

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2013/31894]

2 MAI 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 (ci-après le "CoBAT"), notamment ses articles 25, 26 et 27;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (ci-après le "PRAS");

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 2010 désignant les instances consultatives appelées à émettre leur avis sur le projet de plan régional d'affectation du sol et sur le rapport sur les incidences environnementales;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010 relatif à la mise en œuvre des articles 18, § 6, et 25, § 6, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 2011 portant communication des dates des vacances scolaires pour l'année scolaire 2011-2012;

Vu l'arrêté ministériel du 25 avril 2012 fixant la désignation des agents ou personnes chargés de donner des explications techniques dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de plan régional d'affectation du sol modifiant partiellement le plan régional d'affectation du sol;

Vu les réclamations et observations émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai 2012 au 13 juillet 2012 inclus;

Vu les avis des communes émis aux dates suivantes :

- Anderlecht : 28 juin 2012;
- Auderghem : 28 juin 2012;
- Berchem-Sainte-Agathe : 28 juin 2012;
- Ville de Bruxelles : 2 juillet 2012;
- Evere : 21 juin 2012;
- Ganshoren : 28 juin 2012;
- Ixelles : 21 juin 2012;
- Jette : 27 juin 2012;
- Koekelberg : 21 juin 2012;
- Molenbeek-Saint-Jean : 5 juillet 2012;
- Saint-Gilles : 28 juin 2012;
- Saint-Josse-ten-Noode : 27 juin 2012;
- Schaerbeek : 10 juillet 2012;
- Uccle : 13 juillet 2012;
- Watermael-Boitsfort : 26 juin 2012;
- Woluwe-Saint-Lambert : 26 juin 2012;
- Woluwe-Saint-Pierre : 28 juin 2012;

Vu que la Commune d'Etterbeek n'a pas émis d'avis;

Vu que ces avis ont été émis et transmis dans le délai légal visé à l'article 25, § 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'avis du Collège de la Commune de Forest émis en date du 12 juillet 2012;

Vu les avis des instances consultatives remis aux dates suivantes :

- La Commission Régionale de Mobilité : le 21 juin 2012;
- la Commission Royale des Monuments et Sites : le 27 juin 2012;
- le Conseil Economique et Social : le 2 juillet 2012;

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2013/31894]

2 MEI 2013. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

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 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan (hieronder het "GBP");

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 tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan, dat op 3 mei 2001 werd vastgesteld;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 september 2010 tot aanduiding van de adviesorganen die verzocht worden hun advies uit te brengen over het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan en over het milieu-effectenrapport;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2010 betreffende de toepassing van artikelen 18, § 6, en 25, § 6, van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijk Ordening;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 2011 houdende mededeling van de data van de schoolvakanties voor het schooljaar 2011-2012;

Gelet op het ministerieel besluit van 25 april 2012 tot vaststelling van de aanwijzing van de beambten of degenen belast met het geven van technische uitleg in het kader van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan houdende gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen die naar voren zijn gebracht tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15 mei 2012 tot en met 13 juli 2012;

Gelet op de adviezen van de gemeenten die door de gemeenteraden op de volgende datums zijn uitgebracht :

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

Aangezien de Gemeente Etterbeek geen advies heeft uitgebracht;

Aangezien deze adviezen zijn uitgebracht en verzonden binnen de wettelijke termijn bedoeld in artikel 25, § 4 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

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 Gewestelijke Mobiliteitscommissie : 21 juni 2012;
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen : 27 juni 2012;
- de Economische en Sociale Raad : 2 juli 2012;

- le Conseil de l'Environnement : le 4 juillet 2012;
- Le Conseil Consultatif du Logement : le 29 juin 2012;

Vu l'avis de l'AATL du 13 juillet 2012;

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

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

Vu l'avis de la Commission Régionale de Développement (C.R.D), transmis au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 29 octobre 2012;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, section de législation, du .....

I. Réponses aux observations et réclamations émises conformément à l'article 25 § 4 et 5 du Cobat

#### A. REMARQUES NON LOCALISEES

##### 1. Remarques générales

###### 1.1. Approbation du projet plan

Considérant que différents réclamants déclarent souscrire, totalement ou sous réserve, aux objectifs du Gouvernement fondant la présente modification du PRAS;

###### 1.2. Méthodologie/alternatives/manquements

Considérant que certains réclamants remettent en cause la décision de procéder à une modification partielle du PRAS et l'urgence en vertu de laquelle cette modification est effectuée;

Que certains d'entre eux estiment que d'autres mesures devraient être adoptées pour répondre aux besoins de la Région; que de nombreux réclamants évoquent, à ce sujet, les options relatives à la densification du bâti, à la transformation d'immeubles vides ou de bureaux en logement, à l'utilisation prioritaire des réserves foncières, au développement des ZIR ou encore au rehaussement des bâtiments existants;

Que d'autres avancent que la modification doit être précédée d'une évaluation du PRAS et fondée sur des paramètres clairs;

Que d'autres encore estiment que les raisons qui ont poussé le Gouvernement à décider de cette modification ne sont soit pas démontrées, soit pas pertinentes soit fondées sur des études ou constats erronés;

Que certains réclamants s'interrogent sur les bases objectives retenues par le Gouvernement pour choisir les sites soumis à révision;

Que d'autres réclamants s'inquiètent de la remise en question des engagements du Gouvernement manifestés auparavant, lors des travaux relatifs au PRDD;

Que d'autres, enfin, relèvent que l'un des objectifs du projet de PRAS est de permettre la mise en œuvre du plan de développement international, que ce plan n'a pas fait l'objet d'une consultation du public et qu'aucune réponse n'est apportée au fait que seules deux zones stratégiques du PDI sont mises ici en œuvre;

Considérant que la CRD souscrit à certains de ces arguments;

Qu'elle estime que le projet de PRAS doit s'appuyer sur une analyse stratégique préalable, accompagnée d'une analyse technique de faisabilité (où, comment,...);

Qu'elle avance le fait 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;

Qu'elle s'interroge sur la pertinence des projections démographiques et des chiffres de référence avancés pour le calcul du potentiel foncier;

Qu'elle regrette le manque de données sur la composition socio-économique du boom démographique qui permettraient d'objectiver les besoins, ventilés en fonction du type de logement et la précipitation avec laquelle le Gouvernement a agi;

Considérant que la CRD partage également les remarques portant sur la nécessité de travailler sur des alternatives telles que la densification, la réalisation de logement dans les ZIR;

Que la CRD partage en outre la position relative au manque de justification du Gouvernement quant au choix d'ouvrir seulement deux zones du PDI sur la dizaine envisagée par ce plan;

Que la CRD estime que la question de la relocalisation et du développement des activités industrielles aurait dû être étudié, nonobstant la volonté du Gouvernement d'introduire la mixité urbaine dans des zones affectées aujourd'hui à l'activité économique;

Qu'elle estime enfin que le Gouvernement doit envisager une répartition de l'effort d'accueil de la population dans le cadre d'une vision métropolitaine qui dépasse le territoire de la Région;

Considérant, quant à la méthode adoptée, que l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire a modifié l'article 27 du Code pour, selon l'exposé des motifs du projet d'ordonnance,

- de Raad voor het Leefmilieu : 4 juli 2012;
- de Adviesraad voor Huisvesting : 29 juni 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;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (G.O.C), op 29 oktober 2012 overgemaakt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het advies van de Raad van State, afdeling wetgeving, van .....

I. Antwoorden op opmerkingen en bezwaren die werden geformuleerd conform artikel 25, § 4 en § 5 van het BWRO

#### A. NIET-PLAATSgebonden bezwaren

##### 1. Algemene opmerkingen

###### 1.1. Goedkeuring van het ontwerp van plan

Overwegende dat verscheidene reclamanten verklaren de doelstellingen van de Regering waarop deze wijziging van het GBP steunt, volledig, gedeeltelijk of onder voorbehoud te onderschrijven;

###### 1.2. Methodologie/alternatieven/tekortkomingen

Overwegende dat sommige reclamanten de beslissing om over te gaan tot een gedeeltelijke wijziging van het GBP en de dringendheid waarmee deze wijziging wordt doorgevoerd, betwisten;

Dat sommige van hen van oordeel zijn dat andere maatregelen nodig zijn om tegemoet te komen aan de behoeften van het Gewest; dat vele reclamanten in dit verband verwijzen naar de opties voor de verdichting van het bebouwde weefsel, de transformatie van leegstaande gebouwen of kantoren tot woongelegenheden, het prioritaire gebruik van de grondreserves, de GGB-ontwikkeling of de verhoging van bestaande gebouwen;

Dat anderen stellen dat de wijziging moet volgen op een evaluatie van het GBP en moet steunen op duidelijke parameters;

Dat nog anderen menen dat de redenen die de Regering aanhaalt om voor deze wijziging te beslissen, niet zijn aangetoond, ofwel niet relevant zijn, ofwel steunen op foute studies of vaststellingen;

Dat sommige reclamanten zich afvragen op welke objectieve basis de Regering de aan herziening onderworpen sites heeft gekozen;

Dat andere reclamanten zich zorgen maken over het herbekijken van de engagementen van de Regering zoals eerder bleek bij de werkzaamheden voor het GPDO;

Dat anderen tot slot stellen dat het GBP-ontwerp onder meer de uitvoering van het plan voor de internationale ontwikkeling beoogt, dat dit plan niet aan het publiek werd voorgelegd voor advies, en dat er geen enkel antwoord werd gegeven op het feit dat hier slechts twee strategische zones van het PIO aan bod komen;

Overwegende dat de GOC sommige van deze argumenten onderschrijft;

Dat zij van oordeel is dat het ontwerp van GBP moet steunen op een voorafgaande strategische analyse en een technische haalbaarheidsanalyse (waar, hoe, ...);

Dat zij stelt dat het GBP de vertaling moet zijn van een stadsproject, ontwikkeld in het GPDO en dat in dit verband het GBP 2001 voorafgaand moet worden geëvalueerd;

Dat zij de relevantie van de demografische prognoses en van de referentiecijfers voor de berekening van het grondpotentieel wenst te verifiëren;

Dat zij de haast waarmee de Regering heeft gehandeld en het gebrek aan gegevens over de sociaaleconomische samenstelling van de demografische "boom" betreurt : deze zouden een objectivering mogelijk maken van de behoeften, verdeeld volgens type woning;

Overwegende dat de GOC ook de bezwaren deelt met betrekking tot de noodzaak om ook alternatieven te bekijken zoals verdichting en de realisatie van GGB-woongelegenheden;

Dat de GOC ook het standpunt deelt inzake het gebrek aan rechtvaardiging vanwege de Regering voor de keuze om slechts twee zones van het PIO te openen van het tental dat dit plan beoogt;

Dat de GOC meent dat de kwestie van herlokalisering en ontwikkeling van industriële activiteiten bestudeerd moest worden, ondanks de wil van de Regering om de stedelijke gemengdheid in te voeren in de zones die nu voor economische activiteit bestemd zijn;

Dat zij tot slot van oordeel is dat de Regering een herverdeling moet beogen van de inspanning tot opvang van de bevolking in het kader van een metropoolvisie die het territorium van het Gewest overschrijdt;

Overwegende, aangaande de gevolgde methode, dat de ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, artikel 27 van het Wetboek heeft gewijzigd om – volgens de

“autoriser sans discussion la possibilité de réviser le PRAS sans que sa modification doive nécessairement avoir été prévue par le PRD” (Doc. parl., s.o. 2008/2009, n° A-527/1, p. 4);

Que l'exposé des motifs rappelle également (Ibid., p. 12) que l'ancien libellé de l'article 27 prêtait à controverse dès lors qu'il pouvait "être interprété dans le sens qu'une modification ne pourrait être envisagée au plan régional d'affectation du sol que si le plan régional de développement le prévoyait. Cette interprétation ne peut être suivie à peine d'alourdir considérablement la procédure de modification du plan régional d'affectation du sol et ne trouve d'ailleurs pas appui dans les travaux préparatoires de l'ordonnance précitée du 16 juillet 1998. Au contraire, ceux-ci indiquent que nonobstant la portée purement indicative désormais attribuée au plan régional de développement, celui-ci peut le cas échéant indiquer qu'il y aura lieu de modifier le plan régional d'affectation du sol sur un point particulier avec pour effet de contraindre le Gouvernement à adopter, dans cette hypothèse, le projet modifiant le plan d'affectation du sol dans le délai prescrit de douze mois à compter de l'adoption du plan régional de développement (Doc. parl. s.o. 1997/1998, n° A-263/2, p. 12) mais sans que cela n'empêche le Gouvernement de décider la modification du plan régional d'affectation du sol d'initiative et à tout moment.

(...) les deux hypothèses pouvant se présenter seront clairement réglées :

- soit le Gouvernement décide de modifier le PRAS. Dans ce cas, il n'est lié par aucun délai ni objet particulier et décide d'initiative par arrêté motivé d'entamer la procédure de modification;

- soit le PRD indique qu'il y a lieu de modifier le PRAS. En ce cas, le Gouvernement doit adopter le projet modifiant le PRAS sur les objets indiqués par le PRD dans les douze mois qui suivent l'adoption du PRD, ce délai demeurant, comme par le passé, un délai d'ordre."

Considérant, sur la base des principes qui viennent d'être rappelés, que le Gouvernement a décidé d'agir en parallèle, de deux manières :

- à moyen et à long termes, en entamant l'élaboration d'un nouveau plan régional de développement, dit "durable", qui, sur la base du projet de ville qu'il consacrerait, déterminera les adaptations éventuelles à apporter au PRAS en vue d'atteindre les objectifs qui auront été fixés;

- à court terme, en décidant de modifier partiellement le PRAS en vue de contribuer à répondre, dans les limites que le CoBAT assigne au PRAS, à certains besoins urgents qui ont été identifiés (réponse planologique à la pression démographique que connaît la Région et aux projets de réurbanisation de la zone Delta et du Plateau du Heysel) et auxquels la Région doit pouvoir faire face sans délai;

Considérant que, par ailleurs, dans le cadre de cette action à court terme, le Gouvernement est conscient du fait que la modification partielle du PRAS ne suffira pas, à elle seule, à apporter une réponse complète aux urgences qui ont été identifiées;

Que la pertinence de la modification d'autres règlements, qui portent sur d'autres aspects de la politique de l'aménagement du territoire, voire sur d'autres politiques connexes (par exemple : la densification, l'augmentation des gabarits ou la gestion des bâtiments vides), devra également être étudiée;

Que la modification partielle du PRAS a toutefois été jugée prioritaire au regard :

- de la primauté hiérarchique du PRAS;
- de l'importance de l'impact positif sur les besoins urgents identifiés qu'est déjà susceptible d'avoir, en elle-même, la modification partielle du PRAS;

Considérant, quant à la portée de la modification partielle du PRAS, que le Gouvernement a défini la mesure dans laquelle il entendait modifier le PRAS par son arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d'affectation du sol;

Que, ce faisant, il a posé le cadre de l'action qu'il entend mener en justifiant celle-ci par les besoins qu'il a identifiés et auxquels il estime indispensable d'apporter rapidement une réponse;

Que ce cadre a notamment déterminé l'ampleur de l'actualisation des situations existantes de fait et de droit, le champ d'étude du rapport sur les incidences environnementales (RIE) et la portée de l'enquête publique;

memorie van toelichting van het ontwerp van ordonnantie – "zonder discussie de herziening van het GBP toe te staan zonder dat die wijziging noodzakelijkerwijze moet worden voorzien door het GewOP" (Parl. St. s.o. 2008/2009, nr. A-527/1, p. 4);

Dat de memorie van toelichting ook (Ibid., p. 12) eraan herinnert dat de oude titel van artikel 27 aanleiding gaf tot discussie omdat "men zou kunnen interpreteren dat een wijziging in het gewestelijk bestemmingsplan slechts mogelijk zou zijn als ze voorzien wordt in het gewestelijk ontwikkelingsplan. Die interpretatie mag niet worden gevolgd omdat dit de procedure voor de wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan aanzienlijk zou verzwaren; bovendien strookt ze niet met de voorbereidende werkzaamheden van de eerder vermelde ordonnantie van 16 juli 1998. Die stipuleren intendeert dat het gewestelijk ontwikkelingsplan, niettegenstaande de louter indicatieve waarde die het voortaan heeft, desgevallend kan bepalen dat een specifiek punt van het gewestelijk bestemmingsplan moet worden gewijzigd, wat als gevolg heeft dat de Regering, in die hypothese, het ontwerp tot wijziging van het bestemmingsplan moet goedkeuren binnen de voorgeschreven termijn van twaalf maanden na de goedkeuring van het gewestelijk ontwikkelingsplan (Parl. St. s.o. 1997/1998, nr. A-263/2, p. 12) maar zonder dat dit de Regering belet om op eigen initiatief en te allen tijde een besluit te nemen tot wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan.

(...) de twee hypothesen die zich kunnen voordoen, worden duidelijk geregeld :

- ofwel beslist de Regering tot wijziging van het GBP. In dat geval is ze niet gebonden door enige termijn noch door enig bijzonder voorwerp, en beslist ze op eigen initiatief bij een met redenen omkleed besluit om de wijzigingsprocedure te starten;

- ofwel geeft het GewOP aan dat het aangewezen is om het GBP te wijzigen. In dat geval moet de Regering het ontwerp tot wijziging van het GBP inzake de door het GewOP aangeduide voorwerpen goedkeuren binnen de twaalf maanden na de goedkeuring van het GewOP, waarbij de termijn net als in het verleden een termijn van orde is."

Overwegende, op basis van de aangehaalde principes, dat de Regering heeft beslist om parallel te handelen, op twee manieren :

- op middellange en lange termijn, door te starten met het uitwerken van een nieuw en "duurzaam" gewestelijk ontwikkelingsplan dat, op basis van het stadsproject dat het zal bekrachtigen, bepaalt welke aanpassingen eventueel nodig zijn aan het GBP om de vastgelegde doelstellingen te bereiken;

- op korte termijn door te beslissen om het GBP gedeeltelijk te wijzigen om bij te dragen tot een antwoord, binnen de grenzen die het BWRO toewijst aan het GBP, tot bepaalde dringende behoeften die werden geïdentificeerd (planologisch antwoord op de demografische druk die het Gewest kent en op de herverstedelingsplannen in de Delta-zone en de Heizelhoogvlakte) en waar het Gewest zonder uitstel op moet reageren;

Overwegende dat de Regering, in het kader van deze kortetermijnactie, zich overigens bewust is van het feit dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP alléén niet zal volstaan om een compleet antwoord aan te reiken voor de geïdentificeerde dringende noden;

Dat de relevantie van de wijziging van andere reglementen die andere aspecten van het beleid (bijvoorbeeld : verdichting, verhoging van het bouwprofiel of beheer van leegstaande gebouwen), ook bestudeerd zal moeten worden;

Dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP niettemin prioritair werd geacht, gezien :

- de hiërarchische voorrang van het GBP;
- het belang van het positieve effect op de geïdentificeerde dringende behoeften die de gedeeltelijke wijziging van het GBP op zichzelf al zou kunnen hebben;

Overwegende, wat de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP aangaat, dat de Regering heeft gedefinieerd in welke mate ze het GBP wil wijzigen met haar besluit van 20 januari 2011 dat de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan opent;

Dat zij hiermee het raamwerk heeft uitgetekend voor de actie die ze wil voeren, met rechtvaardiging daarvan door de behoeften die ze heeft geïdentificeerd en waarvoor zij een snel antwoord absoluut noodzakelijk vindt;

Dat dit raamwerk meer bepaald de omvang van de actualisering van de feitelijk en wettelijk bestaande situaties, het studiedomein voor het milieueffectenrapport (MER) en de draagwijdte van het openbaar onderzoek bepaalt;

Que parmi les modifications qui ont été suggérées à l'occasion de l'enquête publique et de la consultation des différentes instances concernées, celles qui n'entrent pas dans le champ de l'arrêté du 20 janvier 2011 et les étapes de la procédure qui en ont découlé ne peuvent donc être prises en considération dans le cadre de la présente procédure de modification;

Considérant, quant à la pertinence des projections démographiques et foncières, que l'exposé des motifs du projet de modification partielle du PRAS arrêté par le Gouvernement le 29 mars 2012 se base sur les données du bureau du Plan en termes de démographie;

Qu'au moment de l'adoption de l'arrêté d'ouverture partielle du PRAS, le bureau du Plan prévoyait une augmentation d'environ 140 000 habitants entre 2010 et 2020 ainsi qu'une croissance continue jusqu'en 2040;

Que cette croissance s'explique en partie par un solde naturel en croissance constante depuis 1995 et qui, selon le bureau du plan, restera positif jusqu'en 2060;

Que ces projections démographiques ont depuis été revues à la hausse avec une croissance estimée d'environ 180 000 habitants d'ici 2020;

Que ces chiffres actualisés confirment la nécessité de modifier sans délai le PRAS;

Considérant, en ce qui concerne l'estimation du potentiel du foncier bruxellois et de son potentiel d'accueil en habitants, que l'étude préalable à l'élaboration du projet de modification partielle du PRAS s'est basée sur des hypothèses raisonnables, établies en fonction des densités moyennes de logements à l'hectare suivant les types de territoires;

Que, comme l'énonce l'exposé des motifs du projet de modification du PRAS, il a été considéré que dans les territoires centraux et de première couronne, la densité à prendre en compte était d'au moins 100 logements à l'hectare; que, dans les territoires plus extérieurs, cette densité est ramenée à 50 log/ha; que ces deux densités doivent être considérées comme des densités moyennes minimum;

Que le potentiel obtenu par cette étude est donc une estimation, et ne correspond pas à la capacité d'accueil globale du territoire bruxellois (il ne prend pas en compte la capacité de densification du tissu urbain ou plus simplement les immeubles vides) mais donne par contre un point de vue assez clair sur la limitation du foncier disponible et, de ce fait, sur la nécessité d'approfondir une série de pistes en vue d'accroître le potentiel d'accueil de nouveaux habitants;

Considérant, en ce qui concerne les remarques relatives aux alternatives envisagées, qu'une des pistes choisies par le Gouvernement a été de revoir, à travers la modification partielle du PRAS, l'aspect "monofonctionnel" de certaines zones;

Considérant que la modification partielle du PRAS représente donc une partie des solutions au défi démographique;

Que d'autres politiques et d'autres outils, notamment le PRDD, doivent être mis en œuvre afin d'intégrer d'autres réflexions : la problématique des immeubles vides, la densification de parcelles ou éléments de bâtis existants via une rationalisation et une occupation adaptée de l'espace disponible, etc.;

### 1.3. Procédure

#### 1.3.1. Contradiction dans la législation

Considérant que le Conseil consultatif du Logement (CCL) souligne la contradiction qui existe par rapport aux délais dans lesquels le CCL 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;

Considérant que la CRD estime que ces considérations n'entrent pas dans le cadre du projet de PRAS;

Considérant que le délai dans lequel les instances consultées doivent rendre leur avis sur un projet d'adoption ou de modification du PRAS est spécialement fixé par l'article 25, § 4, al. 4, du CoBAT; que, s'agissant d'une disposition spécifique, celle-ci l'emporte sur les dispositions à portée générale du Code du Logement en cas de contradiction;

Dat van alle wijzigingen die bij het openbaar onderzoek en de raadpleging van de diverse betrokken instanties werden gesuggereerd, degene die niet behoren tot het bereik van het besluit van 20 januari 2011 evenals de stappen van de procedure die eruit zijn voortgevloeid, dus niet in overweging kunnen worden genomen in het kader van deze wijzigingsprocedure;

Overwegende, wat de relevantie van de demografische en grondprognoses betreft, dat de uiteenzetting van de motieven van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het GBP zoals op 29 maart 2012 werd uitgevaardigd door de Regering, steunt op de gegevens van het Planbureau inzake demografie;

Dat het Planbureau ten tijde van de goedkeuring van het besluit tot gedeeltelijke opening van het GBP voorzag in een stijging met ongeveer 140 000 inwoners tussen 2010 en 2020, naast een voortgezette groei tot in 2040;

Dat deze groei gedeeltelijk te verklaren is door een constante natuurlijke aanwas sinds 1995 die, volgens het Planbureau, positief zal blijven tot in 2060;

Dat deze demografische extrapolaties sindsdien naar boven zijn herzien tot een geraamde toename met ongeveer 180 000 inwoners tegen 2020;

Dat deze ge-update cijfers bevestigen dat een onverwijld wijziging van het GBP noodzakelijk is;

Overwegende, wat betreft de raming van het Brusselse grondpotentieel en zijn potentieel om inwoners op te vangen, dat de studie die voorafgaat aan de uitwerking van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het GBP steunt op redelijke hypothesen, opgesteld volgens de gemiddelde dichtheden van woningen per hectare volgens de soorten territoria;

Dat, zoals aangehaald in de memorie van toelichting van het ontwerp van wijziging van het GBP, werd overwogen dat in de centrale territoria en die van de eerste kroon, rekening moest worden gehouden met een dichtheid van minstens 100 woningen per hectare; dat deze dichtheid in de meer externe territoria afneemt tot 50 woningen/ha; dat deze twee dichtheden moeten worden begrepen als minimale gemiddelde dichtheid;

Dat het potentieel dat deze studie bereikt, dus een raming is en niet overeenstemt met de globale opvangcapaciteit van het Brussels grondgebied (ze houdt geen rekening met de verdichtingscapaciteit van het stedelijke weefsel of, eenvoudiger, met de leegstaande gebouwen), maar integendeel een vrij duidelijke kijk geeft op de beperktheid van beschikbare grond en daardoor op de noodzaak om een reeks denksporen uit te diepen met het oog op vergroting van het potentieel tot opvang van nieuwe inwoners;

Overwegende, wat betreft de bezwaren met betrekking tot de beoogde alternatieven, dat één door de Regering gekozen denkspoor was om het "monofunctionele" aspect van sommige zones te herzien via de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP dus een deel van de oplossingen voor de demografische uitdaging vormt;

Dat ander beleid en andere tools, meer bepaald het GPDO, moeten worden gestart voor integratie van andere bespiegelingen : de problematiek van de leegstaande gebouwen, de verdichting van percelen of elementen van bestaande gebouwen via rationalisering en een bezetting die aangepast is aan de beschikbare ruimte enz.;

### 1.3. Procedure

#### 1.3.1. Tegenspraak in de wetgeving

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

Dat hij bovendien herinnert aan art. 43 § 3 van het BWRO dat de Gemeente het recht geeft om de AHR advies te vragen inzake een ontwerp van BBP of van GewOP, 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 diverse gemeenten aangaande deze materies en in dit geval niet zo diep kan ingaan op de kwesties als hij zou willen;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze overwegingen niet passen binnen het raam van het ontwerp van GBP;

Overwegende dat de termijn waarbinnen de geraadpleegde instanties hun advies moeten geven over een plan tot invoering of wijziging van het GBP speciaal werd vastgelegd in artikel 25, § 4, al. 4, van het BWRO; dat deze, vermits het over een specifieke bepaling gaat, bij tegenspraak zwaarder weegt dan de bepalingen met algemeen bereik van de Huisvestingscode;

Considérant que, par ailleurs, le fait que l'article 104, § 1<sup>er</sup>, du Code du logement prévoit que tout avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire dont l'objet principal est le logement doit être soumis par le Gouvernement à l'avis du Conseil consultatif du logement n'interdit pas à d'autres textes législatifs d'autoriser d'autres autorités que le Gouvernement à solliciter l'avis du Conseil consultatif;

### 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;

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

Considérant que la CRD souligne, à ce titre, 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"; que la Commission en conclut qu'il s'agit donc d'une faculté et non d'une obligation;

Qu'elle regrette, par ailleurs, que le CoBAT ait été modifié de manière à autoriser une modification du PRAS sans modification préalable du PRD;

Considérant, pour rappel, qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, consacré à l'article 159 de la Constitution, les dispositions non conformes des plans inférieurs seront implicitement abrogées au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS; 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 lister expressément les modifications à apporter aux plans communaux n'a donc pas d'utilité juridique;

Qu'en outre, il est à craindre que, dans l'hypothèse où la liste des dispositions communales à modifier ne serait pas exhaustive, une confusion s'installe, une disposition communale non listée pouvant être considérée, à tort, comme étant toujours en vigueur et compatible avec le PRAS;

Qu'étant donné l'extrême difficulté que représente l'identification de toutes les contradictions potentielles entre le PRAS et les plans communaux, la survenance de pareille situation présente un degré de probabilité qui, ajouté à l'inutilité juridique de la démarche, justifie le choix du Gouvernement de ne pas faire usage de la possibilité que lui ouvre l'article 24 du CoBAT d'indiquer, dans le PRAS, les modifications à apporter aux plans communaux de développement (PCD) et aux plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

Que le Gouvernement renvoie, au surplus, à l'exposé effectué ci-dessus quant à la volonté du législateur relative à la modification du PRAS sans modification préalable du PRD;

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

Considérant que différentes communes s'interrogent sur l'impact qu'aura l'approbation du PRAS sur les futurs PPAS qu'ils soient ou non en cours de rédaction;

Que la commune d'Evere regrette ainsi de ne pas avoir été contactée lors de l'élaboration du projet; qu'elle aurait ainsi pu 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;

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;

Qu'en particulier, 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, couvrant des zones du PRAS pour lesquelles le projet de plan propose des modifications qui ne tiennent pas compte des études déjà réalisées;

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

Overwegende bovendien het feit dat artikel 104, § 1 van de Huisvestingscode bepaalt dat de Regering elk voorontwerp van ordonnantie of reglementair besluit met huisvesting als belangrijkste voorwerp, voor advies moet voorleggen aan de Adviesraad voor Huisvesting, niet aan andere wetteksten verbiedt om andere autoriteiten dan de Regering toe te staan om het advies van de Adviesraad in te winnen;

### 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 om aan te geven welke wijzigingen moeten worden aangebracht aan de gemeentelijke ontwikkelingsplannen en aan de bijzondere bestemmingsplannen (BWRO, art.24); ook wordt in de motivering van het ontwerp niet opgegeven om welke redenen mag worden afgeweken van de richtsnoeren die in het GewOP van 2002 worden gegeven voor de GSI;

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

Overwegende dat de GOC in dit verband benadrukt dat artikel 24 van het BWRO stelt: "[het GBP] kan de wijzigingen vermelden die moeten worden aangebracht aan de gemeentelijke ontwikkelingsplannen en aan de bijzondere bestemmingsplannen"; dat de Commissie hieruit besluit dat het om een mogelijkheid, niet om een verplichting gaat;

Dat zij overigens betreurt dat het BWRO werd gewijzigd om een wijziging van het GBP toe te staan zonder voorafgaande wijziging van het GewOP;

Overwegende, ter herinnering, dat krachtens het principe van de normenhierarchie, bekrachtigd in artikel 159 van de Grondwet, de niet-conforme bepalingen van lagere plannen impliciet worden opgeheven op de dag waarop de gedeeltelijke wijziging van het GBP in werking treedt; dat de Raad van State aan dit principe heeft herinnerd naar aanleiding van het principearrest "Val d'Or" van 10 september 1998;

Dat het nadrukkelijke oplijsten van de aan te brengen wijzigingen in de gemeentelijke plannen dus geen juridisch nut heeft;

Dat voorts te vrezen valt dat, in de hypothese dat de lijst van te wijzigen gemeentelijke bepalingen niet exhaustief zou zijn, verwarring zou ontstaan vermits een niet-opgelijste gemeentelijke bepaling onterecht kon worden beschouwd als onverminderd geldend en compatibel met het GBP;

Dat gezien de extreem moeilijke identificatie van alle mogelijke tegenstellingen tussen het GBP en de gemeentelijke plannen, de waarschijnlijkheidsgraad van het optreden van dergelijke situatie, gecombineerd met de juridische nuttelosheid van die aanpak, een rechtvaardiging vormt voor de keuze van de Regering om geen gebruik te maken van de mogelijkheid die artikel 24 van het BWRO aanreikt om in het GBP de vereiste wijzigingen aan de gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GOP's) en bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) te vermelden;

Dat de Regering bovendien verwijst naar de uitleg van hierboven omtrent de wil van de wetgever rond de wijziging van het GBP zonder voorafgaande wijziging van GewOP;

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

Overwegende dat verschillende gemeenten zich afvragen welk effect de goedkeuring van het GBP zal hebben op toekomstige BBP's, ongeacht of deze al dan niet in redactie zijn;

Dat de gemeente Evere betreurt dat ze niet geraadpleegd werd bij de uitwerking van het ontwerp; dat zij het werk had kunnen tonen dat de gemeente heeft verricht inzake de analyse van de verenigbaarheid van de BBP's met het GBP en de evolutie van BBP's sinds de goedkeuring van het GOP;

Overwegende dat de gemeente Ganshoren zich over het algemeen vragen stelt bij de toekomst van BBP's die op dit moment worden opgesteld;

Overwegende dat de gemeenten Anderlecht en Sint-Gillis zich afvragen of er afwijkende BBP's kunnen worden ingevoerd over sites die niet worden beoogd door het GBP dat zal worden goedgekeurd;

Dat meer bepaald de gemeente Sint-Gillis zich 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 worden uitgewerkt en betrekking hebben op gebieden van het GBP waarvoor het ontwerpplan wijzigingen voorstelt die geen rekening houden met de reeds uitgevoerde studies;

Overwegende dat de gemeente Jette wijst op de problematiek van de subsidies voor reeds gestarte BBP-studies die niet conform het ontwerp van GBP zijn;

Considérant que la CRD rappelle en premier lieu 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;

Que la CRD 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;

Qu'elle rappelle également qu'une révision globale du PRAS suivra le PRDD et que la modification étudiée n'est que partielle;

Qu'elle demande au Gouvernement de confirmer cette interprétation;

Considérant que les procédures d'adoption de PPAS qui seront en cours au moment de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS pourront être poursuivies; que les principes consacrés aux articles 42 (PPAS dérogeant) et 50, § 2 (approbation par le Gouvernement) du CoBAT continueront à s'appliquer;

Qu'à cet égard, il est essentiel de rappeler que la modification partielle du PRAS a une portée limitée, qui vise à répondre à certains besoins auxquels il a été jugé nécessaire d'apporter une réponse urgente; qu'il n'a pas été question de réactualiser, dans le cadre de cette modification, l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement de la Région; que cet exercice global trouvera sa place dans le futur PRDD et dans la modification du PRAS qui pourra découler; que dans le cadre de la présente procédure, seuls les besoins qui fondent la modification partielle du PRAS ont fait l'objet d'une actualisation par rapport à la situation qui prévalait à l'époque de l'adoption du PRAS;

Que, par conséquent, il sera toujours possible de déroger sous conditions aux dispositions littérales ou graphiques du PRAS qui ne sont pas concernées par la modification partielle de celui-ci;

Que, par contre, il ne sera plus possible, à court et moyen terme, de déroger aux dispositions littérales ou graphiques du PRAS qui auront été modifiées, étant donné que, dans ce cas, la deuxième condition imposée par l'article 42 du CoBAT ne pourra pas être rencontrée;

Que, par ailleurs, si un projet de PPAS devait présenter une incompatibilité avec l'une des modifications apportées au PRAS et ne devait plus pouvoir être modifié, le Gouvernement pourra approuver le PPAS tout en refusant son approbation pour la disposition incompatible;

Considérant que, s'agissant de la consultation des communes, il est renvoyé à la réponse apportée ci-dessous, au titre 1.8.;

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

Considérant que plusieurs réclamants, dont des communes, s'interrogent sur le devenir des PPAS approuvés sous l'empire du PRAS actuel, voire même avant son adoption;

Que des réclamants sollicitent des précisions quant à la possibilité que le PPAS soit plus restrictif que le PRAS ou demandent que les abrogations implicites de PPAS existants et leurs incidences environnementales soient étudiées et qu'elles soient relevées graphiquement en vertu de l'article 24 du CoBAT;

Que d'autres rappellent le contenu de la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière d'abrogation de plans inférieurs à la suite de l'adoption d'un plan supérieur ou le contenu de la circulaire n° 15 relative à cette question;

Considérant que la CRD rappelle en premier lieu qu'il faut appliquer la circulaire n° 15 dans le cas des abrogations implicites de PPAS;

Qu'elle rappelle, dans cette optique, l'importance de distinguer clairement les fonctions principales et secondaires dans les prescriptions;

Considérant que la CRD attire également l'attention du Gouvernement sur l'arrêt de la Cour européenne de Justice du 22 mars 2012; que 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

Overwegende dat de GOC er vooral aan herinnert dat artikel 42 van het BWRO bepaalt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan 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 gegronde zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefden die niet bestonden op het ogenblik dat het GBP werd aangenomen of goedgekeurd;

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

Dat de GOC niettemin van mening is dat, voor toekomstige BBP's, het verbod om 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;

Dat zij er ook aan herinnert dat een algehele herziening van het GBP zal volgen op het GPDO en dat de onderzochte wijziging slechts gedeeltelijk is;

Dat zij de Regering vraagt deze interpretatie te bevestigen;

Overwegende dat procedures voor invoering van BBP's die lopen op het moment dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP van kracht wordt, kunnen worden voortgezet; dat de principes die worden bevestigd in artikelen 42 (afwijkende BBP's) en 50, § 2 (goedkeuring door de Regering) van het BWRO zullen blijven gelden;

Dat het in dit verband essentieel is eraan te herinneren dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP een beperkte draagwijdte heeft, die erop gericht is tegemoet te komen aan bepaalde behoeften waarvoor een dringend antwoord noodzakelijk werd geacht; dat er geen sprake van was om in het kader van deze wijziging alle economische, sociale, culturele of milieubehoefden van het Gewest te heractualiseren; dat deze globale oefening zal plaatsvinden in het toekomstige GPDO en in de wijziging van het GBP die eruit zal kunnen voortvloeien; dat in het kader van deze procedure alleen de behoeften die de gedeeltelijke wijziging van het GBP steunen, het voorwerp hebben gevormd van een actualisering tegenover de situatie die gold ten tijde van de invoering van het GBP;

Dat het hierdoor altijd mogelijk zal zijn om onder voorwaarden af te wijken van de letterlijke of grafische bepalingen van het GBP die niets te maken hebben met de gedeeltelijke wijziging ervan;

Dat het daarentegen op korte en middellange termijn niet meer mogelijk zal zijn af te wijken van de gewijzigde letterlijke of grafische bepalingen van het GBP, aangezien in dit geval niet kan worden voldaan aan de tweede voorwaarde die wordt opgelegd door artikel 42 van het BWRO;

Dat de Regering overigens, indien een ontwerp van BBP een onverenigbaarheid zou vertonen met een wijziging in het GBP en niet meer gewijzigd zou kunnen worden, het BBP niettemin zal kunnen goedkeuren, evenwel met weigering van goedkeuring voor de onverenigbare bepaling;

Overwegende dat, waar het de raadpleging van de gemeenten betreft, wordt verwezen naar het antwoord hieronder, onder titel 1.8.;

1.5. Gevolgen van het ontwerp van GBP op de bestaande BBP's (BBP's goedgekeurd onder GBP 2001 of oudere GBP's)

Overwegende dat meerdere reclamanten, waaronder gemeenten, zich vragen stellen over de toekomst van de BBP's die werden goedgekeurd op grond van het huidige of zelfs een eerder GBP;

Dat de reclamanten preciseren vragen over de mogelijkheid dat het BBP restrictiever is dan het GBP of vragen dat de impliciete opheffingen van bestaande BBP's en hun milieueffecten worden bestudeerd en dat ze grafisch zouden worden voorgesteld krachtens artikel 24 van het BWRO;

Dat anderen herinneren aan de rechtspraak van de Raad van State aangaande opheffing van lagere plannen als gevolg van de invoering van een hoger plan of de inhoud van omzendbrief nr. 15 rond deze kwestie;

Dat de GOC vooral eraan herinnert dat omzendbrief nr. 15 moet worden toegepast bij impliciete opheffingen van BBP's;

Dat zij in deze optiek herinnert aan het belang van een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en secundaire bestemmingen in de voorschriften;

Overwegende dat de GOC ook de aandacht van de Regering vestigt op het arrest van het Europees Gerechtshof van 22 maart 2012; dit arrest stelt 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

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 alors pas faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive;

Que la CRD 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;

Considérant, pour rappel, qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, consacré à l'article 159 de la Constitution, les dispositions non conformes des plans inférieurs seront implicitement abrogées au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS; 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, pour cerner plus précisément la manière d'apprécier la compatibilité des dispositions des différents plans et les conséquences d'une éventuelle incompatibilité, il est renvoyé à la circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite (*Moniteur belge*, 28.06.2001, p. 22.328);

Que, sur le choix qu'il a fait de ne pas lister expressément les abrogations des prescriptions des PPAS qu'entraîne la modification partielle du PRAS, le Gouvernement renvoie à ce qu'il a exposé ci-dessus;

Que, par ailleurs, le Gouvernement rappelle que :

- dans l'hypothèse où une disposition d'un PPAS serait implicitement abrogée en raison de sa contradiction avec le PRAS modifié, ce sont les prescriptions de ce dernier qui s'appliqueront;
- la modification partielle du PRAS a fait l'objet d'un RIE très complet qui appréhende les incidences prévisibles de la modification partielle du PRAS;

Que, par conséquent, les incidences de l'abrogation implicite d'une disposition d'un PPAS par le PRAS partiellement modifié se confondent avec les incidences de ce dernier;

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

Considérant que des réclamants s'interrogent sur la notion de "projet de plan" et sur l'application de l'article 194 du CoBAT, selon lequel un permis est refusé en cas de contrariété avec un tel projet;

Que certains réclamants voient dans cette disposition une incohérence avec la modification du CoBAT du 14 mai 2009 qui avait pour but d'éviter de conférer des effets juridiques à un projet de plan d'aménagement non encore soumis à consultation du public, afin de ne pas heurter les dispositions prévues par la Convention d'Aarhus et la Directive 2001/42/CE;

Considérant que d'autres réclamants relèvent l'impact qu'aura le projet de PRAS une fois adopté sur les demandes de permis d'urbanisme, de certificat d'urbanisme ou de permis de lotir en cours d'examen;

Que des réclamants souhaitent, à cet égard, l'adoption de mesures transitoires applicables aux demandes déjà introduites, voire à celles en cours de préparation;

Considérant que la CRD prend acte des dispositions des articles 153§ 4 et 194 § 1<sup>er</sup> mais demande au Gouvernement de clarifier et de justifier la date d'entrée en application de cet article;

Considérant que, bien que le CoBAT ne définit plus la notion de projet de plan depuis la réforme du 14 mai 1999, celle-ci est toujours utilisée par les articles 50, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 153, § 4, et 194, § 1<sup>er</sup>, qui imposent aux autorités compétentes de refuser d'approuver un PPAS ou de délivrer un permis lorsque celui-ci n'est pas conforme à un projet de PRAS arrêté par le gouvernement; qu'il s'ensuit une difficulté d'application des dispositions précitées;

Que, toutefois, il n'appartient pas au Gouvernement d'interpréter les dispositions du CoBAT, qui ont valeur législative, dans le cadre de la procédure de modification partielle du PRAS, qui a valeur réglementaire;

#### 1.7. Hiérarchie des plans

Considérant que certains réclamants regrettent le non-respect de la hiérarchie entre le PRD et le PRAS; que, d'après eux, le respect de cette hiérarchie aurait permis d'avoir une meilleure vision globale des besoins de développement et d'intégrer un plus large débat démocratique;

clairement indiqués, ces décisions elles-mêmes le sujet d'une évaluation environnementale; que, dans ce cas, il est évident que les intérêts que la directive 2001/42 vise à protéger ont été suffisamment pris en compte dans ce cadre", l'abrogation ne doit alors pas faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la directive;

Que la CRD 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;

Considérant, pour rappel, que le principe de la hiérarchie des normes, consacré à l'article 159 de la Constitution, les dispositions non conformes des plans inférieurs seront implicitement abrogées au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS; 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, pour cerner plus précisément la manière d'apprécier la compatibilité des dispositions des différents plans et les conséquences d'une éventuelle incompatibilité, il est renvoyé à la circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite (*Belgisch Staatsblad*, 28.06.2001, p. 22.328);

Que, sur le choix qu'il a fait de ne pas lister expressément les abrogations des prescriptions des PPAS qu'entraîne la modification partielle du PRAS, le Gouvernement renvoie à ce qu'il a exposé ci-dessus;

Que, par ailleurs, le Gouvernement rappelle que :

- in de hypothese dat een bepaling van een BBP impliciet zou worden opgeheven wegens tegenspraak met het gewijzigde GBP, de voorschriften van dit laatste zullen gelden;
- de gedeeltelijke wijziging van het BBP het voorwerp was van een zeer volledig MER dat de voorspelbare effecten van de gedeeltelijke wijziging van het BBP bevat;

Que, par conséquent, les incidences de l'abrogation implicite d'une disposition d'un PPAS par le PRAS partiellement modifié se confondent avec les incidences de ce dernier;

1.6. Gevolgen van het ontwerp van GBP voor de vergunnings- en attestaantvragen die nu worden onderzocht of zeer spoedig worden ingediend

Overwegende dat reclamanten vragen hebben bij het begrip "ontwerpplan" en de toepassing van artikel 194 van het BWRO dat bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd bij tegenspraak met een dergelijk project;

Dat sommige reclamanten in deze bepaling een incoherentie zien met de wijziging van het BWRO van 14 mei 2009 die tot doel had bespreking te vermijden van de juridische effecten van een ontwerp van plan van aanleg dat nog niet aan het advies van het publiek is voorgelegd, om niet te botsen met de bepalingen van het Verdrag van Aarhus en Richtlijn 2001/42/EG;

Overwegende dat andere reclamanten de aandacht vestigen op het effect dat het ontwerp van GBP zal hebben bij toepassing op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, stedenbouwkundige attesten of verkavelingsvergunningen in onderzoek;

Dat reclamanten in dit verband overgangsmaatregelen wensen voor reeds ingediende aanvragen en zelfs voor aanvragen in voorbereiding;

Overwegende dat de GOC akte neemt van de bepalingen van artikelen 153, § 4, en 194, § 1, maar aan de Regering vraagt de datum waarop dit artikel in voege treedt te verhelderen en te rechtvaardigen;

Overwegende dat het concept "ontwerp van plan" – hoewel het BWRO dit niet meer definieert sinds de hervorming van 14 mei 1999 – nog altijd wordt gebruikt in artikelen 50, § 2, 1e lid, 153, § 4, en 194, § 1, die de bevoegde autoriteiten verplichten om de goedkeuring van een BBP of de aflevering van een vergunning te weigeren indien ze niet overeenstemmen met een ontwerp van GBP dat werd uitgevaardigd door de regering; dat hierdoor een probleem rijst in de toepassing van de eerder vermelde bepalingen;

Dat het desondanks niet aan de Regering toekomt om de bepalingen van het BWRO te interpreteren. Deze hebben wettelijke waarde in het kader van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, dat een réglementaire waarde heeft;

#### 1.7. Hiërarchie van de plannen

Overwegende dat sommige reclamanten betreuren dat de hiërarchie tussen GPDO en GBP niet gerespecteerd werd; dat volgens hen de naleving van deze hiërarchie een betere globale visie op de ontwikkelingsbehoeften mogelijk gemaakt zou hebben, evenals integratie in een ruimer democratisch debat;

Qu'en privilégiant la planification réglementaire au détriment de la planification stratégique, le Gouvernement hypothèque l'adoption d'options stratégiques ultérieures;

Que des réclamants estiment qu'une évaluation complète et indépendante du PRAS actuel et de ses lacunes aurait dû être réalisée avant nouveau projet de PRAS;

Que le projet modifie très sensiblement les grandes orientations stratégiques du PRD, sans que les droits acquis ne soient préservés;

Considérant que la CRD 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;

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

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2.; qu'il y est donc renvoyé;

#### 1.8. Processus de consultation

Considérant que de nombreux réclamants, dont des communes bruxelloises ou la Région flamande, regrettent un manque d'informations, de concertations, de consultations ou de dialogues dans le cadre de l'élaboration du projet de PRAS, préalables à l'enquête publique;

Que certains auraient préféré que le projet de PRAS soit élaboré au travers d'un mécanisme plus participatif, regroupant les différents intervenants intéressés (telles que, entre autres, les instances consultatives, les unions professionnelles, les communes, en ce compris leurs administrations et leurs conseils communaux, les riverains ou les autres régions); que de la sorte, le projet aurait pu englober d'autres modifications au PRAS;

Considérant également que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre argue qu'aucune invitation officielle et formelle n'aurait été adressée à son conseil communal afin de lui demander de se prononcer sur le projet de PRAS;

Considérant enfin que certains réclamants souhaitent que les réflexions du projet de PRAS dépassent les limites géographiques de la Région pour englober tout l'hinterland bruxellois;

Considérant que la CRD soutient ces observations et encourage le gouvernement à développer un processus de concertation préalable, entre autres, avec les Communes bruxelloises et les Régions;

Qu'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;

Considérant que le Gouvernement renvoie tout d'abord aux développements consacrés, au point 1.2, ci-dessus, à la portée et aux motifs de la modification partielle du PRAS et à la poursuite, en parallèle, dans le cadre du PRDD, de l'approche globale de l'avenir de la Région que beaucoup de réclamants recherchent au vu de leurs demandes;

Qu'il souligne ensuite que les processus de consultation du public et des différentes instances et régions voisines concernées prévus par le CoBAT dans le cadre de la modification du PRAS ont été intégralement respectés;

Qu'à cet égard, le Gouvernement a jugé que l'organisation par ses soins de mécanismes de participation supplémentaires aurait été en contradiction avec l'urgence dont il se réclame dans le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que le grief émis par la commune de Woluwe-Saint-Pierre n'est pas établi, le courrier invitant le conseil communal à rendre son avis sur le projet de modification partielle du PRAS, accompagné d'un exemplaire complet de documents soumis à l'enquête publique, ayant été déposé par porteur à la commune le 10 mai 2012;

Considérant que, s'agissant des limites géographiques de la planification, le Gouvernement rappelle que ses compétences sont exclusivement limitées au territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il lui est donc juridiquement impossible de réglementer l'aménagement du territoire au-delà de ces limites;

Qu'il est cependant souhaitable que les plans régionaux, bien que ne pouvant couvrir que le territoire régional, soient élaborés en ayant égard aux relations qu'entretient la Région avec son hinterland, situé sur le territoire des Régions flamande et wallonne;

Dat de Regering, door voorrang te geven aan de reglementaire planning ten nadele van de strategische planning, de goedkeuring van latere strategische opties hypothekeert;

Dat de reclamanten van mening zijn dat een complete en onafhankelijke evaluatie van het huidige GBP en zijn leemtes gerealiseerd had moeten worden vóór een nieuw ontwerp van GBP;

Dat het project de grote strategische richtsnoeren van het GewOP zeer aanzienlijk wijzigt, zonder behoud van de verworven rechten;

Overwegende dat de GOC zich achter het merendeel van deze opmerkingen schaarde en het nodig acht 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 zou moeten gebeuren in het kader van het GewOP;

Dat de wijzigingen van het GBP die voortkomen uit deze analyse, coherenter en vollediger zouden moeten zijn en betrekking zouden hebben op alle elementen die te maken hebben met de gewestontwikkeling;

Dat de Commissie is bovendien van mening dat deze doelstellingen moeten worden weerspiegeld in de verschillende instrumenten voor ruimtelijke ordening;

Overwegende dat hierboven, in punt 1.2. een antwoord op deze opmerkingen kan worden gevonden; dat derhalve hiernaar wordt verwezen;

#### 1.8. Raadplegingsprocedure

Overwegende dat vele reclamanten, waaronder de Brusselse gemeenten en het Vlaams Gewest betreuren dat er weinig informatie, overleg, raadpleging of dialoog plaatsvond in het kader van de uitwerking van het ontwerp van GBP, voorafgaand aan het openbaar onderzoek;

Dat sommigen er de voorkeur aan zouden geven dat het ontwerp van GBP zou worden opgesteld via een meer participatief mechanisme met daarin de verschillende geïnteresseerde betrokkenen (zoals onder andere de adviesorganen, de beroepsverenigingen, de gemeenten met hun administratie en gemeentelijke raden, de omwonenden of de andere gewesten); dat het ontwerp hierdoor andere wijzigingen aan het GBP had kunnen omvatten;

Overwegende dat de gemeente Sint-Pieters-Woluwe aanvoert dat de gemeenteraad geen enkele officiële en formele uitnodiging heeft ontvangen om zich uit te spreken over het ontwerp van GBP;

Tot slot overwegende dat sommige reclamanten wensen dat de overwegingen over het ontwerp van GBP de geografische grenzen van het Gewest overschrijden en het hele Brusselse hinterland aanspreken;

Overwegende dat de GOC deze opmerkingen steunt en de regering aanspoort om een proces van voorafgaand overleg met onder andere de Brusselse gemeenten en de Gewesten op gang te brengen;

Dat zij 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;

Overwegende dat de Regering allereerst verwijst naar de bekrachtigde ontwikkelingen, in punt 1.2. supra, naar de draagwijdte en de motieven van de gedeeltelijke wijziging van het GBP en naar de voortzetting, parallel, in het kader van het GPDO, van de globale bespiegeling over de toekomst van het Gewest waar vele reclamanten blijken hun wensen naar streven;

Dat zij vervolgens benadrukt dat de procedures voor raadpleging van het publiek en de verschillende betrokken instanties en buurgewesten, voorzien door het BWRO in het kader van de wijziging van het GBP, integraal gerespecteerd werden;

Dat de Regering in dit verband heeft geoordeeld dat de organisatie (door haar zorgen) van extra participatiemechanismen strijdig ware geweest met de dringendheid waarop ze zich beroept in het kader van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de klacht vanwege de gemeente Sint-Pieters-Woluwe niet gegrond is, vermits de brief die de gemeenteraad uitnodigt om zijn advies te formuleren over het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, samen met een volledig exemplaar van de documenten die aan het openbaar onderzoek werden onderworpen, op 20 mei 2012 door een koerier werd overhandigd aan de gemeente;

Overwegende dat de Regering eraan herinnert dat, waar het gaat om de geografische grenzen van de planning, haar bevoegdheden exclusief begrensd zijn tot het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en dat het voor haar dus juridisch onmogelijk is de ruimtelijke ordening buiten die grenzen te reglementeren;

Dat het desondanks wenselijk is dat de gewestplannen, hoewel ze uitsluitend het grondgebied van het gewest kunnen dekken, worden opgesteld met oog voor de relaties die het Gewest onderhoudt met zijn hinterland dat gelegen is op het grondgebied van het Waalse en het Vlaamse Gewest;



Qu'en l'espèce, ces relations ont été appréhendées par le RIE, à l'aune de la modification partielle du PRAS étudiée;

Que l'appréciation plus générale de ces relations trouve, quant à elle, sa place dans le cadre de l'adoption du PRDD, qui est un instrument de planification globale du développement régional dans le cadre du développement durable (art. 17, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoBAT);

Que, par ailleurs, les exigences de l'article 25, § 6, du CoBAT ont été respectées;

#### 1.9. Réforme CoBAT 2009 – jurisprudence avis d'instances – modifications substantielles

Considérant que des réclamants soulignent que, à la suite de la modification 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, dès lors que les modifications substantielles au projet 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;

Considérant que la CRD 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;

Considérant que l'avis des conseils communaux n'a pas vocation à servir de relais aux observations que le public est par ailleurs en mesure de faire valoir utilement par lui-même; qu'il est sollicité afin d'éclairer le Gouvernement quant à l'appréciation que chacune des communes bruxelloises, en tant que telle, porte sur le projet de modification à l'étude; qu'il va de soi que les communes n'ont pas besoin de synthétiser au préalable les observations émises par leurs habitants pour se forger une opinion;

Que le fait que leur avis soit désormais sollicité durant l'enquête publique et non plus après celle-ci n'a donc aucune autre conséquence que celle – positive – de raccourcir la procédure de quelques semaines;

Considérant que, par ailleurs, si, comme l'affirment certains réclamants, l'enquête publique doit être recommencée en cas de modification substantielle du projet de plan ne trouvant pas son origine dans une observation déposée durant l'enquête publique, on ne peut que constater que le stade de la procédure auquel les instances consultatives sont invitées à rendre leur avis est sans importance, l'enquête devant dans ce cas être recommencée quel que soit le contenu des avis de ces instances;

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

Considérant que certains réclamants regrettent de n'avoir pu disposer de plus de temps pour examiner le projet de PRAS, prendre connaissance des documents annexes et formuler leurs réclamations;

Considérant que d'autres réclamants regrettent qu'une partie de l'enquête publique se soit déroulée durant une période de vacances scolaires;

Considérant que la CRD recommande d'éviter de mettre à l'enquête publique un plan d'une telle importance pendant les congés scolaires;

Considérant que l'enquête publique a été organisée conformément au prescrit du CoBAT;

Qu'en outre, s'agissant d'une enquête concernant le PRAS, la durée de mise à l'enquête est de soixante jours, c'est-à-dire le plus long délai prévu par le CoBAT;

Que, pour rappel, lors de l'adoption du PRAS, ce même délai de 60 jours a utilement permis à toute personne intéressée de faire valoir ses observations sur le nouveau plan qui était appelé à remplacer le plan de secteur couvrant toute la Région;

Dat hier rekening is gehouden met deze relaties door het MER, afgemeten aan de gedeeltelijke wijziging van het bestudeerde GBP;

Dat de algemenere beoordeling van deze relaties, wat haar betreft, past in het kader van de goedkeuring van het GPDO dat een instrument is voor globale planning van de gewestelijke ontwikkeling in het kader van de duurzame ontwikkeling (art. 17, 1e lid, van het BWRO);

Dat overigens de eisen van artikel 25, § 6, van het BWRO werden gerespecteerd;

#### 1.9. Hervorming BWRO 2009 – rechtspraak adviesorganen – essentiële wijzigingen

Overwegende dat 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;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert 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;

Overwegende dat het advies van de gemeenteraden niet als roeping heeft te dienen als doorgeefluik voor de opmerkingen die het publiek overigens zelf behoorlijk kan overmaken; dat dit advies wordt ingewonnen om de Regering in te lichten over de beoordeling van elke afzonderlijke Brusselse gemeente aangaande het ontwerp van wijziging dat ter studie ligt; dat het voor de gemeenten vanzelfsprekend niet nodig is om vooraf de opmerkingen van hun inwoners te synthetiseren om zich een mening te vormen;

Dat het feit dat hun advies voortaan wordt ingewonnen tijdens het openbaar onderzoek en niet erna, dus geen enkele andere consequentie heeft dan deze – positieve – dat de procedure enkele weken verkort wordt;

Overwegende dat, indien het openbaar onderzoek moet worden herbegonnen – zoals enkele reclamanten beweren – bij essentiële wijziging van het ontwerp van plan die haar oorsprong niet vindt in een opmerking die tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend, men enkel kan vaststellen dat het stadium van de procedure waarin de adviesgevende organen worden uitgenodigd hun advies te formuleren, zonder belang is, vermits het onderzoek in dat geval moet worden herbegonnen, ongeacht de inhoud van de adviezen van deze organen;

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

Overwegende dat sommige reclamanten betreuren dat ze niet meer tijd kregen om het ontwerp van GBP te onderzoeken, kennis te nemen van de bijbehorende documenten en hun bezwaren te formuleren;

Overwegende dat andere reclamanten betreuren dat het openbaar onderzoek zich gedeeltelijk afspeelde tijdens een schoolvakantie;

Overwegende dat de GOC aanraadt om het openbaar onderzoek voor een plan dat zo belangrijk is, niet te laten plaatsvinden tijdens de schoolvakanties;

Overwegende dat het openbaar onderzoek werd georganiseerd conform het voorschrift van het BWRO;

Dat het bovendien om een onderzoek over het GBP ging, dat de termijn voor het onderzoek zestig dagen was, en derhalve de langste termijn die het BWRO voorziet;

Dat – ter herinnering – bij de goedkeuring van het GBP diezelfde termijn van 60 dagen voor iedere belangstellende persoon ruim volstond om zijn opmerkingen te doen gelden over het nieuwe plan dat het Gewestplan voor het hele Gewest moest vervangen;

Que, cette fois, l'enquête n'a porté que sur une modification partielle du PRAS, limitée par rapport à la portée générale du plan; que le délai de 60 jours – dont seuls les treize derniers couvraient les vacances d'été – était donc suffisant pour que toutes les personnes intéressées – et a fortiori les instances consultées, qui bénéficient de moyens et de connaissances plus importantes qu'un simple citoyen – puisse faire valoir utilement leur opinion;

#### 1.11. Information – Documents EP

Considérant que certains réclamants estiment que le gigantisme du projet ne permet pas une compréhension aisée de celui-ci;

Que d'autres se plaignent du fait que le projet de PRAS contient des erreurs ou des imprécisions prêtant à confusion;

Que d'autres réclamants estiment qu'une autre présentation des données aurait été préférable;

Considérant que la CRD juge que le RIE et l'ensemble des documents mis à l'enquête, sont particulièrement difficiles à appréhender. Qu'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;

Qu'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;

Considérant que les documents suivants ont été mis à l'enquête publique :

- le projet de modification partielle du PRAS;
- le RIE;
- le complément de RIE, qui a analysé les modifications apportées à l'avant-projet de plan suite aux recommandations formulées par le RIE;

- un résumé non technique de ces trois documents
- et une brochure explicative;

Que l'ampleur du RIE et de son complément est plus importante mais s'explique par les exigences en matière d'évaluation des incidences imposées par le CoBAT conformément aux contraintes consacrées par la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

#### 1.12. Demande d'informations/études complémentaires

Considérant que des réclamants critiquent la méthodologie ou la réalisation des études préalables sur lesquelles se fondent le projet de PRAS;

Que certains d'entre eux estiment que le contenu de ces études n'est pas satisfaisant et que de nouvelles études complémentaires devraient être réalisées, portant notamment tant sur le logement (afin de déterminer plus précisément, entre autres choses, le taux et l'intensité d'occupation actuelle de logements, leurs types, tailles ou encore localisation) que sur le développement économique;

Que certains réclamants estiment qu'il convient d'assurer un accès le plus large possible aux études préalables, en les mettant à disposition des citoyens;

Considérant enfin que certains réclamants regrettent que le document mis à l'enquête ne fasse pas référence à des éléments importants comme les contrats de quartier, la nouvelle ordonnance sur les logements vides, la SDRB, le Fonds du Logement ou les AIS, entre autres;

Considérant que la CRD adhère en grande partie à ces réclamations; qu'elle renvoie à son avis sur la hiérarchie et l'évaluation des plans;

Qu'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);

Qu'elle recommande d'autre part, que d'autres études soient réalisées;

Considérant que le travail de la CRD a débuté par une série d'auditions, à l'occasion desquelles les auteurs de l'étude réalisée par le bureau MSA et IGEAT sont venus exposer leurs travaux et répondre aux questions des membres de la CRD, comme cela ressort expressément du préambule de l'avis de la Commission;

Qu'en outre, les résultats de cette étude, relatifs au potentiel foncier bruxellois et au potentiel d'accueil d'habitants de celui-ci, à l'instar de ceux de chaque étude préalable sur laquelle se fonde le projet de PRAS, ont été retranscrits dans le RIE et dans l'exposé des motifs de l'arrêté du 29 mars 2012;

Que, de la sorte, l'ensemble de la population a pu disposer d'une base suffisante lui permettant de cerner au mieux la volonté du Gouvernement et les mesures proposées par le projet;

Dat het onderzoek deze keer enkel een gedeeltelijke wijziging van het GBP betrof, en dus beperkt was in verhouding tot de algemene draagwijdte van het plan; dat de termijn van 60 dagen – waarvan alleen de laatste 13 de zomervakantie overlaptten – dus volstonden om alle belangstellende personen – en a fortiori de geraadpleegde organen, die duidelijk over meer middelen en kennis beschikken dan een gewone burger – hun mening op nuttige wijze kenbaar te laten maken;

#### 1.11. Informatieverstrekking – Documenten OO

Overwegende dat sommige reclamanten van oordeel zijn dat het project zo gigantisch is dat men het niet gemakkelijk kan doorgronden;

Dat anderen klagen over het feit dat het ontwerp van GBP onnauwkeurigheden of fouten bevat die leiden tot verwarring;

Dat andere reclamanten van oordeel zijn dat een andere presentatie van de gegevens te verkiezen was;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat het MER en alle documenten die aan het onderzoek onderworpen werden, bijzonder moeilijk te begrijpen zijn, en dat zij de Regering derhalve aanraadt om bij volgende plannen te letten op de bondigheid, helderheid en overzichtelijkheid van de algemene structuur van het document;

Dat zij inderdaad benadrukt dat de twee delen van het MER moeilijk te begrijpen zijn, en dat ze van mening is dat uitgelegd had moeten worden waarom sommige geanalyseerde opties niet weerhouden zijn;

Overwegende dat de volgende documenten aan het openbaar onderzoek werden onderworpen :

- het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP;
- het MER;

• de aanvulling op het MER, met de analyse van de wijzigingen die aan het voorontwerp van plan werden aangebracht als gevolg van de aanbevelingen van het MER;

- een niet-technische samenvatting van deze drie documenten
- en een verhelderende brochure;

Dat de omvang van het MER en van zijn aanvulling groter is, maar te verklaren door de eisen op het vlak van evaluatie van mogelijke gevolgen, opgelegd door het BWRO conform de verplichtingen die werden bekrachtigd door Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's;

#### 1.12. Vraag om informatie/aanvullende studies

Overwegende dat reclamanten kritiek hebben op de methodologie of de realisatie van voorafgaande studies waar het ontwerp van GBP op steunt;

Dat sommige van hen van oordeel zijn dat de inhoud van deze studies niet volstaat en dat nieuwe, aanvullende studies gerealiseerd moeten worden, meer bepaald zowel over huisvesting (voor nauwkeurigere bepaling van onder meer de huidige bezettingsgraad van de woningen, de types, groottes en locaties) als over economische ontwikkeling;

Dat sommige reclamanten vinden dat een zo ruim mogelijke toegang tot voorafgaande studies gearandeerd moet worden door ze ter beschikking te stellen van de burgers;

Overwegende, tot slot, dat sommige reclamanten betreuren dat het document dat ter onderzoek lag, belangrijke elementen buiten beschouwing laat, zoals de wijkcontracten, de nieuwe ordonnantie inzake leegstaande woningen, de GOMB, het Woningfonds, de SVK's enz.;

Overwegende dat de GOC zich grotendeels achter deze bezwaren schaaft; dat zij verwijst naar haar advies betreffende de hiërarchie en de beoordeling van de plannen;

Dat ze betreurt dat de voorafgaande studies niet voor haar toegankelijk waren (onder andere de studie die gerealiseerd werd door het bureau MSA en IGEAT, met betrekking tot de beoordeling van het grondpotentieel in het BHG);

Dat ze anderzijds aanbeveelt andere studies te realiseren;

Overwegende dat het werk van de GOC gestart is met een reeks hoorzittingen waar de auteurs van de studie van het kantoor MSA en IGEAT hun werkzaamheden hebben toegelicht en de vragen van de leden van de GOC hebben beantwoord, zoals uitdrukkelijk blijkt uit het voorwoord bij het advies van de Commissie;

Dat voorts de resultaten van dit onderzoek naar het Brusselse grondpotentieel en naar het potentieel tot onthaal van inwoners in dit gebied, net zoals de resultaten van elk voorafgaand onderzoek waar het ontwerp van GBP op steunt, werden overgenomen in het MER en in de memorie van toelichting van het besluit van 29 maart 2012;

Dat de hele bevolking derhalve heeft kunnen beschikken over een voldoende basis voor optimale afbakening van de intenties van de Regering en van de maatregelen die het ontwerp voorstelt;

Qu'en ce qui concerne plus particulièrement la CRD, celle-ci a eu connaissance de toutes les études qui ont servi de fondement au projet de modification partielle du PRAS;

Qu'elle a donc pu rendre son avis en toute connaissance de cause;

Qu'au surplus, il convient une nouvelle fois de rappeler que les objectifs du présent plan sont limités; que le Gouvernement est bien conscient que d'autres éléments doivent être pris en ligne de compte en matière de planification de la Région;

Que ceux-ci seront abordés dans le cadre de la révision générale du PRAS, qui interviendra à la suite de l'adoption du PRDD;

Que, pour le reste, il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

### 1.13. Adaptation/prise en compte des autres plans

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

Que d'autres réclamants attirent toutefois l'attention sur les conséquences d'une modification partielle, source potentielle d'incohérences et d'insécurité;

Que la garantie d'une vision globale et cohérente du bon aménagement territorial nécessite 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 œuvre soient simplifiées (délais, sécurité juridique, principes de densité, outils réglementaires);

Considérant par ailleurs que de nombreux réclamants insistent sur l'interdépendance existant entre la modification du PRAS ici projetée et d'autres dispositions telles que le RRU, le Code du Logement, le PRDD en projet, les différentes études en cours relatives à l'aménagement du territoire (étude canal, réflexions sur le développement autour de la gare du Midi, ...), le schéma de développement commercial, l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution, l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution, etc.;

Qu'ils insistent sur le fait que ces différents textes doivent être soit adaptés ou complétés après adoption du projet de PRAS, soit pris en compte dans son élaboration de manière à le modifier (en intégrant, par exemple, de nouvelles définitions ou en fixant de nouveaux objectifs à la modification envisagée);

Considérant enfin que l'IBGE rappelle que les projets d'urbanisation doivent répondre aux principes d'urbanisation durable; qu'ainsi, toute modification du PRAS doit aller dans ce sens;

Considérant que, d'une manière générale, la CRD 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;

Qu'en particulier, la CRD 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;

Que la CRD 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;

Que 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;

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

Dat meer bepaald wat de GOC betreft, zij kennis heeft gehad van alle onderzoeken die als basis dienden voor het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat zij haar advies dus met kennis van zaken heeft kunnen formuleren;

Dat hier bovendien andermaal herhaald moet worden dat de doelstellingen van dit plan beperkt zijn; dat de Regering terdege beseft dat ze rekening moet houden met andere elementen inzake gewestplanning;

Dat deze aan bod zullen komen in het kader van de algemene herziening van het GBP die zal volgen na goedkeuring van het GPDO;

Dat voor het overige wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt aangaande de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

### 1.13. Aanpassing van/rekening houden met andere plannen

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

Dat andere reclamanten echter de aandacht vestigen op de gevolgen van een gedeeltelijke wijziging als potentiële bron van incoherentie en onzekerheid;

Dat teneinde een globale en coherente visie op ruimtelijke ordening 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 voorts de tenuitvoerleggingsprocedures vereenvoudigd moeten worden (termijnen, rechtszekerheid, dichtheidsprincipes, regelgevende instrumenten);

Overwegende dat vele reclamanten hameren op de bestaande onderlinge afhankelijkheid van de hier geplande wijziging van het GBP en andere bepalingen zoals de GSV, de Huisvestingscode, het geplande GPDO, verscheidene studies die in uitvoering zijn voor de ruimtelijke ordening (kanaalstudie, denkwerk omtrent de herstructurering rond het Zuidstation, ...), het Schema voor commerciële ontwikkeling, de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende beheer en sanering van verontreinigde bodems en haar uitvoeringsbesluiten, de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en haar uitvoeringsbesluiten enz.;

Dat zij benadrukken dat al deze teksten ofwel aangepast of vervolledigd moeten worden na goedkeuring van het ontwerp van GBP, ofwel in rekening moeten worden genomen bij de uitwerking ervan, teneinde het te wijzigen (bijvoorbeeld door nieuwe definities te integreren of nieuwe doelstellingen voor de beoogde wijziging vast te leggen);

Overwegende tot slot dat het BIM eraan herinnert dat de verstedelijkingsprojecten moeten beantwoorden aan de beginselen van duurzame verstedelijking; dat elke wijziging van het GBP derhalve in die richting moet gaan;

Overwegende dat de GOC in het algemeen vraagt om 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;

Dat, in het bijzonder, de GOC aan de regering vraagt om, vóór de inwerkingtreding van het gewijzigd GBP, over te gaan tot 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 interventie- en de saneringsnormen inzake bodemverontreiniging, met de bedoeling om elke rechtsonzekerheid te vermijden;

Dat de GOC de aandacht van de Regering ook vestigt 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 diverse titels, zoals titel 1 (Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving) en titel 8 (Parkeren buiten de openbare weg). Ze adviseert de GSV te wijzigen in aansluiting op het GBP dat volgt op het GPDO;

Dat de Commissie vraagt bovendien om na te gaan in welke mate rekening moet worden gehouden met het Schema voor commerciële ontwikkeling in het GBP dat het GPDO zal volgen;

Dat verder stelt de Commissie vast dat de termijn die verstrijkt voordat een ontwerp concreet vorm krijgt, in bepaalde gevallen zeer lang is; dat zij vraagt om de beslissingenreeks te optimaliseren, met inachtneming van het democratische proces;

Considérant que le gouvernement renvoie au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Qu'en outre, le gouvernement procédera, concomitamment à l'entrée en vigueur de la modification du PRAS, à la révision des arrêtés suivants, qui font référence au zonage du PRAS :

- L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;

- L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage;

- L'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol;

#### 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 ayant pour objet d'éviter que des zones du territoire, telle celle du canal, deviennent des zones "à la mode" "offertes" aux promoteurs pour qui les communes modifient beaucoup trop facilement leurs PPAS;

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;

Considérant que, sur ces deux remarques, la CRD rejoint ces réclamants; qu'elle renvoie à son avis relatif d'une part à la localisation des activités productives, d'autre part à la réalisation de schémas directeurs préalable à l'ouverture progressive des zones destinées à l'urbanisation;

Considérant que le gouvernement est conscient de l'importance du foncier pour le développement futur de la Région et du fait que celle-ci ne compte plus qu'une seule zone de réserve foncière sur l'ensemble de son territoire; que le fait que le statut de celle-ci ne soit pas remis en question dans le cadre de la modification partielle du PRAS illustre d'ailleurs le fait que ce sont bien les autorités publiques, et non les développeurs immobiliers, qui conservent le pouvoir de décision en matière d'affectation du foncier;

Que la faible ampleur des changements d'affectations projetés et l'obligation de mixité des fonctions imposée aux développeurs de projets d'une certaine envergure en sont un autre exemple;

#### 1.15. Erreurs matérielles

Considérant que 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;

Considérant que la CRD demande que les erreurs éventuelles soient corrigées;

Considérant que le Gouvernement constate qu'une erreur matérielle a été commise dans l'intitulé de son arrêté du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du PRAS, lequel vise erronément l'année 2011 au lieu de l'année 2001 comme étant celle de l'adoption du PRAS; que cette erreur n'est cependant pas susceptible d'avoir induit qui que ce soit en erreur et ne porte donc pas à conséquence;

Considérant que la Commune de Jette n'a pas trouvé de trace de parution au *Moniteur belge* de l'arrêté du 29.03.2012;

Que des réclamants estiment que le public peut 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;

Considérant que, sur ce dernier point, la CRD souligne que la brochure ne cite que les Communes concernées par le projet de PRAS;

Que, en ce qui concerne la question de publication de l'arrêté au *Moniteur*, 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*;

Overwegende dat de Regering verwijst naar punt 1.2, hoger, en naar de antwoorden die daar worden aangereikt aangaande de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de Regering overigens, gelijktijdig met de inwerkingtreding van het gewijzigde GBP, zal overgaan tot de herziening van de volgende besluiten die refereren aan de zonering van het GBP :

- Het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen;

- Het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaai;

- Het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake verontreinigde bodems;

#### 1.14. Aanbevelingen

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat grond zeer 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 dus aanraadt het voorzorgsbeginsel toe te passen om te vermijden dat zones van het territorium (bv. het kanaalgebied) als "hippe" plekken worden "aangeboden" aan projectontwikkelaars voor wie de gemeenten al te gemakkelijk hun BBP's wijzigen;

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

Overwegende dat de GOC zich aansluit bij deze twee opmerkingen; dat zij verwijst naar haar advies aangaande enerzijds de locatie van productieactiviteiten, en anderzijds de realisatie van richtsnoeren voorafgaand aan de geleidelijke openstelling van zones met verstedelijkingsbestemming;

Overwegende dat de Regering zich bewust is van het belang van de grond voor de toekomstige ontwikkeling van het Gewest, en van het feit dat het Gewest nog slechts één grondreservezone telt op zijn grondgebied; dat het feit dat de status daarvan niet op de helling wordt gezet in het kader van de gedeeltelijke wijziging van het GBP overigens bewijst dat de beslissing over de bestemming van deze grond wel degelijk bij de overheden blijft en niet bij de vastgoedontwikkelaars;

Dat de beperkte omvang van de geplande bestemmingswijzigingen en de functionele gemengdheid die aan de ontwikkelaars van projecten met een zekere schaal wordt opgelegd, hiervan een ander voorbeeld zijn;

#### 1.15. Materiële fouten

Overwegende dat reclamanten, en ook de gemeenten Jette, Sint-Agatha-Berchem, Vorst en Anderlecht hebben vastgesteld 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;

Overwegende dat de GOC vraagt om de eventuele fouten te verbeteren;

Overwegende dat de Regering vaststelt dat een materiële fout werd gemaakt in de titel van haar besluit van 29 maart 2012 dat het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP goedkeurt, waarbij per vergissing naar het jaar 2011 wordt verwezen in plaats van het jaar 2001 als jaar van goedkeuring van het GBP; dat deze fout echter op geen enkele manier enig gevolg kan hebben gehad;

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

Dat bepaalde reclamanten van mening zijn dat het publiek mogelijk op een dwaalspoor kan zijn gebracht, door het te verwijzen naar een onbestaand document, wat de lezing en het begrip nog bemoeilijkt;

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

Overwegende dat, wat dit laatste punt betreft, de GOC benadrukt dat de brochure enkel de gemeenten vermeldt die betrokken zijn bij het ontwerp van GBP;

Dat zij, aangaande de kwestie van publicatie van het besluit in het *Staatsblad*, opmerkt dat het BWRO gewijzigd werd, dat het ontwerpplan niet meer het voorwerp uitmaakt van goedkeuring door de Regering en dat het daarom niet gepubliceerd werd in het *Belgisch Staatsblad*;

Considérant que le projet de modification du PRAS mis à l'enquête n'a pas été publié au *Moniteur belge*, le CoBAT ne prévoyant pas cette formalité; qu'il a par contre été déposé dans toutes les maisons communales, comme l'exige le CoBAT, et a fait, en outre, l'objet d'une publication sur internet;

Considérant que le Gouvernement constate que, dans la brochure explicative qui a été jointe au projet de modification partielle du PRAS et au RIE à l'occasion de l'enquête publique, certaines communes ont été oubliées dans la liste des communes qui ne sont pas concernées par les changements d'affectation envisagés par le projet de modification partielle du PRAS (page 16 de la brochure); que cet oubli n'est cependant pas susceptible d'avoir induit qui que ce soit en erreur dès lors que la brochure explicative comprend également, en page 14, une carte de la Région et de ses 19 communes sur laquelle ont été graphiquement représentées tous les changements d'affectation envisagés par le projet de modification partielle du PRAS; que toutes les communes non concernées par ces changements d'affectation apparaissent clairement sur cette carte; qu'en outre, pour rappel, la brochure en question n'a qu'une valeur didactique et n'a pas vocation à compléter le projet de modification partielle du PRAS soumis à l'enquête publique, qui est le seul document destiné à sortir des effets juridiques;

#### 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;

Considérant que la CRD le rejoint et demande que le patrimoine social et industriel des zones concernées fasse l'objet d'un inventaire;

Considérant qu'un réclamant souligne que le constat suivant lequel "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 pas au projet de PRAS;

Considérant que la CRD partage la préoccupation du Ministre-Président et constate que cette préoccupation ne fait pas l'objet du projet de PRAS;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2.;

Considérant que la modification partielle du PRAS afin de répondre à la croissance démographique consiste en une réponse à un défi de type social; qu'en effet, il s'agit d'une part d'une obligation sociale pour les pouvoirs publics de mettre tout en oeuvre pour permettre à chacun de disposer d'un logement et, d'autre part, de réduire les tensions sur le marché en proposant un nombre potentiel de logements supplémentaires;

Qu'au surplus, le Gouvernement rappelle qu'en application de la jurisprudence du Conseil d'Etat, il n'est tenu, de répondre aux réclamations que pour autant qu'elles consistent en des considérations d'ordre planologique (cf., e.a., C.E., arrêt n° 191.378 du 12 mars 2009, Somerhausen et Taubert); que la dernière réclamation citée ci-dessus ne s'analyse pas en une telle considération, mais uniquement en une critique d'opportunité;

#### 1.17. Mécanismes de captation des plus-values

Considérant que plusieurs réclamants souhaitent voir adopter des mesures relatives à l'accessibilité au logement;

Que différents mécanismes sont ainsi proposés pour garantir cette accessibilité;

Que, dans la plupart des cas, c'est le recours au mécanisme de la captation des plus-values immobilières qui est préconisé;

Considérant que la CRD partage les demandes de mise en place d'un tel mécanisme de captation des plus-values;

Qu'elle regrette qu'un tel mécanisme n'ait pas déjà été élaboré de manière à pouvoir accompagner le projet de modification partielle du PRAS et qu'elle demande qu'en tout état de cause ce système soit mis en oeuvre préalablement à l'adoption de la modification du PRAS;

Considérant que le Gouvernement renvoie, en ce qui concerne ces réclamations, aux observations formulées au point 1.2.;

Qu'au surplus, le champ d'application du PRAS ne permet pas de proposer des modalités pratiques d'une éventuelle captation des plus-values immobilières;

Que des réflexions sont menées en parallèle sur le mécanisme des charges d'urbanisme qui permette de faire participer les développeurs de projet du secteur privé aux retombées néfastes que sont susceptibles d'avoir leurs projets sur les finances publiques des autorités publiques; que c'est bien à ce niveau qu'il importe d'agir;

#### 1.18. Plans communaux dérogatoires

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

Overwegende dat het tot onderzoek voorgelegde plan tot wijziging van GBP niet werd gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad*, en dat het BWRO deze formaliteit niet plant; dat het daarentegen werd neergelegd in alle gemeentehuizen zoals het BWRO voorschrijft, en dat het bovendien het voorwerp was van een publicatie op het internet;

Overwegende dat de Regering vaststelt dat de toelichtingsbrochure bij het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en bij het MER naar aanleiding van het openbaar onderzoek sommige gemeenten niet noemt in de lijst van gemeenten die niet betrokken zijn bij de bestemmingswijzigingen die het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP beoogt (blz. 16 van de brochure); dat deze vergetelheid echter niet van aard was enige fout te veroorzaken, temeer daar de toelichtingsbrochure op blz. 14 ook een kaart van het Gewest en zijn 19 gemeenten bevat, met daarop een grafische voorstelling van alle bestemmingswijzigingen volgens het plan tot gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat deze kaart duidelijk toont welke gemeenten niet bij deze bestemmingswijzigingen betrokken zijn; dat de bedoelde brochure overigens een louter didactische waarde heeft en niet tot roeping heeft een element te zijn in het plan tot gedeeltelijke wijziging van het GBP dat aan het publiek wordt voorgelegd en dat als enige document bestemd is om juridische effecten te hebben;

#### 1.16. Andere

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

Overwegende dat de GOC zich bij hem aansluit en vraagt dat een inventaris wordt opgemaakt van het sociale en industriële erfgoed van de betrokken gebieden;

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat de uitspraak van de minister-president tijdens het colloquium van de ESRBHC in juni 2011, zijnde "de grootste uitdaging van deze stad is van sociale aard", niet voorkomt in het ontwerp van GBP;

Overwegende dat de GOC de bezorgdheid van de minister-president deelt en vaststelt dat deze bezorgdheid niet het doel is van het ontwerp van GBP;

Overwegende dat in punt 1.2. hierboven een antwoord op deze opmerkingen kan worden gevonden;

Overwegende dat de gedeeltelijke wijziging van van het GBP om tegemoet te komen aan de bevolkingsgroei een antwoord inhoudt op een uitdaging van maatschappelijke aard; dat het immers de sociale plicht is van de overheid om enerzijds alles in het werk te stellen om ervoor te zorgen dat iedereen kan beschikken over een woning en anderzijds de spanningen op de markt te verminderen door een potentieel aantal bijkomende woningen voor te stellen;

Dat de Regering er voorts aan herinnert dat zij, in toepassing van de rechtspraak van de Raad van State, niet gehouden is te antwoorden op bezwaren voor zover deze van planologische aard zijn (cf. o.a. RvS, besluit nr. 191.378 van 12 maart 2009, Somerhausen en Taubert); dat het laatst vermeldde bezwaar hieraan niet voldoet maar louter gelegenheidskritiek is;

#### 1.17. Mechanismen om meerwaarden te recupereren

Overwegende dat meerdere reclamanten maatregelen wensen om woongelegenheden binnen het bereik te brengen;

Dat aldus verschillende mechanismen worden voorgesteld om deze bereikbaarheid te garanderen;

Dat in de meeste gevallen wordt voorgesteld een beroep te doen op het mechanisme om meerwaarde te recupereren uit vastgoed;

Overwegende dat de GOC zich schaaft achter de vragen tot installatie van dergelijk mechanisme om meerwaarde te recupereren;

Dat zij betreurt dat een dergelijk mechanisme nog niet werd uitgewerkt samen met het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, en dat zij vraagt om dit systeem in elk geval in te voeren voordat de wijziging van het GBP wordt goedgekeurd;

Overwegende dat de Regering, wat deze bezwaren aangaat, verwijst naar de opmerkingen geformuleerd onder punt 1.2.;

Dat op grond van het toepassingsveld van het GBP bovendien geen praktische modaliteiten van een eventuele recuperatie van vastgoedmeerwaarden kunnen worden voorgesteld;

Dat een parallelle denkoefening wordt gevoerd over het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten, op grond waarvan de projectontwikkelaars uit de privé-sector ook deschadelijke effecten op zich moeten nemen die hun projecten kunnen hebben op de overheidsfinanciën; dat effectief op dat niveau moet worden opgetreden;

#### 1.18. Afwijkende gemeentelijke plannen

Overwegende dat de gemeente Anderlecht erop wijst dat het voor de gemeenten moeilijk is om hun ruimtelijke ontwikkeling te regelen terwijl er op gewestelijk niveau zoveel veranderingen worden doorgevoerd;

Qu'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;

Considérant que la CRD rappelle qu'il faut appliquer la circulaire numéro 15 dans le cas des abrogations implicites de PPAS et renvoie à ses considérations supra;

Qu'elle précise que, par ailleurs, les Communes devront évaluer dans quelles mesures elles devront adapter leur plans communaux une fois le PRAS modifié;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, aux points 1.4 et 1.5, consacrés à l'impact de la modification du PRAS sur les PPAS en cours d'élaboration et existants;

#### 1.19. Vision globale/stratégique du projet de PRAS

Considérant que des réclamants regrettent que le projet de PRAS ne prenne 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 soulignent que ce projet de PRAS ne concerne qu'une modification partielle; que des modifications plus importantes devront dès lors être adoptées après l'adoption du PRDD et que celles-ci devront impérativement refléter une vision stratégique plus globale de la Région, dans le sens du développement d'un territoire métropolitain;

Considérant que la CRD 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;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, lorsque les réclamations relatives à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS ont été abordées;

Que le Gouvernement rappelle que les différentes thématiques relevées par les réclamants ont fait l'objet d'un examen dans le RIE;

#### 1.20. Economie/Emploi

Considérant que certains réclamants évoquent la question de l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale; qu'ils craignent que les modifications prévues par le projet de PRAS y portent atteinte;

Que certains d'entre eux estiment que le PRAS doit impérativement assurer le maintien et le développement de l'activité productive dans la Région;

Que de manière plus large, certains réclamants soulèvent un manque de vision d'ensemble du projet de modification, ce dernier ne prenant pas suffisamment en compte, selon eux, les paramètres économiques et/ou socio-économiques; qu'ils expriment leurs craintes de voir la Région transformée en "ville-dortoir" du fait de la protection trop forte accordée à la fonction de logement; qu'ils souhaitent dès lors que d'autres affectations soient également privilégiées ou que soient adoptées des mesures spécifiques, telles que la création de parcs pour activités productives à caractère industriel ou de zones pouvant accueillir des P.M.E. complémentaires au logement;

Considérant que la CRD 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; qu'elle estime qu'il faut maintenir des zones spécifiques réservées à la fonction industrielle et productive (ZIU et ZAPT); que 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;

Considérant, en ce qui concerne les ZEMU, que la CRD estime que les entreprises de type P.M.E. et TPE sont les entreprises les plus aptes à s'insérer dans ces zones; que 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;

Considérant qu'elle estime également qu'il faut permettre et 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;

Que la CRD renvoie en outre à son avis dans le chapitre des ZEMU localisées;

Considérant que le Gouvernement rappelle tout d'abord que seul un petit nombre de ZIU et de ZAPT sont réaffectées en ZEMU; que la grande majorité de ces deux catégories de zones d'industries sont donc conservées;

Dat zij benadrukt dat als gevolg van de herzieningen van het GewOP en van het GBP van 2001 die op dit ontwerp van GBP zullen volgen, de gemeentelijke plannen mogelijk afwijken van die toekomstige nieuwe plannen;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat omzendbrief nummer 15 moet worden toegepast in het geval van impliciete opheffing van het BBP, en verwijst naar haar hoger vermelde overwegingen;

Dat zij preciseert dat de gemeenten voorts zullen moeten beoordelen in hoeverre ze hun gemeentelijke plannen moeten aanpassen zodra het GBP gewijzigd is;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren hoger te vinden is, in punten 1.4 en 1.5, gewijd aan het effect van de wijziging van het GBP op de bestaande BBP's en op deze in voorbereiding;

#### 1.19. Globale/strategische visie van het ontwerp van GBP

Overwegende dat sommige reclamanten betreuren dat het ontwerp van GBP niet altijd rekening houdt met het globale karakter van de stedelijke aanleg en de gevolgen van de bevolkingsaan groei op de mobiliteit, de werkgelegenheid, de handel, de behoeften van de ondernemingen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten benadrukken dat dit ontwerp van GBP slechts een gedeeltelijke wijziging betreft; dat er bijgevolg belangrijker wijzigingen zullen moeten volgen na de goedkeuring van het GPDO, en dat deze een globalere strategische visie van het Gewest zullen moeten weerspiegelen, in de zin van de ontwikkeling van een grootstedelijk gebied;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat een globale strategische visie van het Gewest zal worden ontwikkeld binnen het toekomstige GPDO, nog voor er werk wordt gemaakt van een nieuw GBP;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren hoger werd geformuleerd, waar de bezwaren met betrekking tot methodologie en draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP aan bod kwamen;

Dat de Regering in herinnering brengt dat de verschillende thema's aangehaald door de reclamanten onderzocht zijn in de context van het MER;

#### 1.20. Economie/Werkgelegenheid

Overwegende dat sommige reclamanten de kwestie van werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opwerpen; dat zij vrezen dat de voorgestelde wijzigingen aan het GBP deze zullen schaden;

Dat sommige van hen van mening zijn dat het GBP alleszins het behoud en de ontwikkeling van productieve activiteiten in het Gewest moet garanderen;

Dat sommige reclamanten meer algemeen wijzen op een gebrek aan totaalvisie in het plan tot wijziging, en dat dit laatste volgens hen onvoldoende rekening houdt met de economische en/of sociaaleconomische parameters; dat zij vrezen dat het Gewest zal veranderen in een "slaapstad" wegens de te sterke bescherming voor de woonfunctie; dat zij dus wensen dat andere bestemmingen eveneens voorrang krijgen of dat specifieke maatregelen worden goedgekeurd, zoals de aanleg van terreinen voor industriële productieve activiteiten of voor K.M.O.'s met een functie die inspeelt op huisvesting;

Overwegende dat de GOC vindt dat de ontwikkeling van industriële en productieve activiteiten binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang mag komen; dat zij van mening is dat er niet mag worden afgestapt van gebieden die specifiek gereserveerd worden voor de industriële en productieve functie (GSI en GHV); dat deze gebieden bij voorkeur gelegen zijn nabij mobiliteitsassen (spoor-, water- of autoweg) in het noorden, zuiden en oosten van Brussel;

Overwegende, wat de OGSO's aangaat, dat de GOC van mening is dat ondernemingen van het type K.M.O. en ZKO het best geschikt zijn om zich in die zones te vestigen; dat daarom aandacht moet gaan naar kleine ondernemingen en ambachten die onmisbaar zijn voor het functioneren van de stad en de wijken en die daarom een plaats hebben in het bewoonde stadsweefsel;

Overwegende dat ze ook van mening is dat de ontwikkeling van nieuwe productieve activiteiten van de "groene", "witte" en "creatieve" economie mogelijk gemaakt en gestimuleerd moeten worden, aangezien dit kan zorgen voor een economische dynamiek en mogelijk weinig vervuulend is;

Dat de GOC voorts verwijst naar haar advies in het hoofdstuk over gelocaliseerde OGSO's;

Overwegende dat de Regering in de eerste plaats eraan herinnert dat slechts een klein aantal GSI's en GHV's een herbesteding krijgen in de OGSO; dat de grote meerderheid van beide categorieën in industriezones derhalve behouden blijven;

Que la modification partielle du PRAS ne remet en cause ni l'existence des zones d'industries, ni les affectations qui y sont autorisées (les prescriptions 5 et 6 qui leur sont consacrées dans le PRAS ne sont pas modifiées); que, dans ces zones, le logement continuera à n'être admis que dans l'hypothèse où il est complémentaire et accessoire aux fonctions principales de la zone;

Considérant, par ailleurs, que la caractéristique essentielle des ZEMU est d'être affectée principalement aux activités à vocation économique qui sont listées à la prescription 9bis.1, alinéa 1<sup>er</sup>; que le logement n'est autorisé dans ces zones qu'au titre d'affectation secondaire;

Que les rez-de-chaussée y seront prioritairement affectés aux activités économiques autorisées dans la zone, le logement n'y étant admissible que si les conditions locales le permettent et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité; que dès lors qu'une partie importante des activités autorisées à titre principal dans les ZEMU ne peuvent que difficilement s'implanter ailleurs qu'au rez-de-chaussée, la nouvelle prescription relative à la ZEMU permettra l'installation de logements aux étages, maximisant de la sorte le potentiel foncier de la zone, tout en garantissant la préservation de l'espace au sol nécessaire au développement d'activités économiques;

Considérant que la compatibilité exigée entre ces activités économiques et les autres activités ou destinations de l'îlot concerné et des îlots avoisinants (prescription 9bis.5, 3<sup>e</sup>) aura pour effet de favoriser l'implantation d'activités relevant de l'économie "verte", "blanche" et "créative", qui, en comparaison avec des activités industrielles traditionnelles, sont plus facilement compatibles avec un environnement urbain habité et pourvoyeuses, en moyenne, d'un plus grand nombre d'emplois au m<sup>2</sup>;

Que ces objectifs est, par ailleurs, explicitement exposé dans le préambule du projet de modification partielle du PRAS et rencontre donc la vision de la CRD;

Considérant enfin, qu'en ce qui concerne les réclamations liées à l'absence de prise en considération des données économiques ou les demandes sollicitant de privilégier d'autres affectations que le logement, il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

#### 1.21. Besoins : types de logement

Considérant que des réclamants insistent sur le fait que l'accessibilité des logements aux personnes à revenus moyens ou faibles doit être garantie;

Que certains réclamants insistent sur l'appui qu'il convient de donner au logement social, en permettant notamment qu'il puisse être créé via des développeurs privés dès lors que les terrains concernés par la présente modification sont le plus souvent propriété de personnes ou sociétés privées;

Que d'autres, enfin, estiment qu'il convient de maintenir les P.M.E. le long du canal et d'y favoriser le logement pour les personnes à bas revenus;

Considérant que la CRD 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;

Qu'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;

Que 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;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des développements consacrés à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS, ainsi qu'au point 1.20, consacré à la portée de la nouvelle prescription 9bis relative aux ZEMU;

Qu'en effet, en vertu de l'article 24 du Cobat, il n'appartient pas au PRAS d'établir des dispositions à "vocation sociale" qui permettraient d'imposer une mixité dans les types de logement; que cette question est étudiée dans le cadre du mécanisme des charges d'urbanisme dans le respect du principe de la redevance que constitue les charges d'urbanisme ainsi que du principe de proportionnalité;

#### 1.22. Besoins en équipements

Considérant que plusieurs réclamants évoquent le besoin de création d'équipements nouveaux et de maintien des équipements existants;

Que certains d'entre eux proposent l'adoption de mesures spécifiques imposant la création de ces équipements dans le cas de nouveaux projets immobiliers;

Dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP het bestaan van industriezones, en de daar toegestane bestemmingen niet op de helling zet (geén wijziging van voorschriften 5 en 6 die het GBP hieraan wijdt); dat huisvesting in deze zones niet toegestaan blijft tenzij indien deze complementair en ondergeschikt is aan de hoofdfuncties van de zone;

Overwegende, overigens, dat het essentiële kenmerk van de OGSO's net is om vooral te worden toegewezen aan activiteiten met economische roeping, vermeld in voorschrift 9bis.1, 1e lid; dat huisvesting niet toegestaan is in deze zones tenzij als secundaire bestemming;

Dat de gelijkvloerse verdiepingen er prioritair bestemd zullen zijn voor economische activiteiten die vergund zijn in de zone, en dat huisvesting er slechts toelaatbaar zal zijn als de lokale voorwaarden dit toestaan en mits organisatie van bijzondere maatregelen inzake openbaarheid; dat, aangezien een belangrijk deel van de activiteiten die in hoofdzaak toegestaan zijn in de OGSO of slechts moeizaam elders dan op de gelijkvloerse verdieping ingeplant kunnen worden, het nieuwe voorschrift inzake de OGSO de installatie van huisvesting op de verdiepingen zal toestaan, tot maximalisering van het grondpotentieel van de zone, en met de waarborg van vrijwaring van de gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling van economische activiteiten;

Overwegende dat de verenigbaarheid die wordt geëist tussen deze economische activiteiten en de andere activiteiten of bestemmingen van het betrokken huizenblok en van de aangrenzende huizenblokken (voorschrift 9bis.5, 3e lid), als effect zal hebben dat de inplanting van activiteiten uit de "groene", "witte" en "creatieve" economie voorkeur zal krijgen, terwijl deze, vergeleken met traditionele industriële activiteiten, gemakkelijker verenigbaar is met een stedelijke, bewoonde omgeving die gemiddeld meer banen/m<sup>2</sup> verschaft;

Dat deze doelstelling bovendien uitdrukkelijk wordt uiteengezet in de overwegingen van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en derhalve tegemoetkomt aan de visie van de GOC;

Overwegende, tot slot, dat wat betreft de bezwaren dat er te weinig rekening zou zijn gehouden met de economische gegevens of met de vragen om voorrang te geven aan andere bestemmingen dan huisvesting, wordt verwezen naar hierboven, punt 1.2, en naar de antwoorden die daar worden aangereikt aangaande methodologie en draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### 1.21. Behoeften : types huisvesting

Overwegende dat sommige reclamanten benadrukken dat de haalbaarheid van de huisvesting voor mensen met bescheiden of laag inkomen gegarandeerd moet worden;

Dat sommige reclamanten benadrukken dat sociale huisvesting ondersteuning verdient, door de creatie ervan via privéontwikkelaars mogelijk te maken, temeer omdat de terreinen die betrokken zijn bij deze wijziging vaak eigendom zijn van privébedrijven of personen;

Dat anderen ten slotte van mening zijn dat de K.M.O.'s langs het kanaal behouden moeten blijven en dat hier huisvesting voor mensen met laag inkomen bevorderd moet worden;

Overwegende dat de GOC zich aansluit bij diverse van deze opmerkingen, onder andere deze aangaande invoering van mechanismen die sociale of daaraan gelijkgestelde woningen op privéterrein creëren;

Dat zij eraan herinnert dat de GOMB belast is met de verwezenlijking van middenklasse- of van geconventioneerde woningen, en dat er sinds kort een beroep op haar gedaan wordt om sociale woningen te verwezenlijken;

Dat de Commissie zich schaart achter een voorstel waarover momenteel onderhandeld wordt, om een percentage middelgrote huurwoningen toe te staan in projecten voor sociale huisvesting en omgekeerd;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen hierboven te vinden is, onder punt 1.2, in het kader van de uitleg over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, evenals onder punt 1.20, over de draagwijdte van het nieuwe voorschrift 9bis over de OGSO's;

Dat het krachtens artikel 24 van het BWRO immers niet de rol is van het GBP om bepalingen "met een sociale roeping" vast te stellen op grond waarvan een sociale mix kan worden opgelegd in de verschillende soorten woningen; dat deze vraag wordt bestudeerd in het kader van het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten zonder dat geraakt wordt aan het retributiebeginsel van de stedenbouwkundige lasten of aan het proportionaliteitsbeginsel;

#### 1.22. Behoeften aan voorzieningen

Overwegende dat meerdere reclamanten wijzen op de behoefte om nieuwe voorzieningen te bouwen en de bestaande infrastructuur te behouden;

Dat sommigen specifieke maatregelen voorstellen om de aanleg van deze voorzieningen te verplichten bij nieuwe vastgoedprojecten;

Que la Commune d'Anderlecht, notamment, exprime ses craintes quant aux possibilités des communes de répondre à la demande de création d'équipements en l'absence de mécanisme d'imposition de charges d'urbanisme;

Considérant que la CRD 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;

Qu'elle souhaite que cette analyse soit faite dans le cadre du PRDD, puis dans le PRAS qui le suivra;

Qu'elle souligne enfin que la construction des équipements de proximité pourra se faire dans le cadre de la captation des plus-values;

Considérant qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS, ainsi qu'à celles émises quant au mécanisme des charges d'urbanisme;

Que, par ailleurs, il faut rappeler que :

- exception faite des zones vertes, des zones vertes de haute valeur biologique, des zones forestières, des zones de parc et des zones agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont admissibles dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant, par l'effet de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui n'est pas modifiée;

- les études préalables à la modification partielle du PRAS ont montré que les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sont celles qui possèdent le plus de potentiel foncier sur parcelle libre et qu'elles pourront donc contribuer à répondre aux besoins, notamment en équipements scolaires;

- la modification partielle du PRAS ajoute au programme imposé par la prescription 4.4 l'obligation de réaliser au moins 5 % d'équipements;

#### 1.23. Equilibre des fonctions et mixité

Considérant que différentes réclamations portent sur la question de la mixité des fonctions;

Que certaines réclamations font état d'une crainte relative au déséquilibre des fonctions issu du projet de PRAS, ce dernier favorisant trop le logement au détriment de la mixité;

Que des réclamants souhaitent, dans ce cadre, voir le PRAS complété de conditions destinées à assurer cette mixité, notamment en fonction de la densité des projets immobiliers;

Considérant que la CRD renvoie, à ce sujet, à ses remarques exprimées par ailleurs, notamment au sujet des ZEMU;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, aux points 1.2., relatif à la méthodologie et sur la portée de la modification partielle du PRAS, et 1.20, relatif à la portée de la nouvelle prescription 9bis relative aux ZEMU;

Que, par ailleurs, il faut rappeler que, pour les projets portant sur au moins 10 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, la prescription 9bis.3 impose une mixité d'affectations;

#### 1.24. Mixité des fonctions/cohérence sociale

Considérant qu'un réclamant estime que la notion de mixité des fonctions est indispensable pour assurer la cohérence sociale et économique de la ville;

Considérant, par ailleurs, qu'un autre réclamant 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;

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 enfin 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;

Considérant que la CRD considère que la question de la mixité sociale est un sujet sensible et que celle-ci ne peut s'envisager à sens unique;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, dans le cadre des remarques formulées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Dat met name de gemeente Anderlecht haar vrees uitdrukt wat betreft de mogelijkheden van de gemeenten om tegemoet te komen aan de vraag tot creatie van voorzieningen bij afwezigheid van een mechanisme dat stedenbouwkundige lasten oplegt;

Overwegende dat de GOC in het kader van de demografische evolutie vraagt om na te gaan hoe kan worden voorzien in de toekomstige behoeften in buurtvoorzieningen als aanvulling op de huisvesting, en te analyseren welke terreinen binnen het Brussels Gewest daartoe beschikbaar zijn;

Dat zij deze analyse wenst te laten maken in het kader van het GPDO en daarna in het GBP dat erop volgt;

Dat zij ten slotte benadrukt dat de bouw van buurtvoorzieningen kan gebeuren in het kader van de realisatie van de meerwaarden;

Overwegende dat wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt inzake methodologie en draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, alsook naar de antwoorden geformuleerd betreffende het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten;

Dat voorts eraan herinnerd moet worden :

- dat voorzieningen van collectief belang of openbare nutsvoorzieningen beschikbaar zijn in alle zones – met uitzondering van groene zones, groene zones met hoge biologische waarde, bos-, park- en landbouwzones – voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van de beoogde zone en de kenmerken van de stedelijke omgeving, door het effect van algemeen voorschrift 0.7 van het GBP dat niet gewijzigd is;

- dat studies, voorafgaand aan de gedeeltelijke wijziging van het GBP, hebben aangetoond dat de zones voor voorzieningen van collectief belang of de openbare nutsvoorzieningen deze zijn met het grootste grondpotentieel op vrij perceel, en dat zij dus kunnen bijdragen tot beantwoording van de behoeften aan vooral schoolvoorzieningen;

- dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP de verplichting toevoegt aan het programma dat wordt opgelegd door voorschrift 4.4, om minstens 5 % voorzieningen te realiseren;

#### 1.23. Evenwicht van de functies en gemengdheid

Overwegende dat verschillende bezwaren betrekking hebben op de kwestie van de functiegemengdheid;

Dat bepaalde bezwaren vrees inhouden inzake een gebrek aan functie-evenwicht als gevolg van het plan van GBP dat huisvesting te veel zou bevoordelen ten koste van gemengdheid;

Dat sommige reclamanten in deze context het GBP aangevuld zouden willen zien met voorwaarden om deze gemengdheid te garanderen, meer bepaald volgens de dichtheid van de vastgoedprojecten;

Overwegende dat de GOC in dit verband verwijst naar haar elders geformuleerde opmerkingen, vooral aangaande OGSO's;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen hoger te vinden is, onder punt 1.2 over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, en onder punt 1.20 over de draagwijdte van het nieuwe voorschrift 9bis over de OGSO's;

Dat eraan herinnerd moet worden dat, voor projecten van 10 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak of meer, voorschrift 9bis.3 een gemengdheid van bestemmingen oplegt;

#### 1.24. Functiegemengdheid/sociale cohesie

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de functiegemengdheid onmisbaar is om de sociale en economische cohesie van de stad te verzekeren;

Overwegende dat een andere reclamant opmerkt dat het MER de nadruk legt op de sociale gemengdheid;

Dat de betrokken zones vooral liggen in sociaaleconomisch achtergestelde wijken;

Dat hij het "gentrificerend" potentieel van het ontwerp van GBP benadrukt, terwijl de introductie van sociale gemengdheid in de meer bemiddelde wijken niet aan bod komt;

Overwegende dat een reclamant vreest dat eventuele woningen op weinig aantrekkelijke locaties (nabij de spoorweg, nabij bepaalde types van ondernemingen, ...) getto's worden voor mensen met laag inkomen die nergens anders terecht kunnen;

Overwegende tot slot dat het BIM vindt dat de gemengdheid van bestemmingen in de GGB een gediversifieerd aanbod aan woningen moet garanderen om te voorzien in de behoeften van de uiteenlopende sociaaleconomische profielen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de kwestie van sociale gemengdheid een gevoelig onderwerp is dat niet op één enkele manier benaderd mag worden;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren hoger te vinden is, in het kader van de opmerkingen over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;



## 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;

Considérant par ailleurs 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;

Considérant enfin que pour préserver l'attractivité de ces zones, le RIE devrait prévoir des facilités dans les mécanismes d'obtention des permis;

Considérant que la CRD relève que le PRAS n'est pas l'instrument adéquat pour gérer la mixité sociale; qu'elle renvoie à d'autres parties de son avis pour le surplus;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, dans le cadre des remarques formulées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Que les mécanismes de financement des projets et d'évaluation des coûts de dépollution ne ressortissent pas du champ d'application du PRAS;

Que le RIE a étudié les aspects liés à la pollution du sol;

Que, par ailleurs, il faut rappeler que ni le PRAS, ni son RIE, ne peuvent prévoir des facilités dans les mécanismes d'obtention des permis étant donné que de telles dispositions seraient contraires au CoBAT;

## 1.26. Cadre de vie

Considérant que certaines réclamations portent sur la densification du territoire régional;

Considérant ainsi 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 et de veiller 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 augmentation de leur utilisation);

Que l'AATL demande dès lors 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 par ailleurs qu'un réclamant estime qu'il serait intéressant de créer un "concept de quartier village", intégrant construction/mobilité/environnement/gestion durable;

Que, selon lui, il conviendrait donc pour maintenir le concept de village de ne pas affecter tous les terrains restants à du logement;

Considérant que la CRD souligne que la Région a mis au point une délimitation des quartiers au sein du monitoring des quartiers et qu'il n'y a pas lieu d'inventer de nouveaux concepts;

Considérant que certains réclamants s'interrogent sur le caractère durable du projet;

Que la CRMS, par exemple, regrette que le projet n'ait pas pris en compte les maillages bleu et vert;

Considérant enfin qu'un réclamant demande d'être attentif à l'esthétique des nouvelles constructions ainsi qu'à la mobilité;

Considérant que la CRD 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;

Considérant que les demandes formulées par les réclamants et les instances consultées doivent être intégrées dans la réflexion menée au niveau du PRDD et, si elles s'y trouvent reprises, être par la suite transposées dans l'instrument réglementaire adéquat (PRAS, RRU, etc.);

## 1.25. Mechanismen/Samenwerkings-verbanden

Overwegende dat een reclamant de keuze van publiek-private samenwerking (PPS) benadrukt als oplossing voor de aanleg van nieuwe gebieden (voorbeeld : het kanaal);

Dat deze oplossing de verliezen spreidt terwijl de winsten privé blijven;

Overwegende dat er een hoge dichtheid nodig is om de gegeneerde kosten op deze terreinen te compenseren en de privésector te helpen met de saneringskosten;

Dat het aangewezen zou zijn een raming van deze saneringskosten te maken;

Overwegende ten slotte dat het MER, om de aantrekkingskracht van deze gebieden te behouden, zou moeten voorzien in faciliteiten in de mechanismen voor het verkrijgen van vergunningen;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het GBP niet het geschikte instrument is om de sociale gemengdheid te beheren; dat ze voor het overige naar andere delen van haar advies verwijst;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren hoger te vinden is, in het kader van de opmerkingen over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de mechanismen voor projectfinanciering en voor evaluatie van de saneringskosten niet tot het toepassingsveld van het GBP behoren;

Dat het MER de aspecten verbonden aan bodemvervuiling heeft onderzocht;

Dat er overigens aan herinnerd moet worden dat noch het GBP, noch zijn MER faciliteiten kunnen voorzien in de mechanismen voor het verkrijgen van vergunningen, vermits dergelijke bepalingen strijdig zouden zijn met het BWRO;

## 1.26. Leefomgeving

Overwegende dat sommige bezwaren de verdichting van het gewestelijk territorium betreffen;

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 oppervlakte en verhoging van gebruik);

Dat het BROH derhalve vraagt dat de verdichting gepaard gaat met :

- a. optimale integratie in de stedelijke omgeving;
- b. integratie van buurtvoorzieningen;
- c. behoud van de groene ruimten en creatie van hoogstaande openbare ruimten die nodig zijn om de nieuwe wijken leefbaar te maken;
- d. landschappelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen en integratie ervan in het groene netwerk;
- e. uitmuntendheid inzake architectuur;
- f. aanleg die bevorderlijk is voor actieve mobiliteit;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het interessant zou zijn om een "dorpswijkconcept" te creëren met integratie van bebouwing/mobiliteit/milieu/duurzaam beheer;

Dat het volgens diezelfde reclamant dus beter zou zijn het dorpsconcept te handhaven door niet alle resterende terreinen te bestemmen voor huisvesting;

Overwegende dat de GOC erop wijst 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 sommige reclamanten het duurzame karakter van het project betwijfelen;

Dat het KCML bijvoorbeeld betreurt dat het plan geen rekening houdt met het groene en het blauwe netwerk;

Overwegende ten slotte dat een reclamant vraagt aandacht te schenken aan de esthetiek van de nieuwe gebouwen en aan de mobiliteit;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar voorstellen in het kader van haar advies in het OGSO-hoofdstuk, voorschrift 06bis over 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;

Overwegende dat de vragen van de reclamanten en van de voor advies aangesproken instanties moeten worden geïntegreerd in het denkwerk op het niveau van het GPDO en, indien zij daar hernomen worden, vervolgens moeten worden omgezet in het gepaste reglementaire instrument (GBP, GSV enz.);

Considérant que la plupart des aspects soulevés par les réclamants et principalement par l'AATL ne relèvent pas uniquement du PRAS mais également des procédures d'instruction des autorisations urbanistiques au regard de la notion du bon aménagement des lieux;

Que, pour le reste, il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

#### 1.27. Conséquences - Environnement

Considérant que plusieurs réclamations insistent sur les conséquences environnementales du projet, notamment en termes d'imperméabilisation des sols, de perte de biodiversité, d'énergie, de gestion des déchets, de mobilité, de production de biens, de développement durable et d'isolation;

Que certains réclamants soulèvent la question des difficultés rencontrées en matière de rénovation d'immeubles ou lient cette question à celle des primes énergétiques;

Considérant, enfin, que l'IBGE attire l'attention sur les risques, en matière de pollution des sols, d'un changement d'affectation de certains terrains et cite le cas d'un terrain industriel réaffecté à de l'habitat;

Considérant que la CRD 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;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, aux points 1.2. relatif sur la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS) et 1.13 relatif aux autres adaptations réglementaires qui seront réalisées concomitamment à la modification partielle du PRAS;

Que, pour le reste, les demandes formulées par les réclamants et les instances consultées doivent être intégrées dans la réflexion menée au niveau du PRDD et, si elles s'y trouvent reprises, être par la suite transposées dans l'instrument réglementaire adéquat (PRAS, RRU, etc.);

#### 1.28. Mobilité

Considérant que plusieurs réclamants estiment indispensable que le projet de PRAS intègre les dispositions et objectifs du plan IRIS II;

Qu'il importe que le projet prennent en considération les questions de mobilité, qui seront accrues par la densité plus importante issue du projet;

Que cette densification doit se faire en tenant compte de l'offre de transports en commun, afin d'éviter d'aggraver les problèmes de mobilité rencontrés par la Région;

Que certains réclamants souhaitent que le projet soit accompagné d'une modification du Titre du RRU relatif aux emplacements en voirie afin de revoir les zones de stationnement;

Considérant que la CRD adhère à ces réclamations; qu'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;

Qu'elle constate malheureusement que ce critère recommandé dans le RIE n'est pas appliqué pour les zones choisies;

Que la Commission souligne également que le Gouvernement doit faire appliquer les dispositions qu'il a prises dans ses projets de plans (IRIS II);

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, dans le cadre des remarques relatives à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

Que les demandes formulées par les réclamants et les instances consultées doivent être intégrées dans la réflexion menée au niveau du PRDD et, si elles s'y trouvent reprises, être par la suite transposées dans l'instrument réglementaire adéquat (PRAS, RRU, etc.);

Considérant, par ailleurs, que, si le critère de l'accessibilité a été pris en compte dans le cadre de la désignation des ZEMU, il ne s'agit pas du seul critère pertinent; qu'ont également été pris en compte :

- la situation au sein ou à proximité de tissus urbains habités et la facilité de rattachement à ceux-ci;
- la présence d'un bâti partiel permettant l'introduction de logements sans mise en péril de la fonction économique principale;
- les possibilités d'amélioration qualitative passant par une recomposition urbaine d'ensemble;
- l'absence de nuisances causées par les activités économiques existantes qui rendraient incompatibles la cohabitation de ces activités avec le logement;

Overwegende dat de meeste aspecten aangehaald door de reclamanten en vooral door het BROH niet enkel verband houden met het GBP maar eveneens met de onderzoeksprocedures voor stedenbouwkundige machtigingen in het licht van het begrip van een behoorlijke aanleg;

Dat voor het overige wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt aangaande de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### 1.27. Gevolgen - Milieu

Overwegende dat meerdere bezwaren de gevolgen van het project op het milieu benadrukken, meer bepaald wat betreft bodemafsluiting en verlies van biodiversiteit, energie, afvalbeheer, mobiliteit, productie van goederen, duurzame ontwikkeling en isolatie;

Dat sommige reclamanten het probleem van moeilijkheden bij renovatie van gebouwen opwerpen, of deze vraag koppelen aan die van de energiepremies;

Overwegende ten slotte dat het BIM de aandacht vestigt op de risico's, in geval van bodemverontreiniging, van een verandering van bestemming van bepaalde terreinen, en hierbij het geval aanhaalt van een industrieterrein dat woonbestemming wordt;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar advies betreffende de aanpassing van de wetgeving wat betreft bodemverontreiniging en geluidshinder, en naar al haar opmerkingen betreffende de aanpassing van de vigerende plannen;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen te vinden is, hierboven onder punt 1.2 over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, en onder punt 1.13 over de andere aanpassingen aan reglementen die tegelijk met de gedeeltelijke wijziging van het GBP zullen plaatsvinden;

Dat, voor het overige, de vragen van de reclamanten en van de voor advies aangesproken instanties moeten worden geïntegreerd in het denkwerk op het niveau van het GPDO en, indien zij daar hernomen worden, vervolgens getransponeerd moeten worden in het gepaste reglementaire instrument (GBP, GSV enz.);

#### 1.28. Mobiliteit

Overwegende dat meerdere reclamanten het absoluut noodzakelijk achten dat het ontwerp van GBP de bepalingen en doelstellingen van het IRIS II-plan integreert;

Dat het belangrijk is dat het ontwerp rekening houdt met de mobiliteitsvraagstukken die nog zullen toenemen door de grotere dichtheid als gevolg van het ontwerp;

Dat deze verdichting rekening moet houden met het aanbod aan openbaar vervoer om te vermijden dat de mobiliteitsproblemen van het Gewest nog toenemen;

Dat sommige reclamanten wensen dat het ontwerp gepaard gaat met een wijziging van de titel van de GSV over de parkeerplaatsen op de rijweg om de parkeerzones te herzien;

Overwegende dat de GOC zich achter deze bezwaren schaart; dat zij van mening is dat de gecreëerde OGSO's in de eerste plaats gebieden van economische activiteiten blijven en dat het verstandig is bij de plaatsbepaling rekening te houden met de factor toegankelijkheid;

Dat zij helaas vaststelt dat dit criterium, dat wordt aanbevolen in het MER, niet werd toegepast bij de keuze van de gebieden;

Dat de Commissie ook benadrukt dat de Regering moet instaan voor de toepassing van de beschikkingen die ze heeft genomen in haar ontwerpplannen (IRIS II);

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren hierboven te vinden is, bij de opmerkingen over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de vragen van de reclamanten en van de voor advies aangesproken instanties moeten worden geïntegreerd in het denkwerk op het niveau van het GPDO en, indien zij daar hernomen worden, vervolgens moeten worden omgezet in het gepaste reglementaire instrument (GBP, GSV enz.);

Overwegende, overigens, dat het criterium van toegankelijkheid wel degelijk heeft meegespeeld bij de toewijzing van de OGSO's, maar dat ook rekening werd gehouden met andere relevante criteria :

- de ligging binnen of nabij bewoonde stedelijke weefsels en het gemak om hierop aan te sluiten;
- de aanwezigheid van een deelgebouw dat de invoering van huisvesting mogelijk maakt zonder de economische hoofdfunctie in gevaar te brengen;
- de mogelijkheden tot kwalitatieve verbetering via een globale stedelijke hersamenstelling;
- de afwezigheid van hinder, veroorzaakt door bestaande economische activiteiten die het naast elkaar bestaan van deze activiteiten en huisvesting onvereenbaar zouden maken;

- la situation dans un cadre urbain intéressant et valorisable pour la fonction résidentielle;

Que, dès lors, bien que certaines ZEMU ne soient pas situées en zone A ou B de la carte d'accessibilité du Titre VIII du RRU, la conjonction de plusieurs des autres critères jugés pertinents a valablement pu mener à la désignation d'une ZEMU;

Considérant que la Région flamande estime que, au vu de l'impact du projet sur certaines zones, il importe que les Régions se concertent à propos du planning et du financement des nouvelles mesures de mobilité requises;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS mais qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD;

Que la Commission est d'avis que des concertations sont nécessaires entre Régions en prenant en compte l'aire métropolitaine;

Qu'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 à nouveau qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, dans le cadre des remarques relatives à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

Considérant que certaines réclamations en matière de mobilité portent plus particulièrement sur l'incidence du projet sur l'offre en transports en commun;

Qu'un réclamant estime que les besoins nouveaux de mobilité que va générer le projet de PRAS justifient que celui-ci inclue des dispositions réglementaires d'affectation sécurisant les besoins de nouveaux dépôts de véhicules de la STIB;

Que ce même réclamant relève que les différentes zones du territoire concerné par le projet devront faire l'objet d'un traitement différencié en matière de développement des transports en commun en fonction de critères objectifs; que le réclamant distingue ainsi :

- les zones qui ne demandent pas de développement particulier et qui, au besoin, feront l'objet d'une augmentation globale de l'offre sur l'ensemble des lignes;
- les zones qui font l'objet d'études spécifiques de mobilité, généralement situées dans les ZIR ou en zones levier et qui devront voir l'offre actuellement envisagée ou existante adaptée;
- les zones qui nécessiteront une amélioration locale de l'offre;
- les zones qui devront faire l'objet d'un développement nouveau de l'offre;

Qu'à la suite de cette analyse, le réclamant relève une série d'enjeux liés au projet de PRAS, à savoir :

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);
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;

Qu'un autre 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;

Considérant que la CRD se dit attentive aux préoccupations de la STIB;

Qu'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, que ces informations sont nécessaires pour permettre à la STIB et aux autres sociétés de transport d'adapter leur programme de développement;

Qu'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;

- de l'agencement dans un cadre urbain intéressant et valorisable pour la fonction résidentielle;

Dat vandaar, hoewel sommige OGSO's niet in zone A of B van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV liggen, de combinatie van meerdere andere relevante geachte criteria geldig kon leiden tot de aanstelling van een OGSO;

Overwegende dat het Vlaams Gewest van mening is dat het, gezien het effect van het plan op bepaalde gebieden, belangrijk is dat de Gewesten overleggen over de planning en de financiering van de vereiste nieuwe mobiliteitsmaatregelen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze overwegingen niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP maar dat ze niettemin vraagt dat deze opmerkingen in het GPDO zouden worden geanalyseerd;

Dat de Commissie van mening is dat overleg tussen de Gewesten nodig is, rekening houdend met het grootstedelijk gebied;

Dat zij ook van mening is dat de mobiliteitsvraagstukken niet beperkt mogen blijven tot personenvervoer maar ook rekening moeten houden met het goederenvervoer;

Overwegende dat ook hier een antwoord op de bezwaren hoger te vinden is, bij de opmerkingen die werden geformuleerd over de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat bepaalde bezwaren aangaande mobiliteit meer specifiek betrekking hebben op het effect van het plan op het aanbod aan openbaar vervoer;

Dat een reclamant van mening is dat de nieuwe mobiliteitsbehoeften ingevolge het ontwerp van GBP rechtvaardigen dat dit ontwerp verordenende bepalingen van de grondbestemming bevat die voorzien in de behoefte aan nieuwe stelplaatsen voor voertuigen van de MIVB;

Dat dezelfde reclamant van mening is dat de verschillende zones van het grondgebied waar het ontwerp op slaat, het voorwerp moeten vormen van een gedifferentieerde behandeling inzake ontwikkeling van openbaar vervoer volgens objectieve criteria; dat de reclamant aldus onderscheidt :

- zones die geen specifieke ontwikkeling eisen en die indien nodig het voorwerp zullen uitmaken van een algemene vergroting van het aanbod op alle lijnen;
- zones die het voorwerp uitmaken van specifieke mobiliteitsstudies, meestal gelegen in de GGB's of in hefboomzones, en waarvoor aanpassing van het momenteel beoogde of bestaande aanbod nodig is;
- zones die een plaatselijke verbetering van het aanbod nodig zullen hebben;
- zones waarvoor het aanbod opnieuw ontwikkeld moet worden;

Dat de reclamant als gevolg van deze analyse een reeks aandachtspunten voor het ontwerp van GBP aan de orde stelt, namelijk :

1. de financiering en vooral de exploitatie van de nieuwe infrastructures garanderen (te berekenen in het toekomstige beheercontract van de openbare vervoersmaatschappij);
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 rechtszekerheid voor de stelplaatsen garanderen;

Dat een andere reclamant voorstelt de grote ontwikkelingen van het ontwerp van Demografisch GBP (Erasmus, Klein Eiland, Birmingham enz.) het voorwerp te laten uitmaken van een nieuw partnershipconcept tussen de openbare vervoersmaatschappij en de vastgoedoperator;

Dat dit nieuwe concept deel zou moeten uitmaken van de voorschriften van de grootste te creëren OGSO's, als stimulans voor de samenwerking tussen de vastgoedoperatoren en de openbare vervoersmaatschappijen;

Overwegende dat de GOC stelt aandachtig kennis te hebben genomen van de bekommernissen van de MIVB;

Dat ze van mening is dat het MER lacunes vertoont wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsbehoefte ingevolge de toekomstige ontwikkelingen waarin het ontwerp van GBP voorziet; dat deze informatie nodig is om de MIVB en de andere vervoersmaatschappijen de mogelijkheid te bieden om hun ontwikkelingsprogramma aan te passen;

Dat zij de Regering verzoekt om een dergelijke beoordeling uit te voeren in het kader van het GPDO, teneinde te kunnen anticiperen op de behoeften van de nieuwe ontwikkelings- en huisvestingspolen die resulteren uit de wijziging van het GBP;

Qu'elle estime, de plus, qu'il est nécessaire d'analyser tous les autres aspects de la mobilité, dont notamment celui lié au futur RER;

Considérant, enfin, quant aux autres considérations, liées entre autres, au futur contrat de gestion, elles devront être évaluées dans le PRDD;

Considérant que les dépôts de véhicules de transports en commun sont des équipements d'intérêt collectif ou de service public qui, par l'effet de la prescription générale 0.7 du PRAS, bénéficient d'une grande flexibilité dans le choix de leur implantation;

Que prévoir des lieux d'implantation précis dans le PRAS aurait donc paradoxalement pour effet de limiter cette flexibilité, ce que le Gouvernement ne souhaite pas;

Considérant que, s'agissant de la politique de la mobilité en général, le Gouvernement insiste sur la portée limitée de la modification partielle du PRAS, et donc du RIE; qu'il n'est pas ici question de procéder à l'évaluation de tous les besoins en déplacement actuels et futurs de la Région, de redéfinir les missions de la STIB ou de créer de nouveaux outils de partenariat public/privé;

## 2. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones

### 2.1. Généralités

Considérant qu'un réclamant plaide pour le maintien des fonctions existantes au sein des ZEMU, sans imposer la réalisation de logement notamment pour les opérations de démolition/reconstruction;

Considérant que la CRD renvoie à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes;

Considérant que l'imposition de réaliser du logement ne s'applique qu'à partir d'un projet de 10 000 m<sup>2</sup>;

Que le demandeur de permis reste dès lors libre dans le choix de l'affectation de son projet jusqu'à ce seuil;

Qu'à partir d'un projet de 10 000 m<sup>2</sup>, le Gouvernement considère qu'une mixité des fonctions autorisées en ZEMU est indispensable pour rencontrer l'objectif de cette nouvelle prescription particulière;

Considérant que le mécanisme de sauvegarde prévu à la prescription 0.9 s'applique pour les travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond plus aux prescriptions du plan;

Considérant qu'en réponse aux réclamations, le Gouvernement a décidée d'insérer un mécanisme de sauvegarde supplémentaire au sein de la prescription relative à la de la ZEMU qui vise à autoriser les travaux de transformation et, de rénovation lourde d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite correspond toujours aux prescriptions du plan;

Que ce mécanisme est repris à la prescription 9bis.5;

Considérant que le même réclamant demande de préciser certaines prescriptions littérales ou définitions du PRAS et en particulier la notion de superficie de plancher;

Considérant l'avis de la CRD qui estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que les motifs exprimés par le réclamant quant à la révision de la notion de superficie plancher définie dans le glossaire du PRAS tiennent à des considérations liées aux techniques de construction visant à répondre à une performance énergétique des bâtiments;

Que l'existence d'un lien direct entre les superficies de plancher et les exigences de performance énergétique des bâtiments n'a pas été étudiée dans le cadre de la modification partielle du PRAS en ce qu'il ne répond pas aux motifs d'ouverture du PRAS repris dans l'arrêté du 20 janvier 2011 susmentionné;

Qu'en effet, la présente modification du PRAS ne vise pas à déterminer les surfaces minimales destinées à chaque logement construit mais bien à favoriser l'implantation de logements dans les différentes zones urbanisables du PRAS;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du 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;

Considérant l'avis de la CRD qui estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS et renvoie également à son avis relatif aux charges d'urbanisme dans le cadre des ZA;

Dat zij bovendien van mening is dat ook alle andere mobiliteitsaspecten onderzocht moeten worden, met name die verband houden met het toekomstige GEN;

Overwegende, ten slotte, wat betreft de andere overwegingen, die onder andere verband houden met het toekomstige beheercontract, dat deze in het GPDO moeten worden beoordeeld;

Overwegende dat de stelplaatsen voor de voertuigen van het openbaar vervoer infrastructuur van algemeen belang of van openbare dienstverlening vormen die, door het effect van algemeen voorschrift 0.7 van het GBP, een grote flexibiliteit genieten in de keuze van hun inplanting;

Dat de bepaling van specifieke inplantingsplaatsen in het GBP paradoxaal genoeg als effect zou hebben dat deze flexibiliteit beperkt zou worden, wat de Regering niet wenselijk acht;

Overwegende dat, vermits het om algemeen mobiliteitsbeleid gaat, de Regering de beperkte draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP en dus van het MER benadrukt; dat hier geen sprake is van overgaan tot beoordeling van alle huidige en toekomstige behoeften inzake vervoer in het Gewest, tot herdefiniëring van de opdrachten van de MIVB of tot creatie van nieuwe publiek-private samenwerkingen;

## 2. Algemene voorschriften met betrekking tot alle gebieden

### 2.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant pleit voor het behoud van de bestaande functies binnen de OGSO zonder dat de creatie van woningen wordt opgelegd, met name voor afbraak/wederopbouwwerken;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar advies over de OGSO, en meer bepaald naar het bewaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven;

Overwegende dat de verplichting om woningen te realiseren enkel geldt bij projecten vanaf 10 000 m<sup>2</sup>;

Dat tot aan deze drempel de aanvrager zijn bestemming dus vrij mag kiezen;

Dat voor projecten vanaf 10 000 m<sup>2</sup>, de Regering oordeelt dat een gemengdheid van in de OGSO toegelaten functies noodzakelijk is om de doelstelling van dit nieuwe bijzondere voorschrift te verwezenlijken;

Overwegende dat het bewaringsmechanisme voorzien in voorschrift 0.9 van toepassing is voor verbouwingwerken, zware renovaties of afbraak-wederopbouwwerken van bestaande gebouwen waarvan de bestemming die is aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen of, indien die ontbreken, waarvan het wettige gebruik niet meer overeenstemt met de voorschriften van het plan;

Overwegende dat, in antwoord op de bezwaren, de Regering heeft besloten om in het voorschrift betreffende de OGSO een bijkomend bewaringsmechanisme op te nemen om verbouwingwerken en zware renovaties van gebouwen toe te laten waarvan de bestemming die is aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen of, indien die ontbreken, waarvan het wettige gebruik nog steeds overeenstemt met de voorschriften van het plan;

Dat dit mechanisme is opgenomen in voorschrift 9.5 6bis.5;

Overwegende dat dezelfde reclamant vraagt dat bepaalde schriftelijke voorschriften of definities van het GBP worden gepreciseerd, meer bepaald het begrip vloeroppervlakte;

Overwegende het advies van de GOC dat stelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de redenen die de reclamant aanhaalt voor de herziening van het begrip vloeroppervlakte dat is gedefinieerd in het glossarium van het GBP beschouwingen zijn over de bouwtechnieken om te beantwoorden aan een energieprestatie van de gebouwen;

Dat het bestaan van een rechtstreeks verband tussen de nuttige vloeroppervlaktes en de vereisten op het vlak van energieprestaties van de gebouwen niet werd onderzocht in het kader van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP omdat het niet valt onder de motieven tot instelling van de wijziging van het GBP die zijn vermeld in het voornoemde besluit van 20 januari 2011;

Dat immers onderhavige wijziging van het GBP zich niet tot doel stelt om de minimumoppervlaktes voor elke gebouwde woning te bepalen, maar om de inplanting van woningen in de verschillende verstedelijkbare gebieden van het GBP te bevorderen;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt dat bij de herbesteding van kantoorgebouwen in woningen stedenbouwkundige lasten zouden kunnen worden geheven om voorzieningen of handzaken te creëren;

Overwegende het advies van de GOC dat stelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt en bovendien verwijst naar haar advies betreffende de stedenbouwkundige lasten in het kader van de AG;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations formulées supra quant au mécanisme des charges d'urbanisme et quant à l'imposition pour le PRAS de prévoir des dispositions de ce type en vertu de l'article 24 du Cobat;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant l'avis de l'AATL concernant les mesures particulières de publicité et plus particulièrement l'observation relative au caractère insuffisamment contraignant de celles-ci;

Considérant l'avis de la CRD qui estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS mais suggère néanmoins que cette demande soit analysée dans le cadre d'une révision du CoBAT;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant la demande de l'IBGE d'ajouter une nouvelle prescription générale relative au bruit pour permettre une cohabitation harmonieuse entre les fonctions;

Que l'IBGE propose la prescription suivante : "Les actes et travaux limitent la percolation et la réverbération du bruit vers des 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";

Considérant l'avis de la CRD qui estime cette demande pertinente et demande au Gouvernement d'étudier la possibilité d'introduire une prescription "bruit" dans la présente modification du plan;

Considérant que le rapport d'incidences environnementales qui accompagne le projet de modification du PRAS a étudié les aspects liés au "bruit";

Qu'il ne ressortit pas à un plan visant à fixer les affectations du sol de prévoir une prescription relative au bruit;

Considérant qu'il reviendra, par ailleurs, aux demandeurs de permis de démontrer dans les projets qui nécessitent un rapport ou une étude d'incidences en quoi leur projet répond à la limitation de la percolation et de la réverbération du bruit;

Considérant que le Gouvernement a, de plus, décidé d'accompagner la mise en œuvre de la modification partielle du PRAS d'une modification des arrêtés du 21.11.2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées et du 21.11.2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage;

Qu'en conclusion le Gouvernement est attentif à cette question mais estime qu'il ne peut être répondu à cette demande au travers de la présente modification du PRAS;

Considérant les demandes de l'IBGE de modifier les prescriptions visant à optimiser les espaces verts et à les "rentabiliser" au mieux;

Que d'une part, l'IBGE propose de compléter toutes les prescriptions imposant une surface d'espace vert par l'obligation de contribuer au Maillage Vert et au réseau écologique bruxellois après réalisation d'un inventaire de la végétation et de contribuer effectivement à la perméabilité du sol;

Que d'autre part l'IBGE demande l'ajout d'une prescription générale imposant que les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du Maillage Vert et du réseau écologique bruxellois;

Considérant que l'IBGE demande en outre de revoir la définition du Maillage Vert du glossaire afin d'indiquer ses multiples dimensions récréative, écologique, hydrographique, en s'inspirant de la définition du réseau écologique bruxellois donnée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature;

Considérant enfin que l'IBGE estime que la réalisation d'espaces verts doit être encouragée dans toutes les zones, que la qualité des aménagements doit être garantie, et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant, tant naturel que construit;

Considérant que la CRD relève qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers afin de contribuer à la qualité de vie, ce d'autant plus dans le cadre de la croissance démographique attendue;

Overwegende dat wordt verwezen naar de hogervermelde opmerkingen met betrekking tot het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten en het feit dat het GBP verplicht moet voorzien in bepalingen van dit type krachtens artikel 24 van het BWRO;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Gelet op het advies van het BROH over de SRO, speciale regelen van openbaarmaking, en meer bepaald de opmerking over het onvolgende dwingende karakter van deze SRO;

Overwegende het advies van de GOC dat stelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt maar voorstelt om deze vraag te analyseren in het kader van een herziening van het BWRO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Gelet op de vraag van het BIM om een nieuw algemeen voorschrift toe te voegen met betrekking tot geluidshinder, om een harmonieuze cohabitatie tussen de functies mogelijk te maken;

Dat het BIM het volgende voorschrift voorstelt : "De handelingen en werken beperken de doorsijpeling en weerkaatsing van lawaai naar de gevoelige bestemmingen. In de buurt van potentieel lawaaiërende infrastructuur en activiteiten worden bij voorkeur bestemmingen ingeplant die er minder gevoelig voor zijn, en er worden bufferzones gecreëerd";

Overwegende het advies van de GOC dat deze vraag pertinent acht en de Regering vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken om in onderhavige wijziging van het plan een voorschrift "lawaai" in te voeren;

Overwegende dat het milieueffectenrapport bij het ontwerp van wijziging van het GBP de aspecten verbonden aan "lawaai" heeft onderzocht;

Dat een voorschrift betreffende geluidshinder niet thuishoort in een bestemmingsplan;

Overwegende dat overigens de vergunningaanvragers voor projecten waarvoor een milieueffectenrapport (MER) of een effectenstudie (ES) vereist is moeten aantonen hoe hun projecten beantwoorden aan de beperking inzake doorsijpeling en weerkaatsing van het geluid;

Overwegende dat de Regering bovendien heeft besloten om de tenuitvoerlegging van de gedeeltelijke wijziging van het GBP te laten gepaard gaan met een wijziging van de besluiten van 21.11.2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingshinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen en van 21.11.2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaai;

Dat de Regering ten slotte deze vraag pertinent acht, maar oordeelt dat ze niet kan worden behandeld in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Gelet op de vragen van het BIM om de voorschriften betreffende de optimalisering van de groene ruimtes en de optimale rentabilisering van de voorbehouden oppervlaktes te wijzigen;

Dat het BIM enerzijds voorstelt om alle voorschriften die een groene ruimte opleggen aan te vullen met de verplichting om bij te dragen tot het groene netwerk en het Brusselse ecologische netwerk, na het opstellen van een inventaris van de beplanting, en tot de doorlaatbaarheid van de bodem;

Dat het BIM anderzijds vraagt dat een algemeen voorschrift zou worden toegevoegd dat aangeeft dat de omgevingen van de bouwwerken en installaties moeten bijdragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk en het Brusselse ecologische netwerk;

Overwegende dat het BIM bovendien vraagt dat de definitie van "groen netwerk" van het glossarium zou worden herzien, en ook de diverse dimensies van het groene netwerk zouden worden toegelicht : de recreatieve, ecologische, hydrografische dimensies, door zich te inspireren op de definitie van het Brusselse ecologische netwerk die wordt gegeven in de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;

Overwegende ten slotte dat het BIM bovendien oordeelt dat de verwezenlijking van groene ruimtes aangemoedigd dient te worden in alle gebieden, dat de kwaliteit van de inrichtingen gewaarborgd moet worden en dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten worden afgestemd op die van zowel het natuurlijk als het bebouwd omliggend stedelijk kader;

Overwegende dat de GOC het zinnig acht om het idee te verdedigen van de aanwezigheid van het groene netwerk en het ecologische netwerk in alle wijken om bij te dragen tot de levenskwaliteit, wat des te belangrijker is in het licht van de verwachte bevolkingsgroei;

Que la CRD est d'avis qu'une nouvelle prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6 devrait être reprise dans la présente modification du PRAS;

Considérant que la prescription générale 0.2 vise déjà à contribuer à la réalisation du maillage vert;

Qu'en effet, d'une part cette prescription permet la réalisation d'espaces verts dans toutes les zones, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert, et d'autre part impose la réalisation d'espaces verts pour tout projet d'une superficie au sol de minimum 5 000 m<sup>2</sup>;

Qu'en conséquence, la prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS visant à répondre à certaines demandes de l'IBGE existe déjà;

Que l'avis de la CRD de disposer d'une prescription générale est donc déjà rencontrée;

Considérant que les demandes de l'IBGE relatives à la qualité des abords et au fait que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant relèvent de l'appréciation par les autorités du bon aménagement des lieux et sont examinées lors de la délivrance des autorisations urbanistiques;

Que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de la modification du PRAS;

Considérant qu'en créant de nouveaux espaces verts, la présente modification du PRAS a tenu compte d'une amélioration de la qualité de ville, notamment au vu de sa densification;

Considérant que plusieurs réclamants demandent d'insérer une nouvelle prescription générale relative aux "zones vertes de fait";

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

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 le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Considérant que ces mêmes réclamants demandent de définir le terme de "terrain en friche" et qu'une partie d'entre eux demandent de différencier "friche" et "friche écologique";

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS et estime qu'il serait utile de faire un inventaire des friches représentant des réserves bâtissables;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Qu'il précise cependant que le "terrain en friche" est déjà défini par le glossaire du PRAS et que cette notion est utilisée dans la prescription 4.4 relative à la zone de forte mixité;

Considérant les réclamations visant à modifier la définition du maillage vert reprise au glossaire du PRAS pour différencier le maillage vert dit "social" et le maillage vert dit "écologique" ainsi que pour éviter des confusions entre les notions de "maillage vert" et de "promenade verte";

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD demande que la notion de "promenade verte" soit mieux définie dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS afin d'éviter des confusions;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Considérant qu'un réclamant demande que le PRAS indique, pour chaque zone du plan concernée, le type de logement principalement souhaité;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Dat de GOC oordeelt dat een nieuw algemeen voorschrift met betrekking tot alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6, zou moeten worden opgenomen in onderhavige wijziging van het GBP;

Overwegende dat algemeen voorschrift 0.2 al beoogt om bij te dragen tot de realisatie van het groene netwerk;

Dat dit voorschrift immers enerzijds de realisatie van groene ruimtes toelaat in alle gebieden, met name om bij te dragen tot de realisatie van het groene netwerk, en anderzijds de realisatie van groene ruimtes oplegt voor alle projecten met een grondoppervlakte van minstens 5 000 m<sup>2</sup>;

Dat er bijgevolg al een algemeen voorschrift betreffende alle gebieden van het GBP bestaat dat tegemoetkomt aan sommige vragen van het BIM;

Dat aan het advies van de GOC dat een algemeen voorschrift vereist is, reeds voldaan werd;

Overwegende dat, aangaande de vragen van het BIM over de kwaliteit van de omgevingsinrichting en het feit dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten worden afgestemd op die van het omliggende stedelijke kader, de overheden moeten oordelen over de goede plaatselijke aanleg, en dat deze kwesties worden onderzocht bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen;

Dat deze vragen niet binnen het kader van de wijziging van het GBP vallen;

Overwegende dat, door nieuwe groene ruimtes te creëren, onderhavige wijziging van het GBP rekening heeft gehouden met een verbetering van de kwaliteit van de stad, met name met het oog op haar verdichting;

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen om een nieuw algemeen voorschrift in te lassen met betrekking tot de "feitelijke groengebieden";

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat de GOC wel vraagt om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Dat bij deze herziening van het GBP een volledige bewaarlijst van de groene ruimtes wordt opgemaakt in het kader van de bijwerking van de bestaande feitelijke toestand;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat deze vraag niet relevant is voor deze wijziging van het GBP;

Overwegende dat diezelfde reclamanten vragen om de term "braakliggend terrein" te definiëren en dat sommige van hen vragen om het onderscheid te maken tussen een "braakliggend terrein" en een "ecologisch braakliggend terrein";

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat de GOC wel vraagt om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP en het nuttig acht om een bewaarlijst op te maken van braakliggende terreinen die bebouwbare reserves zijn;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat deze vraag niet relevant is voor deze wijziging van het GBP;

Dat ze evenwel preciseert dat de term "braakliggend terrein" al is gedefinieerd in het glossarium van het GBP en dat dit begrip wordt gebruikt in voorschrift 4.4 betreffende het sterk gemengd gebied;

Gelet op de bezwaarschriften die een wijziging wensen van de definitie van 'groen netwerk' in het glossarium van het GBP, in die zin dat een onderscheid zou worden gemaakt tussen enerzijds het begrip "sociaal groen netwerk" en anderzijds het begrip "ecologisch groen netwerk", en om verwarring te vermijden tussen "groen netwerk" en "groene wandeling";

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat de GOC vraagt dat het begrip "groene wandeling" beter zou worden gedefinieerd in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP om verwarring te vermijden;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat deze vraag niet relevant is voor deze wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het GBP voor elk betrokken gebied van het plan het meest gewenste hoofdtype huisvesting zou aangeven;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Que la CRD relève que le CoBAT ne permet pas d'aborder la question du type de logement au sein des plans et demande d'analyser une modification du CoBAT afin de pouvoir transcrire cet aspect au sein d'une future modification du PRAS;

Considérant, comme le signale la CRD, que le type de logement souhaité ne peut être précisé au travers des plans d'aménagement en raison du Cobat; qu'il est renvoyé aux observations formulées au point 1.21.;

Que dès lors le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant que deux réclamants demandent que les termes "par immeuble" et "par projet et par immeuble" soient remplacés par le terme "par projet" et proposent d'en revoir la définition;

Que cette demande est notamment motivée par l'ambiguïté résultant du fait qu'un projet peut contenir plusieurs immeubles et par le souci d'éviter le "saucissonnage" des projets;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle relève que cette question doit faire l'objet d'une réflexion globale dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant qu'elle demande que le terme "immeuble" soit défini au glossaire;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS et nécessite une réflexion globale qui dépasse son objet;

Qu'en ce qui concerne la demande de la CRD de définir le terme "immeuble", il est répondu que ce terme est déjà défini dans le glossaire du PRAS;

Considérant les réclamations concernant le glossaire et la demande des Communes d'Anderlecht et de Ganshoren de disposer d'un glossaire unique pour tous les plans et réglementations qui permettrait de préciser les notions d'"activité productive" et d'"équipement d'intérêt collectif ou de service public";

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle relève que cette question doit faire l'objet d'une analyse dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS et nécessite une analyse des différentes législations, ce qui dépasse l'objet de la présente modification;

Considérant la réclamation de la Commune d'Uccle relative aux notions d'affectation principale et secondaire et sa demande de réserver dans chaque projet plus de 50 % de superficie de plancher à l'affectation principale;

Considérant l'avis de la CRD qui propose de clarifier et d'homogénéiser les définitions de fonction principale et secondaire à travers le PRAS;

Considérant que les notions d'affectation principale et secondaire ont pour objectif d'établir une hiérarchisation entre les différentes fonctions permises dans une zone;

Que cette hiérarchisation doit être appréciée au niveau de l'ensemble d'une zone et non par projet;

Qu'il convient dès lors de ne pas donner suite à la demande visant à réserver au moins 50 % de la superficie de plancher des projets à la fonction principale dans une zone;

Considérant que cette demande nécessiterait, de plus, une étude évaluant l'impact de la fixation d'un tel pourcentage, ce qui dépasse l'objet de la présente modification;

Considérant que la circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite fait déjà application des notions d'affectation principale et secondaire dans les rapports entre le PRAS et les PPAS et qu'il peut y être référé dans l'appréciation de ces notions;

Considérant les demandes de définition et d'explicitation des termes "dépôt", "structuration du tissu urbain", "compatibilité", "logement" et "activité productive de biens immatériels par rapport à la notion de bureau";

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Dat de GOC opmerkt dat het BWRO niet toelaat om de kwestie van het soort woning te behandelen in de plannen en vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken om het BWRO zodanig te wijzigen dat dit aspect kan worden behandeld in het kader van een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat, zoals de GOC aangeeft, het gewenste woningtype niet mag worden vastgesteld aan de hand van bestemmingsplannen omwille van het BWRO; dat wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in punt 1.21.;

Dat de Regering derhalve het advies van de GOC volgt dat deze vraag niet relevant is voor deze wijziging van het GBP;

Overwegende dat twee reclamanten vragen dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door "per project" en voorstellen om de definitie ervan te herzien;

Dat deze vraag met name wordt gemotiveerd door een dubbelzinnigheid in het feit dat een project meerdere gebouwen kan omvatten, en om "verkapping" van de projecten te vermijden;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze opmerkt dat ze het voorwerp moet uitmaken van een globale bezinning in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat ze vraagt om de term "gebouw" te definiëren in het glossarium;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt, en dat een globale bezinning zou moeten worden gevoerd die verder gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging;

Op de vraag van de GOC om de term "gebouw" te omschrijven, antwoordt de Regering dat het glossarium van het GBP al een definitie geeft van deze term;

Gelet op de bezwaarschriften met betrekking tot het glossarium en op de vragen van de gemeenten Anderlecht en Ganshoren om voor alle plannen en verordeningen te beschikken over een uniek glossarium waarin de begrippen "productieactiviteit" en "voorziening van collectief belang of van openbare diensten" zouden worden gepreciseerd;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze opmerkt dat ze het voorwerp moet uitmaken van een globale bezinning in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt, maar een analyse van de verschillende wetgevingen vergt die verder gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging;

Gelet op het bezwaarschrift van de gemeente Ukkel betreffende de begrippen hoofdbestemming en secundaire bestemming, en zijn vraag om in elk project meer dan 50 % van de vloeroppervlakte voor te behouden voor de hoofdbestemming;

Gelet op het advies van de GOC die voorstelt om de definities van de hoofd- en secundaire functie te verduidelijken en te homogeniseren in het GBP;

Overwegende dat de begrippen hoofdbestemming en secundaire bestemming zich tot doel stellen om een hiërarchie te creëren tussen de verschillende functies die in een gebied zijn toegelaten;

Dat deze hiërarchie vanuit verschillende standpunten moet worden bekeken, op het niveau van een heel gebied en niet per project;

Dat daarom geen gevolg moet worden gegeven aan de vraag om minstens 50 % van de vloeroppervlakte van de projecten voor te behouden voor de hoofdbestemming van een gebied;

Overwegende dat deze vraag bovendien een studie zou vergen naar de impact van de vaststelling van een dergelijk percentage die verder gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging;

Overwegende dat omzendbrief nr 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing de begrippen hoofdbestemming en secundaire bestemming al toepast in de verhoudingen tussen het GBP en het BBP, en dat bij de beoordeling van deze begrippen naar deze omzendbrief kan worden verwezen;

Gelet op de vragen om de volgende termen te definiëren en toe te lichten: "depot", "structureren van het stedelijk weefsel", "verenigbaarheid", "huisvesting" en "activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen" ten opzichte van het begrip "kantoor";

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen;

Qu'elle relève que ces questions doivent faire l'objet d'une analyse dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que le terme "dépôt" apparaît uniquement dans le programme de la ZIR n° 15 "Heysel"; que le préambule du projet de modification du PRAS précise qu'il s'agit d'un dépôt destiné aux transports publics; qu'il n'apparaît pas nécessaire de le définir;

Considérant que les notions de "structuration du tissu urbain" et de "compatibilité" entre les fonctions sont explicitées dans le préambule du projet de modification du PRAS; qu'en effet ce préambule expose "qu'en raison de l'implantation souhaitée du logement dans ces zones, il importe d'insister sur la nécessité de restructurer ces parcelles de manière à recréer un tissu urbain dense et de qualité qui assurera la compatibilité des différentes affectations";

Que par ailleurs, l'examen de ces notions se fera par les autorités administratives délivrant les permis d'urbanisme au regard de la notion du bon aménagement des lieux;

Qu'une définition de ces termes ne semble pas appropriée au vu des contextes variables des projets; que dès lors, le PRAS ne peut envisager toutes les facettes et les variations qui permettent de fixer des critères définissant ces termes;

Considérant que le glossaire reprend déjà une définition du terme "logement"; que la demande visant à définir cette notion est donc déjà réalisée dans le PRAS;

Considérant que la notion d'activité de production de biens immatériels est également définie dans le glossaire; Que ce type d'activité peut prendre une forme plus "administrative" que l'activité de production de services matériels; qu'il ne s'agit pas pour autant d'une affectation "bureaux" telle que définie au glossaire du PRAS; qu'en effet, c'est le type d'activité exercée par l'entreprise qui la qualifiera soit d'"activité de production de biens immatériels" soit de "bureau";

Qu'une modification de la définition d'activités de production de biens immatériels n'est donc pas nécessaire;

Considérant les réclamations portant sur les limitations de superficies plancher affectées au commerce et la demande de sauvegarder, d'encourager et de redévelopper des centres commerciaux existants, notamment en permettant une extension sans limitation de surfaces moyennant respect du bon aménagement des lieux;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande qu'une analyse du besoin en commerces soit réalisée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS en tenant compte des principes du schéma de développement commercial et de la volonté de maintenir le dynamisme des noyaux commerciaux;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS et nécessite une analyse qui dépasse l'objet de la présente modification;

Considérant la demande de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert de définir "le grand commerce spécialisé";

Considérant la 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 en zone mixte et en zone de forte mixité;

Considérant que les Communes d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Lambert s'interrogent sur la définition du "commerce de gros", et demandent s'il est repris sous la dénomination de "commerce";

Considérant qu'un réclamant demande l'insertion d'un statut particulier pour les centres commerciaux;

Considérant que la CRD renvoie à son avis relatif au glossaire;

Considérant que la notion de grand commerce spécialisé est déjà définie dans le glossaire du PRAS; qu'il est dès lors répondu à la réclamation de la commune de Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que la demande visant à redéfinir la notion de grand commerce spécialisé ne relève pas de la présente modification du PRAS et nécessite une analyse qui dépasse l'objet de la présente modification; que la réclamation n'est donc pas suivie;

Dat ze opmerkt dat ze het voorwerp moeten uitmaken van een analyse in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de term "depot" enkel voorkomt in het programma van GGB nr 15 "Heizel"; dat het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP preciseerd dat het gaat om een stelplaats bestemd voor het openbaar vervoer; dat het bijgevolg niet nodig lijkt deze te definiëren;

Overwegende dat de begrippen "structurering van het stedelijk weefsel" en "verenigbaarheid" tussen de functies worden toegelicht in het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP; dat dit voorwoord immers uiteenzet dat "vanwege de gewenste inplanting van woningen in deze gebieden, moet worden benadrukt dat deze percelen zodanig moeten worden geherstructureerd dat een dicht en kwaliteitsvol stadsweefsel wordt gecreëerd dat de verenigbaarheid van de verschillende bestemmingen zal garanderen";

Dat overigens deze begrippen zullen worden onderzocht door de administratieve overheden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen, in het licht van de goede plaatselijke aanleg;

Dat een definitie van deze termen niet gepast lijkt gezien de verschillende contexten van de projecten; en dat bijgevolg het GBP geen rekening kan houden met alle facetten en variaties om criteria vast te stellen voor deze termen;

Overwegende dat het glossarium al een definitie bevat van de term "huisvesting"; dat aan de vraag om deze term te definiëren dus al wordt tegemoet gekomen in het GBP;

Overwegende dat de term "activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen" eveneens al is gedefinieerd in het glossarium; dat de realisatie van dit soort activiteiten een meer "administratieve" vorm kan aannemen dan de vervaardiging van materiële goederen; dat het daarom niet de bestemming "kantoor" betreft zoals die is gedefinieerd in het glossarium van het GBP; dat het immers de activiteiten betreft die door de onderneming die ze uitoefent hetzij "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen", hetzij "kantoor" worden genoemd;

Dat de definitie van "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" dus niet moet worden gewijzigd;

Gelet op de bezwaarschriften aangaande de beperkingen van de vloeroppervlaktes die zijn bestemd voor de handelszaak, en de vraag om de bestaande handelscentra te behouden, aan te moedigen en te herontwikkelen, met name door een uitbreiding zonder beperking van de oppervlaktes toe te laten, mits die strookt met de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen;

Dat ze vraagt om een analyse te maken van de behoefte aan handelszaken in het kader van de GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP, rekening houdend met de principes van het commerciële ontwikkelingschema en de wil om het dynamisme van de handelskeren te behouden.

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt en een analyse vergt die verder gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging;

Gelet op de vraag van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe om het begrip "grote speciaalzaak" te definiëren;

Gelet op de vraag om het begrip "grote speciaalzaak" te wijzigen, door de uitsluiting met betrekking tot de voedingssector te schrappen, zodat de sector van dezelfde drempelwaarden zou kunnen profiteren als de grote speciaalzaken in een gemengd en een sterk gemengd gebied;

Overwegende 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;

Overwegende dat een reclamant vraagt om een bijzonder statuut voor de winkelcentra in te voeren;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar advies betreffende het glossarium;

Overwegende dat het begrip "grote speciaalzaak" al is gedefinieerd in het glossarium van het GBP; dat bijgevolg al is tegemoet gekomen aan het bezwaarschrift van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe;

Overwegende dat de vraag om het begrip "grote speciaalzaak" te wijzigen niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt en een analyse vergt die verder gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging; dat dus geen gevolg wordt gegeven aan het bezwaarschrift;



Considérant que la notion de "commerce de gros" n'est pas reprise dans la notion de "commerce"; Qu'en effet, ces dénominations font l'objet de définitions distinctes dans le glossaire du PRAS et qu'elles sont toutes deux citées expressément dans les prescriptions des zones au sein desquelles ces fonctions sont permises;

Considérant que la demande visant à donner un statut particulier aux centres commerciaux ne rentre pas dans la présente modification du PRAS; que par ailleurs, il n'apparaît pas opportun d'insérer un statut particulier pour les centres commerciaux; qu'en effet, le PRAS détermine des m<sup>2</sup> de superficies plancher autorisés et non la typologie des commerces laquelle relève du bon aménagement des lieux;

## 2.2. Prescription 0.2.

Considérant la demande de l'IBGE de revoir la prescription générale 0.2 afin de renforcer la présence d'espaces verts en ville en tant que mesure de compensation de la densification projetée;

Considérant les demandes de l'IBGE et de la Ville de Bruxelles d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de 10 à 20 % dans la prescription 0.2;

Considérant que la CRD renvoie à sa proposition de création d'une nouvelle prescription, élaborée sur le modèle de la prescription 0.6;

Considérant que le Gouvernement a décidé, au vu des nouvelles zones ouvertes au logement, de créer de nouveaux espaces verts sur la carte des affectations du sol et dans les prescriptions littérales de certaines ZIR;

Que toutefois, au travers de cette modification du PRAS, le Gouvernement n'a pas repris de critères de densification;

Qu'en effet, comme le relève le préambule du projet de modification du PRAS, l'étude préparatoire à la modification partielle du PRAS a abouti à la conclusion que l'outil d'affectation du sol n'est pas l'instrument adéquat pour agir sur la problématique de la densification de parcelles ou éléments de bâti existants;

Que cette question nécessite une réflexion globale au travers du PRDD;

Que la demande de l'IBGE motivée par une mesure de compensation de la densification projetée ne peut dès lors être suivie;

Que par ailleurs, le Gouvernement renvoie à son avis remis dans le point 2.1. "généralités" sur le même sujet;

## 2.3. Prescription 0.7.

Considérant la réclamation visant à modifier la définition donnée aux "équipements d'intérêt collectif ou de service public" afin d'exclure de cette notion les représentations des "entités fédérées ou assimilées" des Etats reconnus par la Belgique, au motif que ce type de représentation pouvant actuellement bénéficier de la prescription 0.7, a tendance à se regrouper dans certains quartiers spécifiques, souvent habités et fonctionne, de fait, comme du bureau;

Considérant que la CRD 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;

Qu'elle considère toutefois que ces modifications ne rentrent pas dans le cadre de la présente modification du PRAS mais dans une future modification du PRAS qui prendrait place après l'adoption du PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'en effet, la proposition de la CRD de scinder la définition d'équipements entre les équipements de proximité et les autres doit faire l'objet d'une analyse détaillée notamment sur base d'un cadastre des équipements;

Que celui-ci est notamment réalisé dans le cadre du PRDD qui proposera, le cas échéant, une modification de cette définition à réaliser dans une autre modification du PRAS;

Considérant que la même réclamation relève une contradiction entre la prescription générale 0.7. et la proposition de modification de la prescription 8 et suggère de limiter l'implantation d'équipements dans les zones où ils sont déjà prévus et/ou existants tout en préservant les zones d'équipements de la pression d'autres fonctions;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Overwegende dat het begrip "groothandel" niet is opgenomen onder het begrip "handel"; dat deze benamingen immers afzonderlijk zijn gedefinieerd in het glossarium van het GBP en dat ze beide uitdrukkelijk zijn vermeld in de voorschriften van de gebieden waarin deze functies toegelaten zijn;

Overwegende dat de vraag om een bijzonder statuut te verlenen aan de winkelcentra niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt; dat het niet opportuun lijkt om een bijzonder statuut in te voeren voor de winkelcentra; dat het GBP immers de toegelaten vloeroppervlaktes bepaalt en niet het soort handelszaken dat strookt met een goede plaatselijke aanleg; dat het bezwaar betreffende de ontwikkelingsmogelijkheden van de handelszaak ten slotte al een antwoord heeft gekregen;

## 2.2. Voorschrift 0.2.

Overwegende dat het BIM vraagt om het algemeen voorschrift 0.2 te herzien om de aanwezigheid van groene ruimten in de stad te versterken als compensatiemaatregel voor de geplande verdichting;

Gelet op de vragen van het BIM en de Stad Brussel om het percentage groene ruimten op te trekken van 10 naar 20 % in het voorschrift 0.2;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar voorstel om een nieuw voorschrift op te stellen naar het model van voorschrift 0.6;

Overwegende dat de Regering, met het oog op de nieuwe gebieden die worden opengesteld voor huisvesting, heeft besloten om nieuwe groene ruimten te creëren op de bestemmingskaart en in de schriftelijke voorschriften van sommige GGB;

Dat de Regering evenwel geen verdichtingscriteria heeft opgenomen via deze wijziging van het GBP;

Dat immers, zoals blijkt uit het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP van 29 maart 2012, de voorbereidende studie van de gedeeltelijke wijziging van het GBP leidde tot de conclusie dat het bestemmingsinstrument niet geschikt is om de problematiek van de verdichting van percelen of bestaande elementen van de bebouwing te behandelen;

Dat deze vraag het voorwerp moet uitmaken van een globale bezinning via het GPDO;

Dat bijgevolg geen gevolg kan worden gegeven aan de vraag van het BIM betreffende een compensatiemaatregel voor de geplande verdichting;

Dat overigens de Regering verwijst naar haar advies in punt 2.1 "Algemeenheden" over hetzelfde onderwerp;

## 2.3. Voorschrift 0.7.

Gelet op het bezwaarschrift dat een wijziging vraagt van de definitie die wordt gegeven aan "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten", om andere vertegenwoordigingen dan de ambassades van door België erkende staten, zendingen, vertegenwoordigingen van de Europese regio's en vertegenwoordigingen van de "gefedereerde of gelijkgestelde entiteiten van die door België erkende Staten" uit te sluiten, aangezien dit soort functies, waarop voorschrift 0.7 kan worden toegepast, de neiging heeft om zich te groeperen in bepaalde specifieke wijken, vaak bewoonde wijken en in feite een kantoorfunctie vertegenwoordigt;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar voorstel in het hoofdstuk over het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waarin ze voorstelt om twee soorten voorzieningen te onderscheiden : de buurtvoorzieningen nodig voor de huisvesting en de overige;

Dat ze evenwel oordeelt dat deze wijzigingen niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP vallen, maar van een toekomstige wijziging van het GBP die zou volgen op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat immers het voorstel van de GOC om de buurtvoorzieningen te onderscheiden van de andere het voorwerp moet uitmaken van een gedetailleerde analyse, met name op basis van een kadaster van de voorzieningen;

Dat dit met name wordt gerealiseerd in het kader van het GPDO dat, desgevallend, zal voorstellen om deze definitie te wijzigen in het kader van een andere wijziging van het GBP;

Overwegende dat dezelfde reclamant aanhaalt dat algemeen voorschrift 0.7. in strijd lijkt te zijn met het voorstel van wijziging van voorschrift 0.8. en voorstelt om de inplanting 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;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen;

Qu'elle estime au contraire que les équipements de proximité sont indispensables et ne doivent pas être limités aux seules zones d'équipements;

Considérant que le projet de modification du PRAS ne modifie pas la prescription 8 relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public mais la reformule;

Que le réclamant semble trouver une contradiction entre la prescription 0.7 inchangée dans le projet de modification du PRAS et la reformulation de la prescription 8;

Que comme le mentionne le préambule du projet de modification du PRAS, la modification de la prescription relative aux zones d'équipements est justifiée par une "volonté de clarifier la version française de la prescription actuelle dont l'interprétation prête à confusion";

Que, ce faisant, le Gouvernement ne modifie pas les règles déjà en vigueur qui permettent l'implantation du logement en zone d'équipements;

Considérant que pour répondre aux motifs de l'arrêté d'ouverture de la modification partielle du PRAS, le Gouvernement a estimé d'une part que les équipements doivent pouvoir continuer à s'implanter dans toutes les zones et d'autre part, que les zones d'équipements doivent rester ouvertes aux fonctions nécessaires pour répondre au défi démographique que sont le logement et l'équipement;

Considérant dès lors que la réclamation n'est pas suivie par le Gouvernement;

Considérant que le même réclamant demande que la prescription générale 0.7. ne s'applique, dans le tissu bâti, que moyennant la réaffectation de bâtiments existants afin d'éviter de gros projets déstructurant le tissu urbain, surtout dans le centre ancien;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que la demande du réclamant de limiter l'application de la prescription 0.7 va à l'encontre des objectifs de la modification partielle du PRAS puisqu'elle réduirait fortement les possibilités d'implantation d'équipements sur le territoire bruxellois; que ce faisant cette remarque n'est pas suivie;

#### 2.4. Prescription 0.8.

Considérant la demande d'un réclamant de préciser la prescription générale 0.8. pour éviter les réaffectations des biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde mal adaptées à l'intérêt du patrimoine;

Que la demande vise à n'autoriser la dérogation aux affectations prévues pour une zone, pour un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, qu'aux fins de retrouver prioritairement l'utilisation pour laquelle le bien a été conçu; que si cela s'avère impossible, le réclamant demande le maintien de tout élément correspondant à l'affectation originelle du bien lors de sa réaffectation, en vue du principe de réversibilité;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que la réclamation visant à revoir la prescription 0.8 du PRAS ne répond à aucun des motifs de l'ouverture de modification partielle du PRAS;

Que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

#### 2.5. Prescription 0.9.

Considérant que deux réclamants relèvent que le projet de modification du PRAS aurait pu intégrer une modification de la prescription générale 0.9. qui peut poser des difficultés d'interprétation;

Dat ze daarentegen van mening is dat de buurtvoorzieningen nodig zijn en niet mogen worden beperkt tot enkel de GV;

Overwegende dat het ontwerp van wijziging van het GBP voorschift 0.8 betreffende gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten niet wijzigt maar herformuleert;

Dat de reclamant meent een tegenstrijdigheid te zien tussen voorschift 0.7 dat in het ontwerp van wijziging van het GBP ongewijzigd blijft en de herformulering van voorschift 0.8;

Dat, zoals is vermeld in het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP van 29 maart 2012, de wijziging van het voorschift betreffende de GV wordt verantwoord door de "wil om de Franse versie van het huidige voorschift, waarvan de interpretatie tot verwarring leidt, te verduidelijken";

Dat de Regering hierdoor geen wijziging aanbrengt in de al geldende regels die de inplanting van woningen toelaten in gebieden voor voorzieningen;

Overwegende dat, om te beantwoorden aan de motieven van het besluit tot instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP van januari 2011, de Regering enerzijds oordeelt dat de voorzieningen moeten kunnen worden ingeplaat in alle gebieden en anderzijds dat de GV moeten opengesteld zijn voor de functies nodig om te beantwoorden aan de demografische uitdaging betreffende huisvesting en voorzieningen;

Overwegende dat de Regering daarom geen gevolg geeft aan het bezwaarschrift;

Overwegende dat dezelfde reclamant vraagt dat algemeen voorschift 0.7. in het bebouwde weefsel slechts van toepassing zou zijn bij de herbesteding van bestaande gebouwen, dit om grote projecten te vermijden die het stedelijk weefsel zouden destructuren, zeker in het oude stadscentrum;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat de GOC evenwel vraagt dat ze zou worden geanalyseerd in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de vraag van de reclamant om de toepassing van voorschift 0.7 te beperken indruist tegen de doelstellingen van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP, aangezien ze de inplantingsmogelijkheden voor voorzieningen op het Brusselse grondgebied sterk zou beperken; dat daarom geen gevolg wordt gegeven aan de opmerking;

#### 2.4. Voorschift 0.8.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat algemeen voorschift 0.8 zou worden gepreciseerd om herbestedingen te vermijden die slecht afgestemd zijn op de erfgoedbelangen van de beschermde of op de bewaarlust ingeschreven goederen;

Dat deze vraag enkel bedoeld is om de afwijking van de bestemming van een gebied, voorzien voor een beschermd of op de bewaarlust ingeschreven goed, enkel te vergunnen als men daarbij prioritair het gebruik terugvindt waarvoor het goed ontworpen werd; en dat, indien dit onmogelijk blijkt, de reclamant vraagt dat elk element dat overeenstemt met de oorspronkelijke bestemming van het goed behouden zou blijven bij de herbesteding, gelet op het principe van de omkeerbaarheid;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat het bezwaarschrift waarin wordt gevraagd om voorschift 0.8 van het GBP te herzien aan geen enkel motief voor de instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP beantwoordt;

Dat de Regering bijgevolg het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

#### 2.5. Voorschift 0.9.

Overwegende dat twee reclamanten aanhalen dat het ontwerp van wijziging van het GBP een wijziging had kunnen integreren van algemeen voorschift 0.9, dat vatbaar is voor interpretatiemoeilijkheden;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant qu'une modification de la prescription 0.9 ne répond pas aux motifs d'ouverture de modification partielle du PRAS;

Que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

#### 2.6. Prescription 0.10.

Considérant la demande concernant la prescription générale 0.10 relative à la réexploitation des bâtiments inexploités afin qu'elle ne soit pas applicable dans les zones vertes;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que la demande de modification de la prescription 0.10 ne répond pas aux motifs d'ouverture de modification partielle du PRAS;

Que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant qu'un autre réclamant relève que suite à la modification de l'entrée en vigueur du plan reprise à l'article 15 de l'arrêté arrêtant le projet de plan les conditions d'application de la prescription générale 0.10. sont difficiles à vérifier, en particulier le caractère "inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du présent plan";

Que le réclamant demande que le maintien de cette prescription soit accompagné de l'obligation pour le demandeur d'apporter la preuve que cet abandon est antérieur au 1/05/1996;

Considérant que la CRD 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 1/05/1996;

Considérant qu'à la différence de la modification apportée à la prescription 4.4, "l'entrée en vigueur du présent plan" visée à la prescription 0.10 reste la date d'entrée en vigueur du PRAS arrêté le 3 mai 2001;

Que la date d'entrée en vigueur de la modification partielle du plan ne s'y substitue pas;

Que le préambule du projet de modification du PRAS l'a d'ailleurs précisé;

Que cette précision vaut pour toutes les prescriptions hormis la prescription 4.4 pour laquelle la date est explicitement modifiée;

Qu'il est dès lors répondu à la réclamation;

#### 2.7. Prescription 0.11.

Considérant qu'un réclamant demande de réécrire la prescription générale 0.11. afin de permettre le maintien des entreprises même si le permis d'environnement est périmé;

Considérant l'avis de la CRD demandant d'adapter la prescription 0.11. dans une future modification du PRAS qui suivrait le PRDD, de manière à permettre aux entreprises existantes de demander un nouveau permis d'environnement;

Qu'elle invite dans ce cadre l'IBGE à prévenir les entreprises de la caducité de leur permis d'environnement;

Considérant d'une part que la réclamation relative à la prescription 0.11 soulève une problématique liée à une autre police administrative, à savoir celle réglée par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, et d'autre part qu'elle ne répond pas aux motifs d'ouverture de modification partielle du PRAS; que la réclamation n'est dès lors pas suivie;

#### 2.8. Prescription 0.12.

Considérant les réclamations portant sur la modification de la prescription générale 0.12, 1°;

Considérant que pour un réclamant la modification proposée va dans le sens d'un assouplissement en permettant lors de la création d'activités productives, le déplacement du logement dans la zone limitrophe à celle du projet visé et plus uniquement dans la zone;

Considérant que pour certains réclamants la notion de "zone limitrophe" et de "site" constituent des concepts vagues qui nécessiteraient d'être définis au glossaire du plan;

Considérant que des Communes demandent de mettre 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, surtout lorsque l'on sera confronté à un report dans une

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat een wijziging van voorschrift 0.9 aan geen enkel motief voor de instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP beantwoordt;

Dat de Regering bijgevolg het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

#### 2.6. Voorschrift 0.10

Gelet op het bezwaarschrift aangaande algemeen voorschrift 0.10. betreffende de herexploitatie van niet-uitgebate gebouwen, waarin wordt gevraagd dat het niet van toepassing zou zijn in de groengebieden;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de vraag tot wijziging van voorschrift 0.10 aan geen enkel motief voor de instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP beantwoordt;

Dat de Regering bijgevolg het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het 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 algemeen 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 de reclamant vraagt dat het behoud van dit voorschrift gepaard zou gaan met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 1/05/1996;

Overwegende dat de GOC vraagt dat dit voorschrift zou gepaard gaan met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 1/05/1996;

Overwegende dat, behalve de gewijzigde datum van inwerkingtreding van de wijziging van voorschrift 4.4, de datum van de "inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan", bedoeld in voorschrift 0.10, de datum van inwerkingtreding blijft van het GBP dat werd goedgekeurd op 3 mei 2001;

Dat de datum van inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan deze datum niet vervangt;

Dat het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP dit overigens heeft gepreciseerd voor sommige voorschriften;

Dat deze precisering geldt voor alle voorschriften, met uitzondering van voorschrift 4.4 waarvoor de datum uitdrukkelijk werd gewijzigd;

Dat bijgevolg is tegemoet gekomen aan het bezwaarschrift;

#### 2.7. Voorschrift 0.11.

Overwegende dat een reclamant vraagt om algemeen voorschrift 0.11. te herformuleren om het behoud van de ondernemingen toe te staan, zelfs als de milieuvergunning vervallen is;

Gelet op het advies van de GOC om voorschrift 0.11 bij een latere wijziging van het GBP die zou volgen op het GPDO zodanig aan te passen dat de bestaande bedrijven een nieuwe milieuvergunning zouden kunnen aanvragen;

Dat ze het BIM verzoekt om de bedrijven te verwittigen van het feit dat hun milieuvergunning vervalt;

Overwegende enerzijds dat het bezwaar betreffende voorschrift 0.11 betrekking heeft op een problematiek verbonden aan een ander administratief instrument, dat wordt geregeld door de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen, en anderzijds dat het niet beantwoordt aan de motieven voor instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat daarom geen gevolg wordt gegeven aan het bezwaarschrift;

#### 2.8. Voorschrift 0.12.

Gelet op de bezwaarschriften betreffende de wijziging van algemeen voorschrift 0.12, 1°;

Overwegende 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;

Overwegende dat volgens sommige reclamanten de termen "aangrenzend gebied" en "site" vage concepten zijn die geherdefinieerd zouden moeten worden in het glossarium van het plan;

Overwegende dat verschillende 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

zone limitrophe qui se situera dans une autre commune, situation qui pourrait engendrer 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 certaines Communes estiment qu'il est nécessaire de modifier le CoBAT pour permettre l'instruction "sans ambiguïté" des demandes de permis découlant de l'application de la prescription 0.12;

Considérant que des réclamants relèvent que le volet "charges d'urbanisme" n'a pas été pris en compte;

Considérant 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 de la disparition des logements reste plus limitée géographiquement de manière à bénéficier au quartier concerné;

Que de plus, les cas de changements d'usage sans changement d'affectation devraient être exclus de cette prescription;

Que l'AATL propose en conséquence de supprimer dans la prescription 0.12 les termes "de l'utilisation ou de la destination" et de les remplacer par les termes "de l'affectation";

Que la Commune d'Evere demande que les cas motivés de démolition urgente de logements soient pris en compte;

Que pour un réclamant, le texte est imprécis quant à la compensation et laisse supposer que celle-ci peut se faire dans toutes les zones du PRAS et à n'importe quelles conditions;

Considérant qu'un réclamant demande d'ajouter au texte de la prescription 0.12 les termes "à condition de satisfaire aux prescriptions particulières de la zone incriminée";

Considérant 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 Gesù en hôtel à St-Josse-ten-Noode;

Que ces deux réclamants demandent que cet alinéa 2 ne soit pas introduit;

Considérant que la moitié des membres de la CRD approuvent la modification proposée par le projet de PRAS; que ces membres estiment qu'il s'agit, dans un contexte de forte densité, de privilégier la construction dans un quartier comprenant encore un potentiel de densification;

Qu'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;

Qu'ils ne partagent pas l'idée qui consiste à limiter la "zone limitrophe" aux frontières communales;

Qu'ils suggèrent de s'inspirer des limites du Monitoring des quartiers;

Considérant que l'autre moitié des membres demandent de ne pas permettre la construction dans une zone limitrophe;

Considérant que le Gouvernement confirme l'avis de la moitié des membres de la CRD de maintenir la modification proposée;

Qu'en effet, comme le soulève certains membres de la CRD, cette modification permettra la construction de logements dans des zones comprenant encore un potentiel de densification;

Considérant que l'actuelle prescription pose déjà des difficultés pratiques qui nécessitent l'obtention de deux permis;

Que la mise en place de mécanismes adéquats relatifs au conditionnement d'une autorisation urbanistique par une autre ne peut être réglée au travers du plan d'affectation du sol mais doit être traitée au travers d'une modification du Cobat;

Considérant que la limitation de la zone limitrophe aux frontières communales n'est pas opportune dès lors que des zones d'habitat et de mixité peuvent elles-mêmes dépasser le cadre d'une frontière communale;

Que cette observation vaut également pour les limites des quartiers reprises au Monitoring des quartiers;

Considérant que le remplacement des termes "de l'utilisation ou de la destination" par les termes "de l'affectation" proposé par l'AATL ne peut être suivie dès lors que ces termes ne s'appliquent pas uniquement au 1° de la prescription 0.12 mais également aux autres points de cette prescription;

het behoud van de woonoppervlakte, vooral wanneer men geconfronteerd wordt met de overdracht naar een aangrenzend gebied dat gelegen is in een andere gemeente, een toestand die zou kunnen leiden tot de overdracht van compensaties tussen twee gemeenten;

Dat men anders zou moeten bepalen dat het "aangrenzend gebied" gelegen moet zijn binnen de gemeentelijke grenzen;

Dat sommige gemeenten oordelen dat het BWRO aangepast moet worden om een "ondubbelzinnig" onderzoek mogelijk te maken van de vergunningsaanvragen die voortvloeien uit de toepassing van voorschrift 0.12;

Overwegende dat enkele reclamanten opmerken dat ook geen rekening werd gehouden met het luik "stedenbouwkundige lasten";

Overwegende dat andere reclamanten, waaronder gemeenten, vragen om de versoepelingsvoorwaarden van het algemeen voorschrift 0.12 te herzien opdat de compensatie voor het verdwijnen van huisvesting geografisch meer beperkt zou blijven en ten goede zou komen aan de wijk in kwestie;

Dat bovendien de gevallen van gebruikswijzigingen zonder bestemmings-wijziging uitgesloten zouden moeten worden van dit voorschrift;

Dat het BROH daarom voorstelt om in punt 1° van voorschrift 0.12 de bewoordingen "van het gebruik of van de bestemming" te schrappen en te vervangen door de bewoordingen "van de bestemming";

Dat bovendien de Gemeente Evere vraagt dat rekening zou worden gehouden met de met redenen omklede gevallen van de dringende afbraak van woningen;

Dat de tekst volgens een reclamant onduidelijk is over de compensatie en dat dit doet vermoeden dat ze kan gebeuren in alle gebieden van het GBP en onder alle voorwaarden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de tekst van voorschrift 0.12 aan te vullen met de bewoordingen "op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bijzondere voorschriften van het geïncrimineerde gebied";

Overwegende 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 Gesùlooster tot hotel in Sint-Joost-Ten-Node;

Dat deze twee reclamanten vragen dat dit 2de lid niet zou worden ingevoerd;

Overwegende dat de helft van de leden van de GOC de wijziging voorgesteld door het ontwerp van GBP goedkeuren; dat deze leden menen dat in geval van hoge dichtheid het bouwen moet worden bevoorrecht in een wijk met nog een hoog verdichtingspotentieel;

Dat ze evenwel wijzen op de moeilijkheid om dit voorschrift toe te passen aangezien er twee vergunningen moeten worden verkregen en de grondbeheersing is op een ander terrein niet gegarandeerd is;

Dat ze niet akkoord gaan met de idee om het 'grensgebied' te beperken tot de gemeentegrenzen;

Dat ze voorstellen om zich te inspireren op de grenzen van de Wijkmonitoring;

Overwegende dat de andere helft van de leden vraagt om het bouwen in een grensgebied niet toe te laten;

Overwegende dat de Regering het advies van de helft van de leden van de GOC bevestigt en oordeelt dat de voorgestelde wijziging moet worden behouden;

Dat immers, zoals wordt aangehaald door andere leden van de GOC, deze wijziging de bouw van woningen zal toelaten in gebieden met nog een hoog verdichtingspotentieel;

Overwegende dat het huidige voorschrift al praktische moeilijkheden inhoudt om twee vergunningen te verkrijgen;

Dat de invoering van gepaste mechanismen om het verkrijgen van de ene stedenbouwkundige vergunning afhankelijk te maken van het verkrijgen van de andere, niet kan worden geregeld via het bestemmingsplan, maar moet worden behandeld via een wijziging van het BWRO;

Overwegende dat de beperking van het aangrenzende gebied tot de gemeentegrenzen niet opportuun is aangezien woon- en gemengde gebieden zelf het kader van een gemeentegrens mogen overschrijden;

Dat deze opmerking ook geldt voor de grenzen van de wijken opgenomen in de Wijkmonitoring;

Overwegende dat de bewoordingen "van het gebruik of van de bestemming" niet kunnen worden vervangen door de bewoordingen "van de bestemming" zoals wordt voorgesteld door het BROH, aangezien deze termen niet enkel van toepassing zijn op punt 1° van voorschrift 0.12 maar ook op andere punten van dit voorschrift;

Considérant que la modification proposée par le projet de PRAS vise à s'appliquer à de nombreuses situations qui ne se limitent pas à un problème ponctuel;

Considérant qu'il ne peut être répondu à la réclamation visant à ajouter à la prescription 0.12 les termes "à condition de satisfaire aux prescriptions particulières de la zone incriminée" parce que cet ajout viendrait en contradiction avec la prescription générale 0.1 qui détermine les cas dans lesquels les prescriptions générales, dont la prescription 0.12, s'appliquent cumulativement aux prescriptions particulières; que les modifications apportées à la prescription 0.12 ne justifient pas une modification du système général mis en place par la prescription générale 0.1.;

Considérant dès lors que le Gouvernement suit l'avis d'une partie des membres de la CRD de maintenir la modification proposée à la prescription 0.12;

Considérant que des réclamations demandent de supprimer le 2° de la prescription 0.12 au motif que la proportion de 45 % pouvant être affectée au bureau semble exagérée et que la limite de 200 m<sup>2</sup> de bureau admissible par logement est démesurée;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que la modification du PRAS ne propose pas de modifier la prescription 0.12, 2°, que la suppression de ce point ne répondrait pas aux objectifs de l'arrêté d'ouverture de modification partielle du PRAS qui vise à ne pas mettre en péril les activités économiques de tout ordre dont celles pouvant être exercées à domicile;

Que par ailleurs, les prescriptions générales ne sont pas libellées en termes de m<sup>2</sup> de superficie de plancher mais bien en termes de % afin de pouvoir s'adapter aux multitudes de cas concrets;

Que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant que pour un autre réclamant, 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 parce qu'encourager le travail à domicile réduit fortement les déplacements des véhicules particuliers;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD suggère néanmoins que cette dernière soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que la question du travail à domicile n'est pas examinée dans le cadre de la présente modification du PRAS et ne relève pas des motifs d'ouverture de sa modification partielle;

Que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant que ce même réclamant émet une observation relative à la prescription 0.12, 5° et demande qu'il y soit précisé que les espaces verts créés en suppression de logements acquièrent la même "valeur réglementaire" que les zones de parcs telles que définies à la prescription particulière 12;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant les réclamations relatives à la modification de la prescription 0.12, 7°;

Considérant qu'un réclamant juge positive cette modification mais s'interroge 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 mesures particulières de publicité;

Considérant que la CRMS et l'AATL et la Commune d'Ixelles estiment que la modification peut permettre l'occupation des logements vides au dessus des commerces;

Considérant que certaines Communes estiment que cette prescription est trop limitative; qu'il ne sera pas possible d'y déroger et qu'elle ne tient pas compte de la typologie de certains quartiers et bâtiments;

Overwegende dat de wijziging die wordt voorgesteld door het ontwerp van GBP van toepassing moet zijn op vele situaties die zich niet beperken tot een punctueel probleem;

Overwegende dat geen gevolg kan worden gegeven aan het bezwaarschrift waarin wordt gevraagd om voorschrift 0.12 aan te vullen met de bewoordingen "op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bijzondere voorschriften van het geïncrimineerde gebied", omdat deze toevoeging in tegenspraak zou zijn met algemeen voorschrift 0.1 dat net de gevallen bepaalt waarin de algemene voorschriften, waaronder voorschrift 0.12, van toepassing zijn naast de bijzondere voorschriften; dat de voorgestelde wijzigingen voor voorschrift 0.12, punt 1°, geen wijziging rechtvaardigen van het algemeen systeem dat wordt ingevoerd door algemeen voorschrift 0.1;

Overwegende dat de Regering bijgevolg het advies van een deel van de leden van de GOC volgt en oordeelt dat de voorgestelde wijziging voor punt 1° van voorschrift 0.12 moet worden behouden;

Gelet op de bezwaarschriften waarin wordt gevraagd om lid 12° uit voorschrift 0.12 te verwijderen, omdat het percentage van 45 % dat kan worden bestemd voor kantoren overdreven lijkt en omdat de limiet van 200 m<sup>2</sup> toegestane kantooroppervlakte per woning eveneens buiten proportie is;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de wijziging van het GBP geen wijziging van voorschrift 0.12, punt 2° voorstelt, dat de schrapping van dit punt niet lijkt te beantwoorden aan de doelstellingen van het besluit tot instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP die beoogt om de economische activiteiten van welke aard ook, dus ook deze die thuis worden uitgeoefend, niet in het gedrang te brengen;

Dat overigens in de algemene voorschriften de vloeroppervlakte niet wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup> maar in een % om zich te kunnen aanpassen aan de vele concrete gevallen;

Dat de Regering daarom het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

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, aangezien al die activiteiten volkomen verenigbaar zijn met huisvesting en er aanvullend op kunnen zijn en aangezien de aanmoediging van thuiswerk ook sterk bijdraagt tot de vermindering van de verplaatsingen met particuliere voertuigen;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat de GOC wel voorstelt om ze te analyseren in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de kwestie thuiswerk niet wordt onderzocht in het kader van onderhavige wijziging van het GBP en niet beantwoordt aan de motieven voor instelling van deze gedeeltelijke wijziging;

Dat de Regering bijgevolg het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat dezelfde reclamant een bezwaarschrift heeft ingediend met betrekking tot voorschrift 0.12, lid 1 5° en vraagt om te preciseren dat de aldus aangelegde groene ruimten dezelfde verordenende waarde krijgen als de parkgebieden zoals gedefinieerd in bijzonder voorschrift 12;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Gelet op de bezwaarschriften met betrekking tot de wijziging van voorschrift 0.12, lid 1 7°;

Overwegende dat een reclamant deze wijziging positief vindt, maar zich vragen stelt bij de overeenstemming tussen het gewijzigde voorschrift 0.12 en voorschrift 22, dat in het lintvoor handelskernen de bestemming van de verdiepingen voor handelszaken toestaat als de plaatselijke omstandigheden dat toelaten en na speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat de KCML, het BROH en de gemeente Elsene oordelen dat de wijziging de bezetting van de leegstaande woningen boven de handelszaken toelaat;

Overwegende dat sommige gemeenten oordelen dat dit voorschrift te beperkend is; dat het niet mogelijk zal zijn ervan af te wijken en dat het geen rekening houdt met de typologie van sommige wijken en gebouwen;

Que l'article 9 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dispense de prévoir une entrée particulière vers les étages si la largeur de la façade est inférieure à 6m; Que la Commune de Jette demande que la prescription précise que la largeur du bâtiment concerné le permette;

Considérant que les Communes de Saint-Gilles et d'Uccle demandent de prévoir de la souplesse au travers du PRAS pour garantir la cohérence avec le règlement régional d'urbanisme;

Considérant que les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles demandent de permettre, moyennant mesures particulières de publicité, la création ou l'extension d'un commerce situé en liseré de noyau commercial aux étages supérieurs;

Considérant que pour la Commune d'Anderlecht et deux autres réclamants cette modification va à l'encontre de l'objectif général affiché du plan de développer et de protéger la fonction logement, en ce qu'elle accentue la possibilité d'étendre ou de créer un commerce au dépend du logement;

Qu'ils demandent de ne pas modifier la prescription;

Considérant 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<sup>er</sup> étage d'un immeuble;

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 décider soit de ne pas croître soit de quitter le quartier;

Qu'ils demandent le maintien de la prescription 0.12, 7<sup>o</sup> actuelle;

Considérant que la CRD propose d'amender le projet de PRAS et de soumettre l'occupation du premier étage par du commerce à des mesures particulières de publicité;

Qu'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 l'interrogation d'un réclamant en ce qui concerne l'articulation entre la prescription 0.12, 7<sup>o</sup> et la prescription 22;

Qu'il faut distinguer les champs d'application de ces deux prescriptions;

Qu'en effet, la prescription 0.12 ne s'applique qu'en cas de suppression de logement dans certaines zones;

Qu'afin de clarifier ces champs d'application, le Gouvernement décide d'étendre l'application cumulative de la prescription 0.12, 7<sup>o</sup> aux prescriptions particulières au travers d'une modification de la prescription générale 0.1.;

Considérant qu'en réponse à la réclamation de la commune d'Anderlecht, la modification proposée répond à l'objectif général de la modification partielle du PRAS visant à développer et à protéger la fonction du logement; qu'en effet, la prescription 0.12, 7<sup>o</sup> du PRAS actuel permet de supprimer des logements à tous les étages d'un immeuble afin d'implanter un commerce; que dès lors la proposition de modification limitant l'implantation des commerces aux seuls rez-de-chaussée et premier étage entre dans l'objectif de protection et de développement de cette dernière fonction;

Considérant que les réclamations portant sur la typologie des bâtiments relèvent du RRU et non de la présente modification du PRAS;

Que l'analyse des demandes de permis se fait sur base de toutes les dispositions réglementaires comprenant tant le PRAS que le RRU;

Considérant qu'en réponse aux réclamations et à l'avis de la CRD d'imposer l'organisation de mesures particulières de publicité, le Gouvernement fait remarquer que la prescription 0.12 impose déjà l'organisation de telles mesures pour l'application de toute la prescription 0.12; qu'il est donc répondu aux réclamations sur ce point;

Considérant qu'en ce qui concerne la dynamique de vie d'un quartier, il est utile de rappeler que cette prescription n'a pas pour but de protéger les commerces existants mais bien les immeubles affectés actuellement en logements; qu'on ne peut dès lors pas considérer que la modification proposée réduira cette dynamique;

Qu'en conclusion, au vu de ce qui précède, la modification proposée par le projet de plan est maintenue;

Considérant les réclamations concernant l'ajout de la ZEMU aux zones soumises à la prescription 0.12., afin d'y protéger le logement;

Qu'un réclamant relève que l'ajout des ZEMU dans cette prescription n'est pas nécessaire au motif que dans les anciennes ZIU à l'origine des ZEMU, le logement existant n'y était qu'accessoire;

Dat krachtens artikel 9 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening een aparte ingang naar de verdiepingen niet verplicht is wanneer de gevelbreedte minder dan 6 m bedraagt; dat de gemeente Jette vraagt dat het voorschrift zou preciseren dat de breedte van het betreffende gebouw dit moet toelaten;

Dat de gemeenten Sint-Gillis en Ukkel vragen dat het GBP een zekere soepelheid aan de dag zou leggen om de coherentie te garanderen met de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis vragen om, via speciale redenen van openbaarmaking, de oprichting of uitbreiding van een handelszaak in een lint voor handelskernen toe te staan op de bovenverdiepingen;

Overwegende dat de gemeente Anderlecht en twee andere reclamanten oordelen dat deze wijziging indruist tegen de algemene doelstelling van het plan om de huisvesting te ontwikkelen en de woonfunctie te beschermen, aangezien ze meer mogelijkheden biedt voor de uitbreiding of inrichting van een handelszaak ten koste van huisvesting;

Dat ze vragen om het voorschrift niet te wijzigen;

Overwegende dat volgens andere reclamanten een handelszaak de mogelijkheid moet blijven krijgen om haar activiteiten uit te breiden buiten de benedenverdieping of de 1ste verdieping van een gebouw;

Dat het GBP, door een bestaande handelszaak te verhinderen om uit te breiden naar de verdiepingen boven de eerste verdieping, de groei en rentabiliteit belemmert van een dynamische 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 huidige voorschrift van het GBP 2001 0.12, 7<sup>o</sup>;

Overwegende dat de GOC voorstelt om het ontwerp van GBP te amenderen en het gebruik van de eerste verdieping van de handelszaak te onderwerpen aan speciale maatregelen van openbaring;

Dat ze aanbeveelt 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 de vraag van een reclamant over de overeenstemming tussen voorschrift 0.12, 7<sup>o</sup> en voorschrift 22;

Dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de toepassingsgebieden van deze beide voorschriften;

Dat voorschrift 0.12 immers enkel van toepassing is wanneer huisvesting in bepaalde gebieden wordt geschrapt;

Dat de Regering om deze toepassingsgebieden te verduidelijken, beslist de cumulatieve toepassing van voorschrift 0.12, 7<sup>o</sup>, uit te breiden tot de bijzondere voorschriften via een wijziging van het algemeen voorschrift 0.1.;

Overwegende dat, in antwoord op het bezwaarschrift van de gemeente Anderlecht, de voorgestelde wijziging beantwoordt aan de algemene doelstelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP die erin bestaat om de woonfunctie te ontwikkelen en te beschermen; Dat immers voorschrift 0.12, punt 7<sup>o</sup> van het huidige GBP toelaat om woningen te schrappen op alle bovenverdiepingen van een gebouw teneinde er een handelszaak in te planten; dat bijgevolg het voorstel tot wijziging om de inplanting van handelszaken enkel te beperken tot het gelijkvloers en de eerste verdieping, beantwoordt aan de doelstelling om de woonfunctie te beschermen en te ontwikkelen;

Overwegende dat de bezwaarschriften betreffende de typologie van de gebouwen binnen het kader van de GSV vallen en niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Dat de analyse van de vergunningsaanvragen gebeurt op grond van alle verordenende bepalingen, zowel van het GBP als van de GSV;

Overwegende dat, in antwoord op de bezwaarschriften en het advies van de GOC om de organisatie van speciale regelen van openbaarmaking op te leggen, de Regering opmerkt dat lid 1 van voorschrift 0.12 deze maatregelen al oplegt voor de toepassing van heel voorschrift 0.12; Dat dus wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren betreffende dit punt;

Overwegende dat het, wat de dynamiek van een wijk betreft, nuttig is om te herhalen dat dit voorschrift zich niet tot doel stelt om de bestaande handelszaken te beschermen, maar wel de gebouwen die momenteel zijn bestemd voor huisvesting; dat bijgevolg niet kan worden gesteld dat de voorgestelde wijziging deze dynamiek zou verminderen;

Dat, tot besluit en in het licht van wat voorafgaat, de wijziging voorgesteld door het ontwerp van plan wordt behouden;

Gelet op de bezwaarschriften met betrekking tot de toevoeging van het OGSO aan de gebieden die onderworpen zijn aan voorschrift 0.12, om daar de huisvesting te beschermen;

Dat een reclamant aanhaalt dat de toevoeging van de OGSO in dat voorschrift niet nodig is aangezien in de vroegere GSI, die aan de basis liggen van de OGSO, de bestaande huisvesting slechts aanvullend was;

Que cet ajout dans la prescription 0.12 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 fait reposer tout l'effort d'accroissement du nombre de logements sur les seules zones accueillant les activités productives qui ne représentent 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 reconversion en faveur de la fonction productive;

Que ces réclamants demandent que la mention de la ZEMU ne soit pas ajoutée à la prescription 0.12, sous peine de léser fortement les activités productives;

Que pour un de ces réclamants, cette critique pourrait être rencontrée si les ZIU proches du canal étaient préservées et si les autres ZIU transformées en ZEMU étaient compensées par de nouvelles;

Considérant l'avis de la CRD qui demande de ne pas intégrer les ZEMU dans la prescription 0.12. afin de ne pas rendre irréversible le remplacement d'activités économiques par du logement et de réaliser une distinction entre les ZFM et les ZEMU en ceci que le logement serait protégé dans les ZFM et pas dans les ZEMU;

Considérant que l'ajout de la ZEMU à la prescription 0.12 vise à protéger les logements qui seront créés dans ces zones;

Considérant que la volonté du Gouvernement est dès lors de pérenniser le développement du logement au sein des ZEMU au même titre que dans les autres zones qui sont affectées au logement;

Considérant qu'il est utile de rappeler que seules 16 % des ZIU sont transformées en ZEMU; que de nombreux espaces restent donc réservés essentiellement à des entreprises industrielles; que les ZEMU ne sont pas implantées uniquement dans des zones actuellement affectées en ZIU; que le projet de modification du PRAS ne fait dès lors pas reposer tout l'effort de l'accroissement du logement sur les seules zones accueillant des activités productives;

Que certaines zones transformées en ZEMU sont des zones qui permettaient déjà l'implantation de logements telles que les ZFM proposées en ZEMU qui représentent plus d'un quart de celles-ci; que dès lors, ne pas reprendre la ZEMU au premier alinéa de la prescription 0.12 reviendrait à diminuer la protection du logement, ce qui est en contradiction avec les motifs d'ouverture de la modification partielle du PRAS;

Que le Gouvernement maintient dès lors cette modification;

Considérant les réclamations demandant 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 dans la ZIRAD;

Qu'afin de pouvoir compenser la suppression d'activités économiques, les réclamants demandent de s'assurer d'abord 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;

Que la modification actuelle du PRAS prévoit la transformation de près de 120 ha dédiés aux industries urbaines en ZEMU, susceptibles d'accepter du logement;

Considérant l'avis de la CRD qui renvoie à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement au point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes;

Considérant d'une part que les zones pouvant accueillir des activités économiques (ZIU, ZFM, ZAPT) totalisent dans le PRAS de 2001 1.287,4 ha et représentent, avec les ZEMU, dans le projet de PRAS modifié 1.309 ha, soit une augmentation de superficie permettant l'implantation d'activités économiques;

Que d'autre part, le préambule du projet de PRAS expose qu'un relevé des activités productives de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a été réalisé d'où il ressort qu'environ 700 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher d'ateliers et d'entrepôts sont inutilisés; Que cette étude laisse apparaître un net recul (17 %) des superficies occupées par les activités productives en Région de Bruxelles-Capitale, entre 1997 et 2011;

Que dès lors au vu de ce qui précède et du fait que la présence d'activités économiques dans les ZEMU est imposée dès qu'un projet atteint 10 000 m<sup>2</sup>, les modifications proposées sont suffisantes pour rencontrer l'objectif de l'arrêté d'ouverture de modification partielle du PRAS de répondre aux besoins en logement tout en préservant les activités économiques;

Overwegende dat deze toevoeging aan voorschrift 0.12 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 enkel de gebieden waar productieactiviteiten terecht kunnen en die 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 deze reclamanten vragen dat de vermelding van het OGSO niet zou worden toegevoegd in voorschrift 0.12, omdat het een sterke adering voor de productieactiviteiten zou betekenen;

Dat, voor één van deze reclamanten, dat kritische 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;

Gelet op het advies van de GOC om de OGSO niet te integreren in het eerste lid van voorschrift 0.12, om de vervanging van economische activiteiten door huisvesting niet onomkeerbaar te maken en een onderscheid te maken 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 de toevoeging van het OGSO in het eerste lid van voorschrift 0.12 bedoeld is om de woningen te beschermen die in deze gebieden worden gecreëerd;

Overwegende dat de Regering de ontwikkeling van huisvesting binnen de OGSO wil bestendigen, net als in de andere gebieden die zijn bestemd voor huisvesting;

Overwegende dat het nuttig is om te herhalen dat slechts 16 % van de GSI wordt omgevormd tot OGSO in het ontwerp van GBP; dat heel wat ruimten dus hoofdzakelijk voorbehouden blijven voor industriebedrijven; dat de OGSO niet enkel worden ingeplant in gebieden die momenteel bestemd zijn als GSI; dat het ontwerp van wijziging van het GBP bijgevolg niet alle inspanningen om het aantal woningen te doen toenemen toespitst op enkel de gebieden waar de productieactiviteiten terecht kunnen;

Dat sommige gebieden die worden omgevormd tot OGSO gebieden zijn waar huisvesting al toegelaten is, zoals de SGG die meer dan een kwart van de nieuwe OGSO vertegenwoordigen; dat het niet opnemen van OGSO in het eerste lid van voorschrift 0.12 dus zou neerkomen op het verminderen van de bescherming van de huisvesting; dat dit in tegenspraak zou zijn met de motieven voor instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de Regering bijgevolg deze wijziging behoudt;

Gelet op de bezwaarschriften waarin wordt gevraagd 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 worden, ook in het GGBua;

Dat de reclamanten, om de afschaffing van economische activiteiten te kunnen compenseren, vragen dat men er zich eerst van zou vergewissen dat er voldoende beschikbare ruimte overblijft voor de economische activiteiten; dat ze opmerken 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 huidige voorgestelde wijziging van GBP in de transformatie voorziet van bijna 120 ha gebied voor stedelijke industrie in OGSO, waar huisvesting toegestaan kan worden;

Gelet op het advies van de GOC die verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende de bewaringsmechanismen voor de bestaande bedrijven;

Overwegende enerzijds dat de gebieden voor economische activiteiten (GSI, SGG, GHV) in het GBP van 2001 1.287,4 ha vertegenwoordigen en in het gewijzigde ontwerp van GBP, samen met de OGSO, 1.309 ha, d.w.z. dat de oppervlakte waar de inplanting van economische activiteiten mogelijk is wordt opgevoerd;

Dat anderzijds het voorwoord van het ontwerp van GBP stelt dat een lijst van de productieactiviteiten van meer dan 1 000 m<sup>2</sup> werd opgemaakt waaruit blijkt dat ongeveer 700 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van werkhuizen en opslagplaatsen niet wordt gebruikt; dat deze studie duidelijk aantoonde dat de oppervlaktes die worden ingenomen door productieactiviteiten in het Brussels Gewest tussen 1997 en 2011 sterk is gedaald (met 17 %);

Dat, in het licht van wat voorafgaat en gezien het feit dat de aanwezigheid van economische activiteiten in de OGSO wordt opgelegd zodra een project 10 000 m<sup>2</sup> inneemt, de voorgestelde wijzigingen voldoende zijn om te beantwoorden aan de doelstelling van het besluit tot instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP om te voldoen aan de woningbehoeften met vrijwaring van de economische activiteiten;

Que le Gouvernement estime dès lors qu'il ne faut pas donner suite à la réclamation;

Que pour le surplus, et notamment en ce qui concerne le mécanisme de sauvegarde des entreprises existantes, il convient de se référer aux réponses figurant sous le point 3.2.3.;

Considérant que l'AATL propose que le 9° de la prescription générale 0.12. soit également modifié; qu'il conviendrait d'une part d'expliquer, les mots "déjà conçu à cet effet" et d'autre part de préciser que l'extension ou la création d'un 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;

Considérant l'avis de la CRD qui relève une incohérence au sein de la prescription entre le 7° modifié et le 9° non modifié au motif que le point 9° est plus permissif;

Que la CRD demande de supprimer ce point dans une future modification du PRAS qui suivrait le PRDD;

Considérant que la demande de précision des mots "déjà conçu à cet effet" ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Considérant que l'avis de l'AATL et de la CRD quant à l'incohérence entre le 7° modifié et le 9° ne peut être suivi;

Qu'en effet, le point 7° modifié vise les cas de création ou d'extension en liséré de noyau commercial et le point 9° les mêmes cas hors liséré de noyau commercial;

Qu'il est justifié d'être plus souple dans les lisérés de noyau commercial en permettant l'implantation du commerce au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et de ne l'admettre qu'au rez-de-chaussée hors liséré;

Que dès lors, la réclamation n'est pas suivie;

Considérant la demande de la Commune de Jette d'apporter des modifications complémentaires à la prescription générale 0.12.;

Qu'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;

Qu'elle demande aussi d'autoriser la suppression d'un logement pour permettre l'implantation d'une auberge de jeunesse au motif qu'il n'y a pas lieu d'assimiler celle-ci aux autres établissements hôteliers;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant la demande de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de prévoir des dérogations possibles à la prescription générale 0.12. afin de promouvoir certains types d'activités économiques compatibles avec le logement 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;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant, comme déjà exposé, que le PRAS ne peut réglementer des aspects liés à la mixité sociale ou à la densité; Que ce faisant la réclamation ne peut être suivie;

Considérant qu'afin d'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;

Considérant l'avis de la CRD qui renvoie à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes;

Considérant que le Gouvernement renvoie à sa réponse relative au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes exposée au point 2.1. généralités et au point 3.2.3. ZEMU;

#### 2.9. Prescription 0.14.

Considérant que la Ville de Bruxelles demande de modifier la CaSBA en diminuant les surfaces de bureaux pour inciter à la reconversion en logement;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Que la CRD demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Qu'en effet, il n'est pas garanti qu'une modification de la CASBA incite à la reconversion de bureaux en logements; qu'une modification des mailles de la CASBA n'induirait pas l'obligation d'une telle

Dat de Regering bijgevolg oordeelt dat geen gevolg moet worden gegeven aan het bezwaarschrift;

Dat bovendien, en met name voor het punt betreffende het bewaringsmechanisme van de bestaande bedrijven, moet worden verwezen naar de antwoorden op de bezwaren betreffende deze aspecten in punt 3.2.3.;

Overwegende dat het BROH eveneens de wijziging voorstelt van punt 9° van algemeen voorschrift 0.12, lid 1; dat namelijk enerzijds de omschrijving "die daarvoor is ontworpen" zou moeten worden toegelicht en anderzijds zou moeten worden gepreciseerd dat de oprichting of uitbreiding van een handelszaak enkel toegestaan is op het de benedenverdieping en op de eerste verdieping, wat strookt met hetgeen wordt voorzien door de bijzondere voorschriften;

Overwegende dat de GOC verwijst naar de incoherentie in het voorschrift, tussen punt 7° dat werd gewijzigd en punt 9° dat niet werd gewijzigd, aangezien punt 9° permissiever is;

Dat de GOC vraagt om dit punt te schrappen bij een toekomstige wijziging van het GBP die zou volgen op het GPDO;

Overwegende dat de vraag om precisering van de woorden "die daarvoor is ontworpen" niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat het advies van het BROH en de GOC betreffende de incoherentie tussen het gewijzigde punt 7° en punt 9° niet kan worden gevolgd;

Dat immers het gewijzigde punt 7° betrekking heeft op de gevallen waarin een handelszaak wordt opgericht of uitgebreid in een lint van handelskernen, en punt 9° op dezelfde gevallen buiten een lint van handelskernen;

Dat het volkomen gerechtvaardigd lijkt om in een lint van handelskernen soepeler op te treden door de inplanting van handelszaken op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping toe te laten en om handelszaken buiten het lint van handelskernen enkel toe te laten op het gelijkvloers;

Dat daarom geen gevolg wordt gegeven aan het bezwaarschrift;

Overwegende dat de gemeente Jette vraagt om bijkomende wijzigingen aan te brengen in algemeen voorschrift 0.12.;

Dat ze 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;

Dat ze tevens vraagt om de afschaffing van een woning toe te staan om de inplanting van een jeugdherberg mogelijk te maken, aangezien die niet kan worden gelijkgeschakeld met andere hotelinrichtingen;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het 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 veel hoger is dan het gewestelijk gemiddelde, te voorzien in mogelijke afwijkingen van algemeen voorschrift 0.12., om bepaalde types van economische activiteiten te promoten die verenigbaar zijn met de huisvesting;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat, zoals reeds gezegd, het GBP geen aspecten kan regelen die verbonden zijn aan de sociale gemengdheid of verdichting; dat daarom geen gevolg kan worden gegeven aan het bezwaarschrift;

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 garandeert;

Gelet op het advies van de GOC dat verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende het bewaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven;

Overwegende dat de Regering verwijst naar haar antwoord betreffende het bewaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven in punt 2.1, algemeenheden en in punt 3.2.3. OGSO;

#### 2.9. Voorschrift 0.14.

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt om de KaSTK te wijzigen met een vermindering van de kantooroppervlaktes om de reconversie in huisvesting te bevorderen;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze evenwel vraagt om ze te analyseren in het kader van het GPDO en van een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt, en een globale bezinning vergt die verder



reconversion alors que la prescription 0.9 permet le maintien et l'extension des bureaux nonobstant la CASBA ne permettraient pas d'imposer une rénovation en logement en raison d'une part de l'application de la prescription 0.9 et d'autre part, du fait que la prescription 0.14 ne porte pas sur les actes et travaux liés à une rénovation; que dès lors, la réclamation ne peut être suivie;

#### 2.10. Prescription 0.16

Considérant les réclamations visant à faire préciser la portée, dans le point 3. de l'alinéa 2 de la nouvelle prescription générale 0.16, des termes "une attention particulière est portée à la nécessité de maintenir des distances appropriées" et les réclamations visant à faire préciser les rayons de sécurité en fonction du type d'établissement Seveso;

Considérant cependant qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment qu'il est judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis plutôt que de la régler de manière générale par le PRAS;

Considérant 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 l'IBGE se réjouit de la création de la prescription 0.16; que l'Institut et un autre réclamant demandent néanmoins que soit prévue une clause de sauvegarde afin de ne pas mettre en péril le tissu industriel;

Que l'IBGE propose de préciser que la prescription 0.16 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 le dossier comprenant l'analyse et les conclusions relatives au respect des points 2 et 3 de l'alinéa 2 de la prescription 0.16 fassent partie du dossier soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'un réclamant demande, comme le recommande le RIE, de tenir compte dans les modifications d'affectation proposées des établissements qui pourraient être classés Seveso à l'avenir suite à une modification de la législation;

Considérant qu'un réclamant demande de procéder à la réalisation d'un RIE complémentaire approfondi et soumis à une nouvelle enquête publique, avant d'affecter en ZEMU les zones contiguës au site COTANCO II; 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 SA 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...);

Considérant l'avis de la CRD qui approuve la création de la prescription 0.16. et qui estime qu'il est judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis;

Que la CRD 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;

Qu'elle 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 et que le premier alinéa de la prescription 0.16 ne s'applique ainsi que dans le cas de l'implantation de nouveaux établissements;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et maintient dès lors inchangée la prescription 0.16;

Considérant que le RIE a étudié la problématique de l'existence de deux établissements Seveso (COTANCO I et II) dont les périmètres de protection couvrent partiellement le pôle de ZEMU "Biestbroeck";

gaat dan het voorwerp van onderhavige wijziging; dat het immers niet gegarandeerd is dat een wijziging van de KaSTK de reconversie van kantoren in woningen zou bevorderen; dat een wijziging van de mazen van het KaSTK een dergelijke reconversie niet verplicht zou maken, terwijl voorschrift 0.9 het behoud en de uitbreiding van de kantoren toelaat los van het KaSTK; dat evenmin de renovatie tot woningen zou kunnen worden verplicht vanwege enerzijds de toepassing van voorschrift 0.9 en anderzijds het feit dat voorschrift 0.14 geen betrekking heeft op de handelingen en werken verbonden aan een renovatie; dat daarom geen gevolg kan worden gegeven aan het bezwaarschrift;

#### 2.10. Voorschrift 0.16

Gelet op de bezwaarschriften waarin wordt gevraagd om de reikwijdte van punt 3, lid 2 van het nieuwe algemeen voorschrift 0.16 te preciseren : "er wordt in het bijzonder rekening gehouden met de noodzaak om een voldoende afstand te bewaren", en gelet op de bezwaarschriften waarin wordt gevraagd om de veiligheidsperimeters te preciseren op grond van het type Seveso-inrichting;

Overwegende echter dat een deel van de ESRBHG en verschillende 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 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 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 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 dossier met de analyse en de conclusies betreffende de naleving van de voorwaarden 2° en 3°, punten 2 en 3 van lid 2 van voorschrift 0.16, 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;

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 een milieuvergunning werd afgeleverd voor deze activiteiten tot 20 december 2022;

Dat de twee COTANCO-depots de enige opslagen 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 NV 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...);

Gelet op het advies van de GOC die de opstelling van voorschrift 0.16 goedkeurt en het verstandig acht om de analyse van de gepaste afstanden geval per geval toe te vertrouwen aan de overheden die de vergunningen afleveren;

Dat de GOC de bezorgdheid van sommige reclamanten deelt over de implicaties van de evolutie van de wetgeving ter zake, de Seveso-criteria zullen immers meer bedrijven betreffen dan nu het geval is;

Dat ze evenwel wijst op het feit dat de bewaringsclausule die is voorzien in voorschrift 0.9 van het GBP de bestaande bedrijven toelaat om hun activiteiten voort te zetten en uit te breiden en dat het eerste lid van voorschrift 0.16 enkel van toepassing is bij de inplanting van nieuwe inrichtingen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en voorschrift 0.16 ongewijzigd laat;

Overwegende dat het MER de problematiek van het bestaan van twee Seveso-inrichtingen (COTANCO I en II), waarvan de veiligheidsperimeters gedeeltelijk de OGSO-pool "Biestbroeck" dekt, heeft onderzocht;

Qu'il n'est dès lors pas nécessaire de réaliser un RIE complémentaire;  
Que comme le propose le RIE, il reviendra au Gouvernement de réfléchir à une réorganisation, à terme, des sites SEVESO;

### 3. Prescriptions particulières

3.1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation

#### 3.1.1. Prescriptions (général)

Considérant que deux réclamants demandent que les termes "par immeuble" et "par projet et par immeuble" soient remplacés par le terme "par projet" et propose d'en revoir la définition;

Que cette demande est notamment motivée par l'ambiguïté résultant du fait qu'un projet peut contenir plusieurs immeubles et par le souci d'éviter le "saucissonnage" des projets;

Considérant que la CRD est d'avis qu'il faut revoir et compléter le glossaire du PRAS et clarifier les notions de projet et d'immeuble;

Qu'elle estime toutefois que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le présent projet de PRAS; Qu'elle relève que cette question doit être étudiée dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que la réponse à ces observations a été apportée au sein du chapitre 2.1. Généralités;

Qu'il en ressort que la notion d'immeuble est d'ores et déjà définie au glossaire du PRAS;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas de la présente modification du PRAS et nécessite une réflexion globale qui dépasse son objet;

Considérant qu'un réclamant demande de définir, pour chacune des affectations, des quotas maximum par îlot, et plus spécifiquement pour la fonction hôtelière, de manière à protéger les fonctions faibles comme l'équipement et les activités productives;

Considérant qu'un réclamant demande de préciser les prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5., et en particulier les concepts de "compatibilité avec l'habitation" et de "continuité du logement" notamment en introduisant des définitions de quotas par îlot en fonction des zones, de manière à éviter des interprétations diverses de ces prescriptions;

Considérant qu'un réclamant, demande, dans un souci de protection du patrimoine et des caractéristiques urbanistiques des quartiers, de revoir les capacités hôtelières à la baisse dans la partie centrale de la Région et sa première couronne;

Qu'il demande, en outre, l'introduction d'une prescription spécifique interdisant la démolition du bâti d'avant 1950 en vue de la création ou de l'extension d'hôtels;

Considérant qu'un réclamant demande de revoir l'application de la prescription 1.3., de manière à en assouplir l'application dans le cas de permis portant sur des immeubles à configuration spécifique;

Considérant qu'un réclamant demande de limiter les cas où l'augmentation des superficies de bureau au-delà des superficies prescrites est autorisée (prescription 2.2.) au motif que la condition relative aux raisons sociales et économiques est trop floue et facilement rencontrée;

Qu'il demande que cette possibilité soit limitée à la rénovation d'immeubles existants, dans le respect de leurs capacités existantes, de leur typologie et de leur structure;

Considérant qu'un réclamant demande d'interdire la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux (sauf situations existantes ou typologies précises), de manière à ne pas porter préjudice aux zones commerciales existantes et au logement;

Considérant qu'un réclamant demande de limiter l'autorisation d'augmenter le nombre de chambres d'hôtels au-delà du prescrit de la zone à la rénovation d'immeubles existants, dans le respect de leur typologie et de leur structure;

Considérant qu'un réclamant demande d'assouplir la prescription 0.12 du PRAS relative aux activités de services dans les zones d'habitat, de manière à permettre la suppression ou la modification d'un logement pour des activités de services (type professions libérales) de plus de 75 m<sup>2</sup>, car ces affectations sont compatibles et complémentaires à la fonction résidentielle;

Considérant que la CRMS et la commune d'Ixelles demandent de permettre une plus grande mixité dans les zones d'habitation, de manière à y encourager la reconversion de constructions existantes en intérieur d'îlot et leur utilisation en bureau ou en production de biens immatériels;

Qu'ils demandent de revoir la prescription 2.5. dans ce sens;

Dat het bijgevolg niet nodig is om een aanvullend MER te realiseren;

Dat de Regering, zoals het MER voorstelt, zich moet bezinnen over een reorganisatie, op termijn, van de Seveso-sites;

### 3. Bijzondere voorschriften

3.1. Woongebieden met residentieel karakter en woongebieden

#### 3.1.1. Voorschriften (algemeen)

Overwegende dat twee reclamanten vragen dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door de term "per project" en voorstellen de definitie te ervan herzien;

Dat deze vraag met name gemotiveerd is vanuit de dubbelzinnigheid die voortvloeit uit het feit dat een project meerdere gebouwen kan omvatten en vanuit de zorg om het "verkapen" van projecten te vermijden;

Overwegende dat de GOC van mening is dat het nodig is om het glossarium van het GBP te herzien en aan te vullen en de begrippen van project en van gebouw te verduidelijken;

Dat ze evenwel van mening is dat deze bekommernissen niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in onderhavig ontwerp van GBP; Dat ze doet opmerken dat deze vraag moet worden bestudeerd in het kader van het GPDO en van een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat het antwoord op deze opmerkingen gegeven werd in hoofdstuk 2.1. Algemeenheden;

Dat hieruit blijkt dat het begrip van gebouw nu al gedefinieerd is in het glossarium van het GBP;

Dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in de huidige wijziging van het GBP en een globale beschouwing vereist, die haar voorwerp overstijgt;

Overwegende dat een reclamant vraagt om, voor elk van de bestemmingen, maximumquota per huizenblok te bepalen, en meer bepaald voor de hotelfunctie, om de zwakke functies, zoals voorzieningen en productieactiviteiten, te beschermen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5. te preciseren, in het bijzonder de begrippen "verenigbaarheid met wonen" en "continuiteit van het wonen", door quota per huizenblok te bepalen volgens de gebieden, om verschillende interpretaties van deze voorschriften te vermijden;

Overwegende dat een reclamant, met de bedoeling om het patrimonium en de stedenbouwkundige kenmerken van de wijken te beschermen, vraagt om de dalende hotelcapaciteit in het centrum van het Gewest en zijn eerste kroon te herzien;

Dat hij bovendien vraagt dat er een specifiek voorschrift wordt ingevoerd, dat de afbraak van bebouwing van vóór 1950 met het oog op de aanleg of de uitbreiding van hotels verbiedt;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de toepassing van het voorschrift 1.3. te herzien om de toepassing ervan in het geval van vergunningen betreffende gebouwen met een specifieke configuratie te versoepelen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de gevallen waarin vergroting van de kantooroppervlakte boven de voorgeschreven maxima wordt toegestaan (voorschrift 2.2.) te beperken, omdat de voorwaarde betreffende sociale en economische redenen te vaag is en gemakkelijk wordt gehaald;

Dat hij vraagt dat deze mogelijkheid zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten, hun typologie en hun structuur;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de mogelijkheid om de verdiepingen aan handelszaken te bestemmen buiten de linten voor handelskernen te verbieden (uitgezonderd bestaande situaties of precieze typologieën) om geen schade te berokkenen aan de bestaande handelszones en de huisvesting;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de mogelijkheid om het aantal hotelkamers in het gebied tot boven de voorgeschreven maxima op te trekken te beperken tot de renovatie van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun typologie en hun structuur;

Overwegende dat een reclamant vraagt om het voorschrift 0.12 van het GBP betreffende de dienstenactiviteiten in de woongebieden te versoepelen om de afschaffing of de wijziging van een woning toe te laten voor dienstenactiviteiten (type vrije beroepen) van meer dan 75 m<sup>2</sup>, gezien deze bestemmingen verenigbaar zijn met de residentiële functie en er een aanvulling op kunnen betekenen;

Overwegende dat de KCML en de gemeente Elsenne vragen om een grotere gemengdheid toe te laten in de woongebieden om er de reconversie van bestaande bebouwing binnen een huizenblok en hun gebruik als kantoor en/of voor de vervaardiging van immateriële goederen aan te moedigen;

Dat ze vragen om het voorschrift 2.5. in die zin te herzien;

Que cela permettrait notamment une mixité fine et une proximité logement/travail;

Considérant que l'AATL demande – dans un contexte de densification de la ville – de prévoir une proportion d'équipements publics et de proximité, afin de répondre aux besoins des habitants (proportion par projet, par exemple);

Que l'AATL et d'autres réclamants demandent de revoir les seuils de superficies des commerces admissibles en zone d'habitation à prédominance résidentielle, car cette fonction est complémentaire au logement;

Que ces réclamants énoncent des propositions en termes de superficie à affecter au commerce au sein de chaque projet et par immeuble;

Considérant que la CRD partage plusieurs de ces remarques et particulièrement la demande de révision des seuils de superficie d'affectation au sein des différentes zones;

Qu'elle demande de différencier les équipements de proximité des autres équipements publics au glossaire;

Qu'elle estime toutefois que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le présent projet de PRAS;

Qu'elle demande que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que le PRAS détermine des prescriptions par zone et pas par îlot;

Que les prescriptions 1.4. et 2.4. limitent d'ores et déjà indirectement la superficie des établissements hôteliers en limitant les capacités maximales en termes de chambres;

Que la fonction hôtelière étant une fonction secondaire, elle ne peut porter atteinte à la fonction principale;

Qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de fixer des quotas par îlot;

Considérant que les prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5. visent à définir des conditions générales d'application des prescriptions des zones d'habitat et des zones mixtes;

Qu'elles visent notamment les actes et travaux en intérieur d'îlot, les caractéristiques urbanistiques en lien avec le cadre urbain environnant, la compatibilité des activités avec l'habitation et la continuité du logement;

Que ces considérations générales n'appellent pas la définition de quotas par îlot;

Que par ailleurs, comme déjà exposé dans la partie 2.1. Généralités, l'examen de ces notions se fera par les autorités administratives délivrant les permis d'urbanisme au regard de la notion du bon aménagement des lieux;

Qu'une définition de ces termes ne semble pas appropriée au vu des contextes variables des projets; que dès lors, le PRAS ne peut envisager toutes les facettes et les variations qui permettent de préciser ces termes;

Que cette réclamation ne peut être suivie;

Considérant que la protection du patrimoine relève d'une police spécifique;

Que néanmoins, une protection des bâtiments datant d'avant 1932 est assurée dans la mesure où ils sont considérés comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (CoBAT, art.333), ce qui implique qu'un avis de la commission de concertation doit être rendu pour toute demande de permis d'urbanisme sur ces biens (CoBAT, art.207);

Que pour ce qui concerne la protection des bâtiments plus récents, celle-ci ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant que le PRAS ne contient pas de prescription spécifique à l'échelle de la parcelle; qu'il ne peut résoudre les problèmes de typologies spécifiques; que ces éléments sont analysés de façon précise au niveau des permis d'urbanisme;

Que cette réclamation ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Considérant que l'augmentation des superficies de bureau prévue à la prescription 2.2. doit répondre à plusieurs conditions dont le fait de ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone qu'est le logement;

Qu'une modification de cette prescription ne paraît dès lors pas nécessaire;

Que de plus, comme le relève la CRD, cette demande ne rentre pas dans la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que la prescription 0.12, 7° a été modifiée afin de limiter au rez-de-chaussée et au premier étage des immeubles la suppression de logement pour y implanter du commerce en hors lisière de noyaux commerciaux;

Dat dit met name een fijnere vorm van gemengdheid en de nabijheid tussen wonen en werken in de hand zou werken;

Overwegende dat het BROH, in een context van verdichting van de stad, vraagt om te zorgen voor een zeker percentage openbare voorzieningen en buurtvoorzieningen om te beantwoorden aan de behoeften van de bewoners (bijvoorbeeld een percentage per project);

Dat het BROH en andere reclamanten vragen om de drempels van de toegestane oppervlaktes voor handelszaken in woongebieden met een overwegend residentieel karakter te herzien, gezien deze functie aanvullend is op de huisvesting;

Dat deze reclamanten voorstellen formuleren in termen van oppervlakte, te bestemmen voor de handel in elk project en per gebouw;

Overwegende dat de GOC meerdere van deze opmerkingen deelt, in het bijzonder de vraag om de oppervlaktedrempels van de bestemming in de verschillende gebieden te herzien;

Dat ze vraagt om in het glossarium de buurtvoorzieningen van de andere publieke voorzieningen te onderscheiden;

Dat ze evenwel van mening is dat deze bezorgdheden niet kaderen in de wijzigingen die in onderhavig ontwerp van GBP zijn opgenomen;

Dat ze vraagt dat deze opmerkingen worden geanalyseerd in het kader van het GPDO en van een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat het GBP de voorschriften per gebied en niet per huizenblok bepaalt;

Dat de voorschriften 1.4. en 2.4. nu al onrechtstreeks de oppervlakte van de hotels beperken door de maximale capaciteit in termen van kamers te beperken;

Dat de hotelfunctie een secundaire functie is en dus de hoofdfunctie niet mag aantasten;

Dat het bijgevolg niet nodig blijkt om quota per huizenblok vast te leggen;

Overwegende dat de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5. erop gericht zijn om algemene voorwaarden voor de toepassing van de voorschriften voor woongebieden en gemengde gebieden te definiëren;

Dat ze met name mikken op de handelingen en werken op het binnenterrein van het huizenblok, de stedenbouwkundige kenmerken i.v.m. het omgevende stedelijke kader, de verenigbaarheid van de activiteiten met de huisvesting en de continuïteit van het wonen;

Dat deze algemene overwegingen niet noodzaken tot het bepalen van quota per huizenblok;

Dat het onderzoek van deze begrippen, zoals reeds gesteld in deel 2.1. Algemeenheden, zal worden uitgevoerd door de administratieve overheid die de stedenbouwkundige vergunning aflevert, gelet op het begrip van goede plaatselijke ordening;

Dat een definitie van deze termen niet aangewezen lijkt, gezien de variabele context van de projecten; dat het GBP dientengevolge geen rekening kan houden met alle facetten en variaties waarmee deze termen kunnen worden gepreciseerd;

Dat dit bezwaar niet kan worden gevolgd;

Overwegende dat de bescherming van het erfgoed onder een specifiek beleid valt;

Dat de bescherming van de gebouwen van vóór 1932 evenwel verzekerd is in zoverre dat deze automatisch worden beschouwd ingeschreven te zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (BWRO, art. 333), wat met zich brengt dat de Overlegcommissie verplicht een advies moet verstrekken voor elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor die gebouwen (BWRO, art.207);

Dat de bescherming van recentere gebouwen niet onder onderhavige wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat het GBP geen specifieke voorschriften bevat op schaal van het perceel; dat het de problemen met specifieke typologieën niet kan oplossen; dat deze elementen op een precieze manier worden geanalyseerd op het niveau van de stedenbouwkundige vergunningen;

Dat deze klacht niet in onderhavige wijziging van het GBP kadert;

Overwegende dat de vergroting van de kantooroppervlakte, voorzien in het voorschrift 2.2., moet beantwoorden aan meerdere voorwaarden, waaronder het feit dat ze de hoofdfunctie van het gebied, namelijk huisvesting, niet mag aantasten;

Dat een wijziging van dit voorschrift bijgevolg niet noodzakelijk blijkt;

Dat deze vraag, zoals de GOC doet opmerken, bovendien niet onder onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat het voorschrift 0.12, 7° gewijzigd werd om de afschaffing van woningen voor het gebruik door een handelszaak in een lint voor handelskernen te beperken tot de gelijkvloerse en de eerste verdieping van de gebouwen;

Qu'en conséquence, cette modification rejoint les mêmes préoccupations que celles qui sous-tendent les prescriptions 1.3. et 2.3., à savoir limiter l'affectation au commerce des seuls rez-de-chaussée et premiers étages; Que la cohérence entre ces préoccupations n'appelle dès lors pas à des modifications des prescriptions 1.3. et 2.3.;

Que pour le surplus, il est renvoyé aux observations émises dans la partie 2.1. Généralités;

Considérant que la possibilité d'augmenter le nombre de chambres d'hôtels est déjà limitée, n'étant permise qu'au travers de la prescription 2.4. et non 1.4.; Qu'une différence est dès lors opérée entre les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation;

Que l'augmentation du nombre de chambres prévue par la prescription 2.4. est elle-même limitée d'une part par un nombre maximal de chambres et d'autre part par l'obligation de satisfaire aux obligations de la prescription 2.5. qui impose la continuité du logement;

Que par ailleurs, comme le relève la CRD cette demande dépasse le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que le Gouvernement renvoie à ses observations reprises dans la partie 2.1. Généralités en ce qui concerne la prescription 0.12 pour des activités de services;

Qu'il en ressort principalement que cette demande dépasse le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que les bâtiments existants en intérieur d'îlot bénéficient de la clause de sauvegarde (prescription 0.9 du PRAS); qu'ils peuvent donc faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction et peuvent également faire l'objet d'un permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent dans les limites définies au sein de la prescription 09;

Que, pour le surplus le Gouvernement suit l'avis de la CRD et considère que ces demandes ne relèvent pas de la présente modification du PRAS;

Considérant que le Gouvernement renvoie à ses observations émises dans la partie 2.1. Généralités en ce qui concerne les équipements de proximité;

Qu'il en ressort que cette demande nécessite une réflexion globale qui dépasse le cadre de la présente modification partielle du PRAS; Qu'il en va de même pour la problématique des commerces de proximité;

## 3.2. Zones de mixité

### 3.2.1. Zone mixte

#### a. Généralités

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS ne permet pas de mieux protéger les activités productives dans les zones de mixité;

Considérant que l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS entend favoriser l'implantation de logement et d'équipements scolaires dans les différentes zones urbanisables du PRAS, tout en préservant les espaces à vocation économique;

Que le PRAS n'a pas été modifié au niveau de ses prescriptions relatives aux activités productives au sein des zones de mixité; que tel n'est pas l'objet de la présente modification;

#### b. Prescription 3.1.

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un pourcentage d'activité économique au sein de la prescription 3.1. et ce au moins pour les projets de reconversion portant sur un minimum de 3500 m<sup>2</sup> de superficie plancher;

Considérant que la CRD estime qu'il n'est pas opportun de modifier cette prescription;

Qu'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; que l'introduction de pourcentages d'activités économiques n'aura donc sans doute pas d'effet sur la situation de fait dans les zones mixtes;

Considérant que la zone mixte est une zone dont l'affectation principale est le logement;

Que les activités économiques y sont une affectation secondaire;

Qu'elles ne peuvent porter atteinte à la fonction principale;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle estime qu'il n'est pas opportun de modifier cette prescription;

#### c. Prescription 3.2.

Considérant qu'un réclamant demande de revoir les superficies de bureaux et de commerces à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 3.5., et ce plus particulièrement en introduisant des superficies maximales autorisables dans le Pentagone et la Première Couronne (parcelles étroites);

Dat deze wijziging bijgevolg tegemoetkomt aan dezelfde bezorgdheden als de voorwaarden die aan de basis liggen van de voorschriften 1.3. en 2.3., te weten de bestemming van de gelijkvloerse en eerste verdieping van de gebouwen beperken tot de handel; Dat de samenhang tussen deze bepalingen dus geen aanleiding geeft tot wijziging van de voorschriften 1.3. en 2.3.;

Dat er voor de rest verwezen wordt naar de opmerkingen, gemaakt in deel 2.1. Algemeenheden;

Overwegende dat de mogelijkheid om het aantal hotelkamers op te trekken al beperkt is, aangezien dit alleen toegestaan is via voorschrift 2.4. en niet via 1.4.; Dat er dus een verschil wordt gehanteerd tussen de woongebieden met residentieel karakter en de woongebieden;

Dat de verhoging van het aantal kamers, voorzien door voorschrift 2.4., zelf beperkt is, enerzijds door een maximaal aantal kamers en anderzijds door de verplichting om te voldoen aan de verplichtingen van voorschrift 2.5., dat de continuïteit van het wonen oplegt;

Dat deze vraag overigens het kader van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP overstijgt, zoals de GOC doet opmerken;

Overwegende dat de regering verwijst naar haar opmerkingen in deel 2.1. Algemeenheden wat betreft het voorschrift 0.12 voor dienstenactiviteiten;

Dat hieruit hoofdzakelijk blijkt dat deze vraag het kader van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP overstijgt;

Overwegende dat de bestaande gebouwen op het binnen terrein van een huizenblok profiteren van de bewaringsclausule (voorschrift 0.9 van het GBP); dat ze dus het voorwerp kunnen zijn van verbouwingswerken, ingrijpende renovatiewerken of afbraak- en wederopbouwwerken en dat ze ook het voorwerp kunnen zijn van een vergunning voor wijziging van gebruik of van bestemming, toegestaan in de voorafgaande vergunning binnen de grenzen die in dit voorschrift 09 gedefinieerd zijn;

Dat de regering voor het overige het advies van de GOC volgt en van mening is dat deze vragen niet in onderhavige wijziging van het GBP kaderen;

Overwegende dat de regering verwijst naar haar opmerkingen, gemaakt in deel 2.1. Algemeenheden wat betreft de buurtvoorzieningen;

Dat hieruit blijkt dat deze vraag een globale beschouwing vereist, die het kader van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP overstijgt; Dat hetzelfde geldt voor de problematiek van de buurthandelszaken;

## 3.2. Gebieden met gemengd karakter

### 3.2.1. Gemengd gebied

#### a. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vindt dat het ontwerp van GBP geen betere bescherming biedt voor de productieactiviteiten in de gebieden met gemengd karakter;

Overwegende dat het besluit van 20 januari 2011 dat de procedure opent voor een gedeeltelijke wijziging van het GBP en dat de inplanting van woningen en schoolvoorzieningen wil bevorderen in de verschillende bebouwbare gebieden van het GBP, evenwel met behoud van de ruimten met een economische bestemming;

Dat het GBP niet is gewijzigd wat de voorschriften betreft in verband met de productieactiviteiten binnen de gebieden met gemengd karakter; dat dit niet aan de orde was in onderhavige wijziging;

#### b. Voorschrift 3.1.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een percentage economische activiteiten zou opleggen binnen het kader van het voorschrift 3.1., en wel op zijn minst voor de reconversieprojecten met een vloeroppervlakte van minimaal 3500 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de GOC het niet aangewezen acht om dat voorschrift te wijzigen;

Dat het gemengde karakter immers doeltreffend werkt in bepaalde gemengde gebieden en dat die waar dat niet zo is, doorgaans onherroepelijk zijn ingepalmd door huisvesting; dat het invoeren van percentages voor de economische activiteiten wellicht geen invloed zal hebben op de feitelijke toestand in de gemengde gebieden;

Overwegende dat het gemengde gebied een gebied is met huisvesting als hoofdbestemming;

Dat de economische activiteiten er een secundaire bestemming zijn;

Dat zij geen afbreuk mogen doen aan de hoofdfunctie;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat zij het niet aangewezen acht het voorschrift te wijzigen;

#### c. Voorschrift 3.2.

Overwegende dat een reclamant vraagt om de kantoor- en handelsoppervlakten te herbekijken en te verlagen om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5., meer bepaald door maximaal toelaatbare oppervlakten in te voeren in de Vijfhoek en de Eerste Kroon (nauwe percelen);

Que d'autres réclamants demandent de limiter l'autorisation d'augmenter les superficies de bureaux aux bâtiments existants, dans le respect de leur capacité et de leur typologie;

Qu'en effet, il manque de critères d'appréciation au niveau de l'application des conditions énoncées au sein de la prescription 3.2. pour permettre une augmentation des superficies de plancher;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que le PRAS détermine les affectations admises au sein des différentes zones;

Qu'il n'a pas pour vocation de déterminer différentes applications des prescriptions d'une même zone en fonction de la situation géographique des îlots au sein de la région bruxelloise;

Que la limitation du commerce et du bureau dans le Pentagone et la Première Couronne nécessiterait d'y modifier l'affectation des îlots;

Qu'il est renvoyé aux considérations émises dans le point 3.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle et des zones d'habitation);

Qu'il en ressort que l'examen des conditions de la prescription 3.5. du PRAS s'apprécie au cas par cas, lors de la délivrance des permis d'urbanisme;

Qu'il en va de même pour l'application des conditions énoncées dans la prescription 3.2.;

Que dès lors le PRAS ne peut en préciser les termes;

Que cette réclamation ne peut être suivie;

Que le Gouvernement suit, pour le surplus, l'avis de la CRD en ce que ces questions ne relèvent pas de la présente modification du PRAS;

#### d. Prescription 3.3.

Considérant qu'un réclamant demande d'interdire la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux (sauf situations existantes ou typologies précises), de manière à ne pas porter préjudice aux commerces existants et à la fonction de logement;

Considérant que la CRD considère cette demande pertinente et demande au Gouvernement de modifier la prescription 3.3. dans ce sens;

Qu'en effet, l'extension d'un commerce situé hors liseré de noyau commercial peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles;

Que les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyau commercial;

Considérant que le PRAS autorise l'affectation du premier étage au commerce pour autant que les conditions locales le permettent et après mesures particulières de publicité;

Que le respect de ces conditions est analysé au cas par cas par les autorités administratives délivrant les permis d'urbanisme;

Qu'il est pour le surplus renvoyé aux considérations émises dans le point 3.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielles et des zones d'habitation);

#### e. Prescription 3.4.

Considérant qu'un réclamant demande de limiter l'autorisation d'augmenter le nombre de chambres d'hôtels au-delà du prescrit de la zone à la rénovation d'immeubles existants, dans le respect de leur typologie et de leur structure;

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.;

Que ce réclamant demande également que soit introduite 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 que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et du prochain PRAS;

Considérant que le Gouvernement renvoie à ses considérations développées au point 3.1.;

Qu'il suit la CRD en ce que ces préoccupations ne relèvent pas de la présente modification du PRAS;

#### f. Prescription 3.5.

Considérant que l'IBGE demande une modification de la prescription 3.5. de manière à y ajouter une condition supplémentaire relative au maillage vert;

Dat andere reclamanten vragen om de mogelijkheid om kantooppervlakten te vergroten te beperken tot bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun capaciteit en typologie;

Dat er in feite een gebrek is aan beoordelingscriteria voor de toepassing van de voorwaarden gestipuleerd in voorschrift 3.2. om een uitbreiding van de vloeroppervlakten toe te staan;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet passen in het kader van de voorgestelde wijzigingen in het ontwerp van GBP;

Dat zij evenwel vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GPDO en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat het GBP bepaalt welke bestemmingen toegelaten zijn in de verschillende gebieden;

Dat het GBP niet tot doel heeft om verschillende toepassingen van de voorschriften te bepalen binnen eenzelfde gebied, afhankelijk van de geografische ligging van de huizenblokken binnen het Brussels gewest;

Dat de beperking van handel en kantoren in de Vijfhoek en de Eerste Kroon een wijziging van de bestemming van de huizenblokken zou vergen;

Dat er wordt verwezen naar de overwegingen onder punt 3.1. (voorschriften van de woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);

Dat daaruit blijkt dat het onderzoek van de voorwaarden van voorschrift 3.5. van het GBP van geval tot geval wordt bekeken, op het moment van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen;

Dat hetzelfde geldt voor de toepassing van de voorwaarden aangehaald in voorschrift 3.2.;

Dat het GBP de voorwaarden ervan dan ook niet kan preciseren;

Dat er geen gevolg kan worden gegeven aan dit bezwaar;

Dat de Regering voor het overige het advies van de GOC volgt in die zin dat deze vragen niet passen in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

#### d. Voorschrift 3.3.

Overwegende dat een reclamant vraagt om het niet langer mogelijk te maken verdiepingen voor handelszaken te bestemmen buiten de linten voor handelskernen (behoudens bestaande toestanden of bepaalde typologieën), teneinde de bestaande handelszaken en de woonfunctie niet te benadelen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag pertinent is en vraagt aan de Regering om voorschrift 3.3. in die zin te wijzigen;

Dat de uitbreiding van een handelszaak buiten het lint voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen immers kan beperken;

Dat handelszaken van een zekere omvang moeten worden geconcentreerd in de linten voor handelskernen;

Overwegende dat het GBP toestaat om de bovenverdieping voor handel te bestemmen voor zover de plaatselijke voorwaarden dat toelaten en na speciale maatregelen van openbaarmaking;

Dat de naleving van deze voorwaarden van geval tot geval wordt onderzocht door de administratieve overheid die de stedenbouwkundige vergunningen aflevert;

Dat bovendien wordt verwezen naar de overwegingen gestipuleerd onder punt 3.1. (voorschriften van de woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);

#### e. Voorschrift 3.4.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal hotels te vermeerderen tot boven het voorgeschrevene voor het gebied zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun typologie en structuur;

Dat deze reclamant vraagt om de capaciteiten te herbekijken en te verlagen teneinde te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5.;

Dat deze reclamant eveneens vraagt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak verbiedt van de bestaande bebouwing van voor 1950 met het oog op de oprichting of uitbreiding van hotels;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen;

Overwegende dat de Regering verwijst naar de overwegingen uiteengezet onder punt 3.1.;

Dat zij de GOC volgt in die zin dat deze bezwaren niet passen in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

#### f. Voorschrift 3.5.

Overwegende dat het BIM een wijziging van voorschrift 3.5. vraagt in die zin dat er een bijkomende voorwaarde aan zou worden toegevoegd met betrekking tot het groene netwerk;

Considérant que la CRD trouve qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers;

Qu'elle 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 que le Gouvernement renvoie à ses considérations développées au point 2.1. Généralités relatives à une demande similaire;

Que ces éléments sont examinés lors de la délivrance des permis d'urbanisme;

Que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de la modification du PRAS;

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;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra;

Considérant que le PRAS détermine des affectations par zone;

Que la définition de quotas par îlot ne permettra pas de rencontrer les conditions spécifiques du respect de la continuité du logement;

Que la compatibilité avec l'habitation est analysée au cas par cas, lors de la délivrance du permis d'urbanisme;

Que la détermination de quotas minimum et maximum par îlot ne permet pas d'apprécier le contexte dans lequel s'inscrit un projet, mais impose d'appliquer une même mesure de manière unilatérale;

Que cette proposition ne peut être suivie;

Qu'il est pour le surplus renvoyé aux considérations émises dans le point 3.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielles et des zones d'habitation);

### 3.2.2. Zone de forte mixité

#### a. Généralités

Considérant que le CESRBC demande de garantir au sein des prescriptions de la zone de forte mixité la construction d'une proportion raisonnable d'habitations accessibles aux revenus faibles et moyens;

Considérant que la CRD partage la préoccupation du CESRBC;

Qu'elle demande de mettre sur pied un mécanisme adéquat réglant la question de la mixité sociale;

Que ce mécanisme devra veiller à introduire une obligation de réserver au sein des projets une part aux logements accessibles aux revenus faibles et moyens;

Qu'elle 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;

Considérant que le type de logement souhaité ne peut être introduit au sein des prescriptions du PRAS en raison du CoBAT;

Que d'autres instruments réglementaires pourraient reprendre une obligation de mixité sociale des logements;

Que dès lors le Gouvernement ne peut suivre l'avis de la CRD en ce que cette question ne relève pas du PRAS;

Que comme déjà exposé, la problématique de la mixité sociale fait l'objet de réflexions menées en parallèle à la modification partielle du PRAS;

Que pour le surplus, il est renvoyé aux observations formulées aux points 1.21. et 2.1.;

#### b. Prescription 4.1.

Considérant que des réclamants demandent que la prescription 4.1. impose des quotas pour les différentes affectations qui y sont reprises comme cela est prévu dans la prescription de la ZEMU ou dans la prescription 4.4;

Qu'un pourcentage soit imposé tout au moins pour les projets de reconversion de 3 500 m<sup>2</sup> de superficie plancher;

Que selon ces réclamants, l'absence de définition d'un pourcentage à réserver pour les différentes activités ne permet pas de conserver l'esprit d'une mixité, les zones mixtes étant accaparées par le logement;

Considérant que la CRD 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;

Overwegende dat de GOC het zinvol vindt om de aanwezigheid van het groene netwerk en van het ecologische netwerk te verdedigen in alle wijken;

Dat zij van mening is dat voor deze vraag eerder een nieuw algemeen voorschrift zou moeten worden opgesteld met betrekking tot alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.;

Overwegende dat de Regering verwijst naar de overwegingen uiteengezet onder punt 2.1. Algemeenheden met betrekking tot een vergelijkbare vraag;

Dat deze elementen worden onderzocht op het moment van de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning;

Dat deze vragen niet passen in het kader van de wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de concepten 'verenigbaar met het wonen' en 'continuïteit van het wonen' zouden worden gepreciseerd, met name door het bepalen van minimum- of maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen;

Overwegende dat het GBP de bestemmingen per gebied bepaalt;

Dat het definiëren van quota per huizenblok het niet mogelijk maakt om te voldoen aan de specifieke voorwaarden betreffende het respect voor de continuïteit van het wonen;

Dat de verenigbaarheid met het wonen van geval tot geval wordt onderzocht op het moment van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning;

Dat het bepalen van minimum- en maximumquota per huizenblok het niet mogelijk maakt om de context van een project in te schatten, maar het nodig maakt om eenzelfde maatregel eenzijdig toe te passen;

Dat dit voorstel niet kan worden gevolgd;

Dat er bovendien wordt verwezen naar de overwegingen gestipuleerd onder punt 3.1. (voorschriften van de woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);

### 3.2.2. Sterk gemengd gebied

#### a. Algemeenheden

Overwegende dat de ESRBHG vraagt om binnen de voorschriften voor het sterk gemengd gebied de bouw te garanderen van een redelijke proportie woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens;

Overwegende dat de GOC de bezorgdheid van de ESRBHG deelt;

Dat zij vraagt om een adequaat mechanisme uit te werken om de kwestie van de sociale diversiteit te regelen;

Dat het mechanisme een verplichting zal moeten invoeren om binnen het kader van de projecten een deel voor woningen voor de lage en middelhoge inkomens;

Dat zij aan de Regering vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken 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;

Overwegende dat het type gewenste woning niet in de voorschriften van het GBP kan worden opgenomen op grond van het BWRO;

Dat andere regelgevende instrumenten een verplichting voor sociale diversiteit van de woningen zouden kunnen opleggen;

Dat de Regering het advies van de GOC bijgevolg niet kan volgen aangezien deze kwestie niet past in het kader van het GBP;

Dat, zoals reeds aangehaald, het probleem van de sociale diversiteit parallel met de gedeeltelijke wijziging van het GBP wordt bekeken;

Dat voor het overige wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in de punten 1.21. en 2.1.;

#### b. Voorschrift 4.1.

Overwegende dat reclamanten vragen dat voorschrift 4.1. quota zou opleggen voor de verschillende bestemmingen die worden opgenomen, zoals dat voorzien is in het voorschrift van de OGSO of door voorschrift 4.4;

Dat er een percentage zou worden opgelegd voor de reconversieprojecten met een vloeroppervlakte van ten minste 3 500 m<sup>2</sup>;

Dat volgens deze reclamanten het ontbreken van een opgelegd percentage om voor te behouden voor de verschillende activiteiten het onmogelijk maakt om de geest van een gemengdheid te handhaven, aangezien de gemengde gebieden worden ingepalmd door huisvesting;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de wijziging van voorschrift 4.1. een meer allesomvattende denkoefening vereist en niet kan worden gewijzigd in het kader van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Qu'elle 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;

Que 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;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et du prochain PRAS;

Considérant que le principe général du PRAS est de définir l'ensemble des affectations de la zone, pour ensuite préciser, le cas échéant, un programme de mixité fonctionnelle pour des projets spécifiques tels que ceux possibles dans les terrains en friche visés par la prescription 4.4.;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle considère qu'une telle modification serait trop complexe à appliquer car elle nécessiterait une comptabilité précise des seuils admissibles des différentes fonctions dans la zone;

Qu'elle relève également que le système des quotas ne pourrait, le cas échéant, s'envisager que pour les terrains non bâtis, compte tenu de la difficulté de leur application dans des zones entièrement urbanisées;

Que cette question ne fait pas l'objet de la modification partielle du PRAS;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette question doit faire l'objet d'une réflexion globale;

Considérant qu'un réclamant demande 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;

Que ce réclamant demande également de revoir le RRU sur la question du ratio de parking par logement à respecter en zone de forte mixité;

Considérant que la CRD 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;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus au point 2.1. généralités;

Qu'une révision des ratios de parking par logement ne relève pas de la présente modification du PRAS et relève d'une réflexion globale dans le cadre d'une éventuelle révision du RRU;

Considérant qu'un réclamant demande de limiter les cas où est autorisée l'augmentation des superficies de bureau au-delà des superficies prescrites au motif que la condition relative aux raisons sociales et économiques est trop floue et facilement rencontrée;

Que cette possibilité soit limitée à la rénovation d'immeubles existants, dans le respect de leurs capacités existantes, de leur typologie et de leur structure;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et d'une future modification du PRAS;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus au point 3.1.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation);

Qu'une modification de ces prescriptions ne paraît pas nécessaire;

Que de plus, le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle relève que cette demande n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Considérant qu'un autre réclamant demande de limiter le bureau au complément usuel et accessoire des autres fonctions;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRD et d'une future modification du PRAS;

Considérant que l'augmentation des superficies de bureau ne peut porter atteinte à la mixité de la zone et doit être motivée par des raisons sociales ou économiques;

Que des superficies de plancher supérieures à 3 500 m<sup>2</sup> ne peuvent être autorisées que moyennant PPAS;

Qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de revoir les limites imposées à l'affectation en bureau;

Dat zij meent dat de voorgestelde wijziging te complex is om toe te passen aangezien zij een nauwkeurige boekhouding zou vereisen van de toelaatbare drempels voor de verschillende functies in het gebied;

Dat zij bovendien van mening is dat het opleggen van een gemengdheid aan de hand van quota enkel overwogen moet worden voor niet-geurbaniseerde terreinen omdat deze maatregel niet uitvoerbaar is in reeds volledig bebouwde gebieden;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GPDO en het volgende GBP;

Overwegende dat het GBP steunt op het algemeen principe om in een eerste alinea alle hoofdbestemmingen van het gebied te definiëren en vervolgens, indien nodig, een programma voor de vermenging van functies voor specifieke projecten zoals deze die mogelijk zijn op de braakliggende terreinen bedoeld in voorschrift 4.4.;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt en eveneens vindt dat een dergelijke wijziging te complex zou zijn om toe te passen aangezien zij een nauwkeurige boekhouding zou vereisen van de toelaatbare drempels voor de verschillende functies in het gebied;

Dat zij er eveneens op wijst dat het systeem van de quota desgevallend enkel overwogen kan worden voor niet-bebouwde terreinen, aangezien zij moeilijk toe te passen zijn in reeds volledig geurbaniseerde gebieden;

Dat deze kwestie geen voorwerp uitmaakt van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt en vindt dat deze kwestie past in een meer allesomvattende denkoefening;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bouw van een minimumaantal geconventioneerde woningen op te leggen in SGG omdat deze gebieden een goede ligging hebben qua aanbod van het openbaar vervoer;

Dat deze reclamant eveneens vraagt om de GSV te wijzigen inzake de na te leven verhouding parkeerplaatsen/woningen in sterk gemengde gebieden;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar hoger geformuleerde vraag om een instrument in te voeren dat het mogelijk zou maken een minimumaantal woningen voor lagere en middelhoge inkomens op te leggen binnen projecten van een zekere omvang;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen in het voorgaande te vinden is onder punt 2.1. algemeenheden;

Dat een herziening van de verhouding parkeerplaatsen/woning niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP maar wel in een bredere denkoefening in het kader van een eventuele herziening van de GSV;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de gevallen te beperken waarin het toegelaten is de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de voorgeschreven oppervlakte aangezien de voorwaarde inzake de sociale en economische redenen te vaag is en gemakkelijk kan worden vervuld;

Dat deze mogelijkheid zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten, typologie en structuur;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GewOP en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen in het voorgaande te vinden is, onder punt 3.1.1. (voorschriften voor woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);

Dat een wijziging van deze voorschriften niet nodig lijkt;

Dat de Regering bovendien het advies van de GOC volgt en er op wijst dat deze vraag niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om de kantoorfunctie te beperken tot de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de andere functies;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen aangebracht in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GewOP en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat de verhoging van de kantooroppervlakten het gemengde karakter van het gebied niet mag schaden en omkleed moet worden met sociale of economische redenen;

Dat vloeroppervlakten van meer dan 3 500 m<sup>2</sup> enkel kunnen worden toegestaan op grond van een BBP;

Dat het derhalve niet nodig is om de opgelegde beperkingen voor kantoorbestemmingen te herzien;

Que, pour le surplus, le Gouvernement suit l'avis de la CRD et considère que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

#### c. Prescription 4.2.

Considérant qu'un réclamant demande d'interdire la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux (sauf situation existantes ou typologies précises), de manière à ne pas porter préjudice aux zones commerciales existantes et au logement;

Considérant que la CRD 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 noyau commercial peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles. Les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyau commercial;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus au point 3.1.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation);

Que l'affectation des étages au commerce et au commerce de gros ne peut être autorisée que si les conditions locales le permettent;

Que la modification de cette prescription n'est dès lors pas nécessaire;

Que, de plus, cette demande ne rentre pas dans la présente modification du PRAS;

Considérant qu'un réclamant demande de revoir les superficies de bureaux et commerces à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 4.5., et ce particulièrement dans le Pentagone et les communes de la première couronne, en vue de préserver leurs caractéristiques urbanistiques;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRD et d'une future modification du PRAS;

Considérant qu'une réponse à ces réclamations peut être trouvée ci-dessus au point 3.1.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation) et 3.2.1. f.(zones mixtes);

Que la prescription 4.5. vise à définir des conditions générales d'application des prescriptions de la zone de forte mixité;

Qu'en ce qui concerne les commerces, leur implantation est soumise aux conditions détaillées au sein de la prescription 4.2.;

Qu'en ce qui concerne les bureaux, ces conditions détaillées figurent à la prescription 4.1.;

Que ces considérations n'appellent pas de revoir les superficies dévolues aux bureaux et commerces au sein de la ZFM;

Que, de plus, le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle relève que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

#### d. Prescription 4.3.

Considérant qu'un réclamant demande de limiter l'autorisation d'augmenter le nombre de chambres d'hôtels au-delà du prescrit de la zone, aux cas de rénovation d'immeubles existants, dans le respect de leur typologie et de leur structure;

Qu'un réclamant, demande, dans un souci de protection du patrimoine et des caractéristiques urbanistiques des quartiers, de revoir les capacités hôtelières à la baisse dans la partie centrale de la Région et sa première couronne;

Qu'il demande, en outre l'introduction d'une prescription spécifique interdisant la démolition du bâti d'avant 1950 en vue de la création ou de l'extension d'hôtels;

Que ce réclamant demande également que la possibilité d'augmenter la capacité des établissements hôteliers via PPAS soit supprimée;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRD et d'une future modification du PRAS;

Considérant qu'une réponse à ces réclamations peut être trouvée dans le point 3.1. (relatif aux zones d'habitation à prédominance résidentielle et aux zones d'habitation);

Dat de Regering voor het overige het advies van de GOC volgt en eveneens vindt dat deze vraag niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

#### c. Voorschrift 4.2.

Overwegende dat een reclamant vraagt om het niet langer mogelijk te maken om verdiepingen voor handelszaken te bestemmen buiten de linten voor handelskernen (behoudens bestaande toestanden of bepaalde typologieën), teneinde de bestaande handel en woonfunctie niet te benadelen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag pertinent is en vraagt aan de Regering om voorschrift 4.2. in die zin te wijzigen. Dat de uitbreiding van een handelszaak buiten de linten voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen immers kan beperken. Dat handelszaken van een zekere omvang moeten worden geconcentreerd in de linten voor handelskernen;

Overwegende dat een antwoord op deze bevindingen in het voorgaande te vinden is onder punt 3.1.1. (voorschriften van woongebieden met een residentieel karakter en woongebieden);

Dat het bestemmen van bovenverdiepingen voor handel en voor groothandel enkel kan voor zover de plaatselijke voorwaarden dat dulden;

Dat een wijziging van dat voorschrift derhalve niet nodig is;

Dat deze vraag bovendien niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de kantoor- en handelsoppervlakten te verminderen teneinde te voldoen aan de eisen van voorschrift 4.5., meer bepaald in de Vijfhoek en de gemeenten van de eerste kroon, teneinde hun stedenbouwkundige kenmerken te behouden;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GewOP en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren in het voorgaande te vinden is onder punt 3.1.1. (voorschriften van de woongebieden met een residentieel karakter en woongebieden) en 3.2.1. f. (gemengde gebieden);

Dat voorschrift 4.5. de algemene toepassingsvoorwaarden van de voorschriften voor het sterk gemengde gebied wil definiëren;

Dat wat de handelszaken betreft, hun inplanting onderworpen is aan de voorwaarden bepaald in voorschrift 4.2.;

Dat de gedetailleerde voorwaarden voor de kantoren zijn terug te vinden in voorschrift 4.1.;

Dat deze overwegingen geen herziening vereisen van de kantoor- en handelsoppervlakten binnen de SGG;

Dat de Regering bovendien het advies van de GOC volgt en er op wijst dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen aangebracht in het ontwerp van GBP;

#### d. Voorschrift 4.3.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal hotels te vermeerderen tot boven het voorgeschrevene voor het gebied zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun typologie en structuur;

Dat een reclamant vraagt, teneinde het erfgoed en de stedenbouwkundige kenmerken van de wijken te beschermen, om de hotelcapaciteit in het centrale deel van het Gewest en zijn eerste kroon te verlagen;

Dat hij daarnaast de invoering vraagt van een specifiek voorschrift dat de afbraak verbiedt van gebouwen van voor 1950 met het oog op de oprichting of uitbreiding van hotels;

Dat deze reclamant eveneens een opheffing vraagt van de mogelijkheid om de capaciteit van hotelinstellingen te vergroten via BBP;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen aangebracht in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GewOP en een toekomstige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een antwoord op deze bezwaren te vinden is onder punt 3.1. (met betrekking tot de woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);



Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

e. Prescription 4.4.

Considérant que l'IBGE demande de ne pas modifier la date limite pour déterminer l'existence d'un ou plusieurs immeubles dégradés ou à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche;

Que d'une part, cela récompense ceux qui ont laissé leurs terrains en friche et que d'autre part, cela aura pour effet de supprimer des friches intéressantes au niveau biologique;

Que ces terrains vierges pourraient être consacrés à la détente, surtout ceux qui sont situés au centre;

Qu'un réclamant demande, en lieu et place de l'article 4.4. dont il demande la suppression, l'application de l'article 257 du CoBAT qui prévoit la possibilité d'une expropriation par le Gouvernement des biens compris dans un site inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités, ainsi que des parcelles avoisinantes nécessaires à la réhabilitation et/ou la réaffectation du site;

Qu'un autre réclamant demande une évaluation de l'application de la prescription 4.4. avant sa modification;

Que ce réclamant demande de prévoir un minimum d'activités économiques (25 % par exemple) et d'augmenter la part réservée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Qu'un autre réclamant suggère qu'un pourcentage minimal soit prévu pour les fonctions faibles (activités économiques) et un pourcentage maximum pour les fonctions fortes (logement);

Que 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'un réclamant demande que la prescription soit modifiée, de façon à raisonner en termes de superficie au sol pour les activités économiques, car celles-ci n'utilisent généralement pas les étages, tandis que les maxima pour le logement devraient être exprimés en superficie plancher;

Que la commune de Woluwe-Saint-Pierre et d'autres réclamants demandent d'évaluer le nombre de terrains et d'immeubles qui bénéficieront de cette prescription suite au changement de date;

Qu'un autre réclamant suggère de déterminer une date "flottante", ce qui évitera de devoir mettre en place une procédure lourde de modification du PRAS pour effectuer l'adaptation de celle-ci;

Qu'un autre réclamant et l'AATL approuvent la modification du PRAS et son application large, car cette prescription apporte une garantie de mixité de fonctions et une vue globale d'un projet d'ensemble;

Que la commune d'Uccle et un réclamant approuvent la modification du programme imposé par la prescription 4.4. car celle-ci correspond à un équilibre fonctionnel pour les programmes mixtes et est adaptée aux besoins des quartiers affectés en ZFM;

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 rencontrer, notamment pour les petites surfaces;

Que l'AATL estime qu'il faudrait imposer un quota plus important d'équipements;

Que la Commune d'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 à l'amélioration de l'offre en équipements;

Que des réclamants 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;

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;

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;

Qu'un réclamant demande de ne plus mentionner le bureau dans le programme proposé par la 4.4., étant donné le taux de vacance important des bureaux;

Que l'AATL demande qu'un quota plus important d'espace vert soit imposé;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt en eveneens vindt dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen aangebracht in het ontwerp van GBP;

e. Voorschrift 4.4.

Overwegende dat het BIM vraagt om de limietdatum voor de aanwezigheid van een of meerdere vervallen of verlaten gebouwen of van een of meer braakliggende terreinen niet te wijzigen;

Dat dit enerzijds zij die hun terreinen hebben laten verloederen belooft, terwijl anderzijds biologisch interessante braakliggende terreinen worden opgeheven;

Dat bepaalde ongerepte terreinen bestemd zouden kunnen worden voor ontspanning, vooral deze in het centrum;

Dat een reclamant vraagt om in plaats van artikel 4.4., waarvan hij de opheffing vraagt, artikel 257 van het BWRO toe te passen, dat voorziet in de mogelijkheid van een onteigening door de Regering van goederen die deel uitmaken van sites die zijn ingeschreven in de inventaris van niet-uitgebaate bedrijfsruimten, evenals aangrenzende percelen vereist voor de rehabilitatie en/of de herbestemming van de site;

Dat een andere reclamant een evaluatie vraagt van de toepassing van voorschrift 4.4. alvorens ze te wijzigen;

Dat deze reclamant vraagt om een minimum aan economische activiteiten te voorzien (25 % bijvoorbeeld) en het gedeelte voorbehouden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te vergroten;

Dat een andere reclamant voorstelt om een minimumpercentage te voorzien voor de zwakke functies (economische activiteiten) en een maximumpercentage voor de sterke functies (huisvesting);

Dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten immers oordelen dat een herziening van de percentages, voorgesteld in het ontwerp van GBP, het SCG zijn economische hoofdfunctie doet verliezen;

Dat een reclamant vraagt om het voorschrift te wijzigen, zodanig dat men in termen van grondoppervlakte zou denken voor de economische activiteiten, aangezien deze doorgaans geen verdiepingen gebruiken, terwijl de maxima voor huisvesting in vloeroppervlakte zouden moeten worden uitgedrukt;

Dat de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en andere reclamanten vragen om het aantal terreinen te evalueren en een van de gebouwen die profiteren van dit voorschrift als gevolg van de datumwijziging;

Dat een andere reclamant voorstelt om een 'zwevende' datum te bepalen, teneinde te vermijden dat men een zware procedure tot wijziging van het GBP zou moeten invoeren voor de aanpassing ervan;

Dat een andere reclamant en het BROH de wijziging van het GBP en de brede toepassing ervan goedkeuren, aangezien dat voorschrift een garantie biedt voor de gemengdheid van functies en de globale visie van een totaalproject;

Dat de gemeente Ukkel en een reclamant de wijziging van het programma opgelegd door voorschrift 4.4. goedkeuren, omdat het beantwoordt aan een functioneel evenwicht voor de gemengde programma's en is afgestemd op de behoeften van de wijken in SCG;

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;

Dat het BROH van mening is dat men een groter quotum voor voorzieningen zou moeten opleggen;

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 aan voorzieningen;

Dat reclamanten vragen om achter het woord 'handelszaken' de woorden 'die de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de beoogde bestemmingen zijn' toe te voegen, teneinde meer mogelijkheden te bieden wat de oppervlakte voor productieactiviteiten betreft en om de basisbeginselen van het schema voor de handelsontwikkeling te respecteren;

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;

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;

Dat een reclamant vraagt om kantoren niet langer te vermelden in het programma voorgesteld door voorschrift 4.4., gelet op de grote leegstand van kantoren;

Dat het BROH vraagt om een groter quotum op te leggen voor groene ruimten;

Qu'un réclamant suggère de tenir compte de la recommandation du RIE demandant de garder un contrôle sur les projets immobiliers, afin de garantir que les espaces verts imposés profiteront non seulement aux habitants des nouveaux logements, mais également aux habitants des quartiers environnants;

Qu'un réclamant demande de prendre en compte dans le calcul des 20 % d'espace vert les terrasses jardins, toitures vertes, parkings verdurisés;

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;

Que l'AATL demande qu'il soit précisé 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.;

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 ou de compléter la clause de sauvegarde 0.9 du PRAS afin de permettre à certains permis délivrés en application du PRAS 2001, d'être modifiés selon les mêmes dispositions du PRAS 2001 lorsqu'ils ne sont pas encore entièrement exécutés vu leur ampleur;

Que la Commune de Forest demande la fixation d'un minimum de superficie plancher par projet pour l'application de la prescription 4.4. pour éviter que les équipements ne se retrouvent dans des locaux inadaptés ou inutilisables;

Qu'un réclamant signale une erreur de traduction dans l'article 4.4. de l'arrêté du projet de modification du PRAS : les mots "activités autorisées" devraient en effet être traduit par "activiteiten toegelaten in ...", comme cela est inscrit dans la prescription 4.4. actuelle;

Que ce réclamant trouve que cette prescription manque de clarté;

Considérant que la CRD 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.; qu'elle estime cette évaluation est indispensable pour déterminer l'utilité de cette prescription et la nécessité de la conserver;

Qu'elle insiste donc pour que le Gouvernement lui communique un inventaire des terrains et immeubles concernés;

Qu'elle estime qu'une évaluation des cas dans lesquels la prescription 4.4. a été utilisée depuis 2001 est également nécessaire;

Que la CRD 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;

Qu'elle 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 l'application de cette règle transitoire, destinée à régler un phénomène ponctuel;

Qu'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;

Qu'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 chancres nés entre-temps puissent faire l'objet de projets immobiliers;

Qu'un membre demande le maintien des prescriptions relatives au bureau au motif que cette prescription vise à rendre les sites attractifs aux promotions immobilières. Que modifier ce point risque de porter préjudice à l'intérêt de cette prescription;

Que la CRD 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;

Considérant que l'arrêté adoptant le projet de modification partielle du PRAS relève que l'obligation de démontrer la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou de plusieurs terrains en friche avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 est de plus en plus difficile à satisfaire, les documents nécessaires pour rapporter la preuve exigée finissant par disparaître;

Dat een reclamant vraagt om rekening te houden met de aanbeveling van het MER, dat vraagt om de vastgoedprojecten onder controle te houden, teneinde er borg voor te staan dat de groene ruimten niet alleen ten goede komen aan de bewoners van de nieuwe woningen, maar ook aan de bewoners van de omliggende wijken;

Dat een reclamant vraagt om in de berekening van 20 % groene ruimte rekening te houden met de tuinterrassen, groene daken, groene parkings;

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;

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 toegelaten via de voorschriften 4.1. tot 4.3. eveneens worden toegelaten bij toepassing van 4.4.;

Dat een reclamant vraagt om overgangsmaatregelen te voorzien voor de toepassing van de wijziging van voorschrift 4.4. voorgesteld in het ontwerp van GBP of 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 door diezelfde bepalingen van het GBP 2001 wanneer ze door hun omvang nog niet volledig zijn uitgevoerd;

Dat de gemeente Vorst vraagt om per project een minimale vloeroppervlakte op te leggen bij wijze van toepassing van voorschrift 4.4. om te vermijden dat de voorzieningen in onaangepaste of onbruikbare lokalen terecht zouden komen;

Dat een reclamant wijst op een vertaalfout in artikel 4.4. van het besluit van het ontwerp tot wijziging van het GBP : de woorden 'activités autorisées' zouden moeten worden vertaald als 'activiteiten toegelaten in ...', zoals in het bestaande voorschrift 4.4.;

Dat deze reclamant vindt dat het voorschrift niet voldoende duidelijk is;

Overwegende dat de GOC de Regering eraan herinnert dat zij 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 hebben; dat zij is van mening dat deze evaluatie onontbeerlijk is om het nut van dit voorschrift te kunnen bepalen en te kunnen oordelen of het al dan niet behouden moet worden;

Dat zij de Regering dan ook met aandrang verzoekt om haar een inventaris te bezorgen van de betrokken gronden en gebouwen;

Dat zij van mening is dat een evaluatie van de gevallen waarin voorschrift 4.4. werd gebruikt sinds 2001 eveneens noodzakelijk is;

Dat de GOC de Regering vraagt om de scharnierdatum van voorschrift 4.4. niet te wijzigen teneinde diegenen die een grond of gebouw hebben laten verloederen sinds 2001 niet te belonen;

Dat zij eraan herinnert dat dit voorschrift aanvankelijk tot doel had om stadskankers weg te werken en dat er geen reden is tot uitbreiding van de toepassing van deze overgangsmaatregel, die bedoeld was om een zeer tijdelijk probleem aan te pakken;

Dat zij eveneens vraagt om de volgende wijzigingen aan te brengen :

- Vermelden dat de handelszaken en de 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 een gebied voor stedelijke industrie;

Dat een lid zijn goedkeuring hecht aan de voorgestelde wijziging van het voorschrift 4.4, alsook aan de voorgestelde scharnierdatum, opdat de nieuwe stadskankers die in tussentijd ontstaan zijn in vastgoedprojecten zouden kunnen worden opgenomen;

Dat een lid het behoud van de voorschriften met betrekking tot kantoren vraagt omdat dit voorschrift tot doel heeft de sites aantrekkelijk te maken voor vastgoedpromoties. Dat de wijziging van dit punt het nut van dat voorschrift in het gedrang zou kunnen brengen;

Dat de GOC overigens haar goedkeuring hecht 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;

Overwegende dat het besluit tot goedkeuring van het project van gedeeltelijke wijziging van het GBP erop wijst dat de verplichting om de aanwezigheid aan te tonen van een of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van een of meerdere braakliggende terreinen voor 1 januari 2000 steeds moeilijker na te leven is, aangezien de benodigde documenten om het gevraagde bewijs te leveren stilaan verdwijnen;

Qu'il paraît souhaitable d'actualiser cette condition, de manière, d'une part, à ne pas rendre impossible l'application de la prescription 4.4 pour les anciens chancres et friches pour lesquels il n'est plus possible de retrouver des documents probants antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et, d'autre part, pour prendre en compte les immeubles abandonnés et/ou dégradés et les terrains en friche qui sont apparus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000;

Que, toutefois, il s'impose de fixer à nouveau une date-pivot, afin d'empêcher une éventuelle spéculation sur les immeubles à l'abandon;

Que la date du 1<sup>er</sup> janvier 2011, qui est antérieure à l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS, permet de rencontrer toutes ces préoccupations;

Que le RIE confirme cette analyse;

Que la prescription générale 0.2. vise déjà à contribuer à la réalisation du maillage vert et au maintien et à la réalisation d'un pourcentage d'espaces verts;

Qu'une réponse à la préoccupation de maintenir les zones intéressantes du point de vue biologique peut être trouvée ci-dessus, au point 2.1. (généralités);

Considérant que l'article 257 du CoBAT vise les biens compris dans un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités et les parcelles avoisinantes;

Que le PRAS touche, quant à lui, plus largement tout immeuble dégradé ou à l'abandon et terrain en friche;

Que l'intention du Gouvernement n'est pas de limiter l'application de la prescription 4.4. aux sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités; que ceux-ci ne sont pas tous situés en zone de forte mixité au PRAS;

Qu'il n'y a donc pas lieu de répondre favorablement à cette demande;

Considérant que la prescription 4.4 actuelle a permis d'assainir un très grand nombre des sites désaffectés et d'immeubles abandonnés;

Qu'il n'est pas possible de réaliser l'inventaire des immeubles qui pourront faire l'objet d'une application de la prescription 4.4. modifiée;

Qu'il appartient au demandeur du permis d'urbanisme d'apporter les preuves de l'abandon et de la dégradation des immeubles et des terrains en friche au 1<sup>er</sup> janvier 2011;

Considérant que, comme l'indique l'arrêté du Gouvernement du 29 mars 2011 arrêtant le projet de PRAS, les zones de forte mixité sont très souvent bien situées par rapport à l'offre en transports publics; que cette proximité, qui permet de limiter l'impact en termes de trafic routier, justifie d'y favoriser le logement; que, toutefois, appliquée de manière générale, ce soutien du logement serait susceptible de dénaturer ces zones en y faisant disparaître la mixité qui leur est inhérente;

Que l'augmentation de la part réservée au logement doit s'accompagner de l'obligation d'implanter, dans les projets concernés, un minimum d'équipements d'intérêt collectif ou de service public nécessaires à la vie urbaine; qu'à ce titre, un minimum de 5 % de superficie de plancher est de nature à satisfaire ces besoins sans toutefois mettre en péril la viabilité des projets;

Qu'il n'y a donc pas lieu d'augmenter la part réservée aux activités économiques, ni de leur réserver un quota minimum;

Que certaines communes estiment d'ailleurs que la prescription 4.4. correspond à un équilibre fonctionnel pour les programmes mixtes et est adaptée aux besoins des quartiers affectés en ZFM;

Qu'il n'y a pas lieu de remplacer les pourcentages prévus au sein de la prescription par une réflexion globale sur l'ensemble du projet, la prescription portant sur les projets faisant l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme, ce qui implique de facto une réflexion d'ensemble;

Considérant que la prescription de la ZEMU a été modifiée, de façon à réserver désormais une part minimale de superficie au sol pour les entreprises et une part minimale de superficie plancher pour les logements (nouvelle prescription 9bis 4), de manière à mieux protéger les activités économiques au sein des îlots et y garantir une réelle mixité;

Que ce qui distingue la prescription 4.4. de la zone de forte mixité de celle de la zone d'entreprises en milieu urbain est l'échelle d'application de ces deux prescriptions; qu'en effet, la prescription 4.4 se réfère aux îlots dont au moins 15 % de la superficie ou au moins 3 500 m<sup>2</sup> de

Dat het wenselijk is om deze voorwaarde te updaten, zodanig dat het enerzijds niet onmogelijk wordt om voorschrift 4.4 toe te passen voor de oude kankers en braakliggende terreinen waarvoor geen bewijsleverende documenten van voor 1 januari 2000 meer voorhanden zijn, en anderzijds om rekening te kunnen houden met de leegstaande en/of vervallen gebouwen en de braakliggende terreinen die er sinds 1 januari 2000 zijn bijgekomen;

Dat het nodig is een nieuwe scharnierdatum te bepalen teneinde eventuele speculaties op verlaten gebouwen te verhinderen;

Dat de datum van 1 januari 2011, die voorafgaat aan het besluit van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure voor gedeeltelijke wijziging van het GBP, het mogelijk maakt om al deze problemen te verhelpen;

Dat het MER deze analyse bevestigt;

Dat het algemeen voorschrift 0.2. reeds tot doel heeft bij te dragen tot de realisatie van het groene netwerk en de instandhouding en realisatie van een percentage groene ruimten;

Dat een antwoord op de bezorgdheid om de gebieden interessant te houden vanuit biologisch oogpunt in het bovenstaande te vinden is, onder punt 2.1. (algemeenheden);

Overwegende dat artikel 257 van het BWRO de goederen beoogt op een site ingeschreven in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten en aangrenzende percelen;

Dat het GBP meer algemeen betrekking heeft op elk vervallen of verlaten gebouw en braakliggend terrein;

Dat de Regering niet de bedoeling heeft om de toepassing van voorschrift 4.4. te beperken tot de sites ingeschreven in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten; dat deze niet allemaal in een sterk gemengd gebied van het GBP gelegen zijn;

Dat er dus geen gunstig gevolg kan worden gegeven aan deze vraag;

Overwegende dat het huidige voorschrift 4.4 het mogelijk heeft gemaakt om praktisch alle buiten gebruik geraakte sites en verlaten gebouwen te saneren;

Dat het onmogelijk is om de inventaris te maken van de gebouwen die in aanmerking komen voor een toepassing van het gewijzigde voorschrift 4.4.;

Dat het de taak is van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning om de bewijzen te leveren voor leegstand en verloedering van de gebouwen en braakliggende terreinen op 1 januari 2011;

Overwegende dat, zoals het besluit van de Regering van 29 maart 2011 tot instelling van het ontwerp van GBP aangeeft, de sterk gemengde gebieden heel vaak goed gelegen zijn ten aanzien van het openbaar vervoer; dat deze nabijheid, waardoor de impact van het wegverkeer beperkt kan blijven, rechtvaardigt om er de huisvesting te stimuleren; dat deze begunstiging van huisvesting evenwel, wanneer ze algemeen wordt toegepast, de aard van de gebieden zou kunnen veranderen door het inherente gemengde karakter ervan op te heffen;

Dat de vermeerdering van het aandeel voorbehouden voor woningen gepaard moet gaan met de verplichting om in de betrokken projecten een minimum van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te implementeren, vereist voor het leven in de stad; dat als dusdanig een minimum van 5 % vloeroppervlakte aan deze behoeften kan voldoen zonder de leefbaarheid van de betrokken projecten in het gedrang te brengen;

Dat het deel voorbehouden voor economische activiteiten bijgevolg niet vergroot moet worden, en dat er ook geen minimumquotum moet worden voor opgelegd;

Dat bepaalde gemeenten menen dat het voorschrift 4.4. beantwoordt aan een functioneel evenwicht voor de gemengde programma's en is afgestemd op de behoeften van de wijken in SGG;

Dat de percentages bepaald in het voorschrift op grond van een allesomvattende bezinning over het project als geheel niet vervangen moeten worden, aangezien het voorschrift met betrekking tot de projecten het voorwerp uitmaakt van slechts één aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, wat de facto een bezinning over het geheel impliceert;

Overwegende dat het voorschrift van het OGSO gewijzigd werd, zodanig dat voortaan een minimaal aandeel van de vloeroppervlakte voor de bedrijven en een minimaal aandeel van de vloeroppervlakte voor huisvesting wordt voorbehouden (nieuw voorschrift 9 bis 4), zodanig dat de economische activiteiten binnen de huizenblokken beter beschermd worden en er een daadwerkelijk gemengd karakter kan worden gegarandeerd;

Dat wat voorschrift 4.4. voor het sterk gemengd gebied onderscheidt van dat voor het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving de toepassingschaal voor beide voorschriften is; dat voorschrift 4.4 immers betrekking heeft op huizenblokken waarvan minstens 15 % van

superficie au sol sont constitués de terrains en friche ou d'immeubles à l'abandon tandis que les prescriptions de la ZEMU peuvent s'appliquer à l'échelle d'une parcelle;

Que cette différence d'échelle impose dès lors des programmations spécifiques permettant leur mise en œuvre;

Considérant que la modification du programme de la 4.4. induit déjà une diminution des seuils admissibles de bureau et de commerce;

Qu'au vu de la mixité fonctionnelle, il n'apparaît pas opportun de supprimer le bureau ou de n'autoriser que le commerce que comme usuel et accessoire; que le programme n'impose par ailleurs pas la réalisation de ces deux fonctions mais l'autorise; qu'en effet, un projet proposant 40 % d'activités autorisées en zones d'industrie urbaine serait conforme à la prescription; qu'il appartiendra dès lors aux autorités administratives délivrant les permis d'examiner les % proposés dans chaque projet au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que la prescription 4.4. ne s'applique pas à des demandes de permis qui porteraient sur la transformation d'une activité économique existante, mais à des cas très spécifiques de terrains en friche et d'immeubles à l'abandon;

Qu'il n'y a donc pas lieu de rencontrer la demande de maintien de 35 % de logement au motif que le logement pourrait constituer une menace à des activités économiques bien établie;

Considérant que, comme le mentionne le RIE, l'augmentation à 20 % d'espaces verts permet de renforcer la qualité de l'environnement urbain car elle engendre une taille suffisante d'espace vert susceptible d'être aménagée convenablement pour participer à l'identité paysagère du site et offrir une fonction récréative au logement;

Que cette superficie est cependant importante et qu'il n'y a pas lieu de l'augmenter au risque de rendre difficile la réalisation d'un projet urbain mixte;

Que l'obligation de réserver un minimum de 20 % de superficie au sol d'espace vert n'empêche en rien d'en prévoir une superficie supérieure;

Que le PRAS n'est pas l'outil adéquat pour vérifier que les espaces verts profitent aux habitants et aux nouveaux logements; que cet aspect est analysé au sein des permis d'urbanisme;

Que la prise en compte dans le calcul des 20 % d'espaces vert des terrasses jardins, toitures vertes et autres parkings verdurisés viderait la prescription du but qu'elle s'assigne à savoir de réserver à l'espace vert une surface au sol suffisante nécessaire à un quartier mixte; que seule une superficie au sol peut garantir que ces superficies profitent aux futurs occupants des immeubles avoisinants; que cela aura pour effet de créer un espace non construit, propice à augmenter la qualité de projets d'une certaine densité;

Considérant que s'agissant de la demande de prévoir au sein de la prescription 4.4. un quota de 20 % de logements sociaux, il est renvoyé aux considérations émises au point 2.1. généralités;

Que cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre du PRAS;

Considérant qu'en dehors des affectations imposées par la prescription 4.4., toute autre affectation prévue par les prescriptions 4.1, 4.2. et 4.3. peut y être implanté;

Considérant que la prescription 4.4. vise à s'appliquer à des immeubles abandonnés ou des terrains en friche; qu'au vu de cette spécificité, il n'apparaît pas opportun de prévoir des dispositions transitoires ou une modification de l'application de la prescription 0.9;

Que par ailleurs, l'application de la prescription 4.4. n'est pas obligatoire et constitue une faculté de déroger aux autres prescriptions de la ZFM;

Considérant que la prescription 4.4. impose des quotas exprimés sous forme de pourcentages des superficies de plancher totales des projets;

Qu'il ne semble pas adéquat d'imposer ces quotas sous forme de superficie, compte tenu de la variété des projets; que cela ne permettrait pas de s'assurer du respect d'une mixité minimale au sein des projets;

Considérant que l'erreur de traduction est corrigée;

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;

de oppervlakte of op zijn minst 3 500 m<sup>2</sup> van de grondoppervlakte bestaat uit braakliggend terrein of verlaten gebouwen en van toepassing is op een volledig huizenblok, terwijl de voorschriften van het OGSO ook op een perceel van toepassing kunnen zijn;

Dat dit schaalverschil bijgevolg specifieke programmeringen oplegt die de uitvoering ervan mogelijk maken;

Overwegende dat de wijziging van het programma van voorschrift 4.4. reeds leidt tot een vermindering van de toelaatbare drempels voor kantoren en handelszaken;

Dat, gelet op het functionele gemengde karakter, het niet aangewezen lijkt om de kantoren te schrappen of enkel handel toe te laten als gebruikelijke aanvulling; dat het programma de realisatie van beide functies overigens niet oplegt maar toelaat; dat een project dat 40 % toegelaten activiteiten voorstelt in stedelijke industriegebieden immers in overeenstemming met het voorschrift zou zijn; dat het dan ook de taak is van de administratieve overheden die de vergunningen afleveren om de voorgestelde % te onderzoeken voor elk project in het licht van een goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het voorschrift 4.4. niet van toepassing is op vergunningsaanvragen betreffende de transformatie van een bestaande economische activiteit, maar op zeer specifieke gevallen, met name braakliggende terreinen en verlaten gebouwen;

Dat er dus niet kan worden ingegaan op de vraag om 35 % huisvesting te behouden met als reden dat de huisvesting een bedreiging zou kunnen vormen voor de reeds gevestigde economische activiteiten;

Overwegende dat, zoals het MER vermeldt, een vermeerdering van de groene ruimten met 20 % een kwaliteitsverbetering van de stedelijke omgeving mogelijk maakt aangezien zij voor voldoende groene ruimte zorgt die zo kan worden ingericht dat zij bijdraagt tot de landschappelijke identiteit van de site en een recreatieve functie kan verlenen aan de huisvesting;

Dat het evenwel een aanzienlijke oppervlakte betreft en dat zij niet moet worden vergroot met het risico de realisatie van een gemengd stedelijk project te bemoeilijken;

Dat de verplichting om minstens 20 % van de grondoppervlakte voor te behouden voor groene ruimten geenszins betekent dat er niet meer oppervlakte voor kan worden voorzien;

Dat het GBP niet het aangewezen instrument is om na te gaan of de bewoners en nieuwe woningen baat hebben bij de groene ruimten; dat dit aspect wordt geanalyseerd binnen het kader van de stedenbouwkundige vergunningen;

Dat wanneer er in de berekening rekening wordt gehouden met de 20 % groene ruimte aan tuinterassen, groene daken en groene parkings het voorschrift zou voorbijschieten aan zijn doel, met name voldoende grondoppervlakte voorbehouden voor groene ruimten zoals vereist voor een gemengde wijk; dat enkel een grondoppervlakte kan garanderen dat de toekomstige bewoners van de belendende gebouwen er baat bij zullen hebben; dat dit de creatie van een onbebouwde ruimte tot gevolg heeft, bevorderlijk voor de kwaliteitsverbetering van projecten met een zekere dichtheid;

Overwegende dat met betrekking tot de vraag om binnen het voorschrift 4.4. een quotum van 20 % voor sociale woningen te voorzien, er wordt verwezen naar de overwegingen onder punt 2.1. algemeenheden;

Dat er binnen het kader van een GBP geen rekening kan worden gehouden met deze vraag;

Overwegende dat naast de bestemmingen opgelegd in voorschrift 4.4. ook alle andere bestemmingen bepaald in voorschriften 4.1, 4.2. en 4.3. mogelijk zijn;

Overwegende dat het voorschrift 4.4. verlaten gebouwen of braakliggende terreinen beoogt; dat, gelet op dit specifieke gegeven, het niet wenselijk lijkt om overgangsmaatregelen of een wijziging van toepassing van het voorschrift 0.9 te voorzien;

Dat de toepassing van het voorschrift 4.4. overigens niet verplicht is en een mogelijkheid vormt om af te wijken van de andere voorschriften van SGG;

Overwegende dat het voorschrift 4.4. quota oplegt in de vorm van percentages van totale vloeroppervlakten voor de projecten;

Dat het niet aangewezen lijkt om quota in de vorm van oppervlakten op te leggen, rekening houdend met de verscheidenheid van de projecten; dat dit geen zekerheid geeft over het naleven van een minimaal gemengd karakter voor de projecten;

Overwegende dat de vertaalfout verbeterd is;

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;

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;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et du PRAS qui le suivra;

Considérant qu'une réponse à cette demande peut être trouvée dans les considérations émises dans le point 3.1. (prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle et des zones d'habitation);

Que le Gouvernement suit la CRD en ce qu'elle estime que cette demande ne fait pas l'objet de la présente modification du PRAS;

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 4.5. soit modifiée de manière à y intégrer des éléments relatifs à la réalisation du maillage vert;

Considérant que la CRD 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'une réponse à cette demande a été donnée au point 2.1. (généralités);

Qu'il n'y a pas lieu de donner suite à cette demande;

### 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 même si pour certains, dont une partie du CESRBC, des modifications doivent néanmoins être apportées aux prescriptions proposées;

Que ces réclamants mettent en avant le fait 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;

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 relatifs à l'avenir des activités économiques, aient trouvé une réponse positive dans le projet de modification du PRAS;

Que les suggestions émises par le rapport de synthèse demandaient de rééquilibrer les fonctions logement et activités économiques; Que selon ces réclamants, l'introduction des ZEMU dans les prescriptions du PRAS permet désormais de répondre à la plupart de ces suggestions;

Considérant qu'une partie du CESRBC 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 supprimé;

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 et propose à cet effet plusieurs conditions à rencontrer;

Considérant que l'IBGE demande que des considérants soient ajoutés sous le titre 2.4. de l'arrêté adoptant le projet de modification du PRAS afin 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 la percolation et les phénomènes de réverbération 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 afin de maintenir l'offre 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;

Considérant que l'AATL insiste pour que le développement des ZEMU tienne compte des possibilités d'y aménager des couloirs de végétation et d'y développer le maillage écologique;

Considérant que l'AATL demande que lors de sa prochaine révision, le PRAS soit rationalisé en ce qui concerne les zones partageant un même objectif (ZFM-ZEMU notamment) afin de ne pas augmenter le nombre de types de zones définies au sein du PRAS, ce qui peut complexifier son application;

Dat deze 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;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze bezwaren niet passen in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij desalniettemin vraagt om deze opmerkingen te analyseren in het kader van het GPDO en van het GBP dat daarop zal volgen;

Overwegende dat een antwoord op deze vraag is terug te vinden in de overwegingen onder punt 3.1. (voorschriften voor de woongebieden met residentieel karakter en woongebieden);

Dat de Regering de GOC volgt en eveneens vindt dat deze vraag niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Overwegende dat het BIM vraagt om voorschrift 4.5. zodanig te veranderen dat er elementen met betrekking tot de verwezenlijking van het groene netwerk in zouden worden opgenomen;

Overwegende dat de GOC meent dat deze vraag eerder past in het kader van een nieuw algemeen voorschrift met betrekking tot alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.;

Overwegende dat er een antwoord werd geformuleerd op deze vraag onder punt 2.1. (algemeenheden);

Dat er geen gevolg kan worden gegeven aan deze vraag;

### 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 verschillende reclamanten zich scharen achter het concept van het OGSO, hoewel er volgens sommigen – waaronder een deel van de ESRBHG – wijzigingen nodig zijn aan de voorgestelde voorschriften;

Dat de reclamanten aangeven dat de activiteiten in OGSO het voordeel zouden kunnen bieden dat ze plaatselijke werkgelegenheid bieden, in hoofdzaak in kleine bedrijven die toegankelijker zijn voor de Brusselse bevolking en meer een zachte mobiliteit vereisen;

Overwegende dat verschillende reclamanten blij zijn met de vaststelling dat verschillende 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 de voorstellen van het syntheserapport vereisten dat men het evenwicht herstelt tussen de woonfuncties en economische activiteiten; 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 een deel van de ESRBHG en verschillende 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 geschrapt zou worden;

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen dat het concept van industrie in een stedelijke omgeving in latere instantie ontwikkeld zou worden door dit te integreren in het proces voor de uitwerking van het GPDO, en voorstellen om verschillende voorwaarden op te leggen;

Overwegende dat het BIM vraagt dat consideransen zouden worden toegevoegd aan titel 2.4. van het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP, en dat zou worden 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 weerkaatsing van geluidsgolven te voorkomen en bij te dragen tot de realisatie van het groene netwerk;

Overwegende dat het BIM vraagt om een deel van de OGSO die momenteel onbebouwd zijn te bestemmen als groengebied, om het relatieve aanbod van groene ruimtes per inwoner in stand te houden, de gewestelijke discrepanties ter zake te verminderen en de mogelijke recreatieve druk te verminderen op de gebieden met hoogbiologische waarde in de buurt;

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 ecologische netwerk te ontwikkelen;

Overwegende dat het BROH vraagt dat men het GBP bij zijn volgende herziening zou rationaliseren op het vlak van gebieden met eenzelfde doelstelling (zoals de SGG en OGSO), dit om het aantal soorten gebieden in het GBP niet te verhogen en de toepassing ervan niet te complex te maken;

Considérant 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 que le Gouvernement souhaiterait voir s'implanter en ZEMU au motif que l'exposé des motifs (p.14) n'est pas représentatif de l'ensemble des secteurs d'activités susceptibles d'être concerné par la disposition;

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;

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 des ZIR destinées à recevoir du logement n'ont pas été réalisés;

Qu'un autre réclamant s'interroge sur le fait qu'environ 20 % des ZIU sont transformées en ZEMU sans tenir compte au préalable des possibilités de densification, transformation de bâtiments existants et des immeubles vides dans les zones d'habitat;

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 selon lequel "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;

Considérant l'avis de la CRD qui partage une partie des considérations énoncées par les réclamants;

Considérant qu'elle se pose la question de l'urgence d'une modification du PRAS au motif que la plupart des ZEMU sont occupées;

Que 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;

Considérant qu'elle estime que la modification du PRAS aurait dû suivre l'adoption du PRDD et que certaines considérations liées aux ZEMU concernent le projet de ville du PRDD et ne trouvent pas de réponse dans le projet de modification du PRAS;

Considérant qu'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;

Considérant qu'elle s'interroge par ailleurs sur la manière dont les ZEMU apportent une réponse réelle au défi démographique et qu'elle regrette que le projet de PRAS n'apporte pas d'estimation du nombre de logements potentiels qui pourraient être créés en ZEMU;

Considérant que la CRD est d'avis qu'il faut éviter d'accroître la complexité du PRAS en augmentant le nombre de zones existantes;

Qu'elle estime que des alternatives auraient pu être envisagées plutôt que de créer une nouvelle zone telle que de modifier la prescription relative aux ZFM, 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;

Considérant que la CRD partage l'idée que le développement de logements dans les ZEMU doit s'accompagner d'éléments qualitatifs et renvoie à son avis concernant la prescription 4 bis 3;

Overwegende 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 de Regering graag zou inplanten in de OGSO, aangezien de memorie van toelichting (p. 14) niet representatief is voor alle activiteitensectoren waarop de bepaling betrekking heeft;

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het ontwerp van wijziging van het GBP niet gepaard gaat met een prospectieve aanpak inzake industrie en reconversie;

Overwegende dat verschillende 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;

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 SGI, die enkele alleenstaande huizenblokken omvatten, te wijzigen in OGSO;

Dat deze reclamant ook vragen stelt bij het feit dat sommige gebieden, die momenteel zijn voorbehouden voor economische activiteiten en gelegen zijn in vroegere gebieden voor stedelijke industrie volgens het eerste GBP, 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 kenmerk van een OGSO, niet altijd stroken met de effectieve kenmerken van de weerhouden OGSO;

Dat de KCML bovendien oordeelt dat het 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;

Overwegende dat de GOC het eens is met een aantal van de door de reclamanten geformuleerde beschouwingen;

Overwegende dat ze zich vragen stelt bij de dringendheid van een wijziging van het GBP, aangezien de meeste OGSO reeds in gebruik zijn;

Dat andere gebieden, zoals de GGB die een programma hebben, en de verdichting van de WG ook hadden kunnen dienen voor bijkomende huisvesting om aldus een antwoord te bieden op de bevolkingsgroei;

Overwegende dat ze van mening is dat de wijziging van het GBP er had moeten komen na de goedkeuring van het GPDO en dat sommige beschouwingen over het OGSO betrekking hebben op het stadsproject van het GPDO en geen antwoord vinden in het ontwerp van wijziging van het GBP;

Overwegende dat ze vindt dat de discussie over de elementen die ervoor zorgen dat een onderneming verenigbaar is met huisvesting, had moeten worden gevoerd alvorens het GBP te wijzigen;

Overwegende dat ze zich overigens afvraagt op welke manier de OGSO een reëel antwoord bieden op de demografische uitdaging en dat ze betreurt dat het ontwerp van GBP geen raming geeft van het potentieel aantal woningen dat zou kunnen worden verwezenlijkt in de OGSO;

Overwegende dat de GOC van mening is dat men dient te vermijden dat het GBP nog complexer wordt door het aantal bestaande gebieden nog te laten toenemen :

Dat ze vindt dat er alternatieven hadden kunnen worden onderzocht in plaats van een nieuw gebied te creëren in het GBP, bijvoorbeeld het wijzigen van het voorschrift met betrekking tot de SGG, het wijzigen van bepaalde huidige GSI in SGG en het wijzigen van sommige huidige SGG waar huisvesting al sterk vertegenwoordigd is in woongebied;

Overwegende dat de GOC de idee deelt dat de ontwikkeling van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met kwalitatieve elementen en verwijst naar haar advies met betrekking tot voorschrift 4 bis 3,

Considérant qu'elle 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. Que de même, elle constate, comme certains réclamants, que les critères énoncés pour le choix des ZEMU ne sont rencontrés que très partiellement;

Considérant que le Gouvernement accueille positivement les observations de certaines communes, d'une partie du CESRBC, de la Région flamande et du Conseil de Coordination Economique qui souscrivent au concept de la ZEMU et à l'équilibre entre les fonctions logements et activités économiques;

Considérant qu'il ne peut par contre pas être répondu positivement aux demandes de la CRD, d'une partie du CESRBC et de plusieurs réclamants de ne pas transformer les ZIU et ZAPT en ZEMU et dès lors de supprimer l'article 4 du projet de modification du PRAS;

Qu'en effet, il a déjà été répondu dans la partie 1.2. Méthodologie aux observations relatives à la modification du PRAS préalable à l'adoption du PRDD;

Que comme énoncé dans le préambule du projet de modification du PRAS, la présente modification ne constitue qu'une partie des réponses à apporter à l'essor démographique;

Qu'au vu de l'urgence à faire face aux besoins en logements, cette modification s'est attachée à identifier de nouvelles zones urbanisables au profit du logement et des équipements;

Qu'une politique de densification devra être élaborée au travers du PRDD et sera complémentaire aux réponses apportées par la présente modification du PRAS;

Qu'il a également déjà été répondu dans la partie 2.1. Généralités à la remarque de l'IBGE d'ajouter dans les prescriptions particulières, en ce compris la ZEMU, l'obligation de veiller à la qualité des caractéristiques urbanistiques des constructions et à l'aménagement paysager de leurs abords afin de permettre leur intégration dans l'environnement urbain, d'éviter la percolation et les phénomènes de réverbération des ondes sonores, ainsi que de contribuer à la réalisation du maillage vert;

Qu'une estimation des logements susceptibles d'être créés dans les nouvelles ZEMU peut être donnée mais que celle-ci fluctuera en fonction des projets qui seront réalisés;

Qu'en effet, il est difficile d'estimer le nombre de logements potentiellement créés étant donné que le PRAS ne règle pas les questions de densité et de gabarit des immeubles;

Qu'en faisant un exercice similaire à celui inclus dans l'étude préalable au PRAS qui a estimé le potentiel du foncier bruxellois et son potentiel d'accueil en habitants, qu'en se basant sur des hypothèses raisonnables, établies en fonction des densités moyennes de logements à l'hectare suivant les types de territoire; que sachant que sur les 207 ha de ZEMU proposés par la modification du PRAS, une partie doit rester affectée à d'autres affectations, une estimation raisonnable du potentiel d'accueil créé par la modification du PRAS aboutit à de plus de 20 000 habitants; Que tout comme dans l'étude préalable, ce potentiel est une estimation, qui donne un point de vue assez clair sur les possibilités qu'offre le PRAS d'accroître l'accueil de nouveaux habitants;

Qu'au vu de l'étude préparatoire relative au foncier disponible qui identifie un solde de 63 000 habitants à accueillir, la modification du PRAS répond donc partiellement à la demande;

Considérant que la prescription générale 0.2. s'applique à la ZEMU;

Que celle-ci vise à contribuer au maillage vert et à imposer 10 % d'espaces verts au sol pour tout projet dont la superficie au sol atteint minimum 5 000 m<sup>2</sup>;

Que dès lors le programme repris à la prescription modifiée de la ZEMU 9 bis 4 rencontre également cette obligation;

Qu'aucune justification ne permet de créer une différence de traitement entre la ZEMU et les autres zones urbanisables du PRAS qui se voient toutes appliquer la prescription 0.2.;

Qu'il est dès lors également répondu à l'observation de l'AATL relative aux couloirs de végétation et au maillage écologique;

Considérant que l'augmentation du nombre de type de zones du PRAS n'a pas pour effet de complexifier son application;

Qu'en effet, lors de l'examen d'une demande de permis, il revient aux autorités délivrantes d'examiner les prescriptions applicables à la zone d'affectation concernée par la demande;

Qu'il ne semble dès lors pas que la création d'une nouvelle zone complexifie l'application du PRAS, dès lors qu'hormis les prescriptions générales, l'application des prescriptions particulières ne s'opère pas de manière cumulative;

Overwegende dat ze tot slot meent 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. Dat ze, net zoals sommige reclamanten, trouwens vaststelt dat de voorgestelde criteria voor de keuze van de OGSO slechts gedeeltelijk zijn opgevolgd;

Overwegende dat de Regering de opmerkingen van sommige gemeenten, van een deel van de ESRBHG, van het Vlaams Gewest en van de Raad van Economische Coördinatie, die zich scharen achter het concept van het OGSO en achter het evenwicht tussen de woonfunctie en de economische activiteiten, positief onthaalt;

Overwegende dat ze echter geen positief antwoord kan bieden op de vragen van de GOC, van een deel van de ESRBHG en van verschillende reclamanten om de GSI en GHV niet om te vormen tot OGSO, en bijgevolg artikel 4 van het ontwerp van wijziging van het GBP te schrappen;

Dat ze de opmerking over de wijziging van het GBP voorafgaand aan de goedkeuring van het GPDO immers hiervoor al heeft beantwoord in deel 1.2. Methodologie;

Dat onderhavige wijziging, zoals reeds gezegd in het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP, slechts één manier is om het hoofd te bieden aan de bevolkingsgroei;

Dat, aangezien de huisvestingsbehoeften een snel antwoord vergen, deze wijziging nieuwe gebieden tracht te identificeren die kunnen worden verstedelijkt om woningen en uitrustingen te ontvangen;

Dat via het GPDO een verdichtingsbeleid moet worden uitgewerkt dat de antwoorden die worden geboden door onderhavige wijziging van het GBP zal aanvullen;

Dat ze in deel 2. 1. Algemeenheden ook al heeft geantwoord op de opmerking van het BIM om in de bijzondere voorschriften, incl. deze betreffende het OGSO, de verplichting op te nemen om toe te zien op de kwaliteit van de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en de landschapsinrichting van hun naaste omgeving, om doorsijpeling en weerkaatsing van de geluidsgevolgen te voorkomen en bij te dragen tot de realisatie van het groene netwerk;

Dat ze een raming kan geven van de woningen die in de nieuwe OGSO kunnen worden gecreëerd, maar dat deze raming nog zal evolueren naargelang de projecten die zullen worden gerealiseerd;

Dat het moeilijk is om het aantal potentieel gecreëerde woningen te ramen aangezien het GBP niet de kwesties verdichting en bouwprofielen regelt;

Dat een gelijkaardige denkoefening werd gemaakt als deze die aan de basis lag van de voorafgaande studie van het GBP, die een raming gaf van het Brusselse grondpotentieel en het onthaalpotentieel van inwoners; dat hierbij werd, uitgegaan van redelijke hypothesen die werden vastgesteld volgens de gemiddelde woningdichtheid per hectare, afhankelijk van het soort gebied; en dat, wetende dat van de 207 ha OGSO die de wijziging van het GBP voorstelt, een deel voorbehouden moet blijven voor andere bestemmingen, een redelijke raming van het onthaalpotentieel dat wordt gecreëerd door de wijziging van het GBP uitkomt op meer dan 20 000 extra inwoners. Dat dit potentieel net als in de voorafgaande studie een raming is die een vrij duidelijk standpunt geeft over de mogelijkheden die het GBP biedt om het onthaalpotentieel van nieuwe inwoners te verhogen;

Dat, gelet op de voorbereidende studie van de beschikbare gronden die een saldo identificeert van 63 000 inwoners die moeten worden gehuisvest, de wijziging van het GBP dus slechts gedeeltelijk beantwoordt aan de vraag;

Overwegende dat algemeen voorschrift 0.2. van toepassing is op het OGSO;

Dat het zich tot doel stelt om bij te dragen tot het groene netwerk en om 10 % groene ruimte op te leggen op grondniveau, bij alle projecten met een grondoppervlakte van minstens 5 000 m<sup>2</sup>;

Dat het programma opgenomen in het gewijzigde OGSO-voorschrift 9 bis 4 eveneens tegemoetkomt aan deze verplichting;

Dat er geen enkele geldige reden is om het OGSO anders te behandelen dan de andere gebieden van het GBP die kunnen worden verstedelijkt en waarop voorschrift 0.2 eveneens van toepassing is;

Dat dus ook tegemoet werd gekomen aan de opmerking van het BROH aangaande de groene corridors en het ecologische netwerk;

Overwegende dat de toename van het aantal soorten gebieden van het GBP de toepassing ervan niet complexer maakt;

Dat immers bij het onderzoek van een vergunningsaanvraag, de vergunnende overheden de voorschriften moeten onderzoeken die van toepassing zijn op de bestemmingszone waarvoor de vergunning werd ingediend;

Dat de creatie van een nieuw gebied de toepassing van het GBP dus niet bemoeilijkt, aangezien behalve de algemene voorschriften de bijzondere voorschriften niet cumulatief worden toegepast;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations fournies dans la partie 1.2. Méthodologie pour ce qui concerne la demande de ne pas ouvrir de nouvelles zones au logement tant que le programme des ZIR n'aura pas été réalisé;

Qu'en effet, ce point de vue ne peut être suivi dès lors que l'étude relative au potentiel foncier donne un point de vue suffisamment clair sur le fait que même après avoir mis en œuvre le programme des ZIR, le potentiel foncier, non accompagné d'une modification du PRAS, ne sera pas suffisant pour répondre aux besoins en logements issus de l'essor démographique;

Considérant que les possibilités de densification, de transformation du bâti existant et des immeubles vides seront étudiés complémentarément à la présente modification du PRAS;

Que le Gouvernement estime utile de rappeler que le passage de ZIU en ZEMU n'a pas pour but de ne plus permettre l'activité économique au sein de ces zones;

Qu'en effet, celle-ci reste la fonction principale des ZEMU, le programme prévu à la prescription 9 bis 4 ayant pour but d'obliger les développeurs de logements à réaliser des espaces consacrés à l'activité économique;

Que cette nouvelle prescription privilégie tant les activités économiques que le logement et permet de disposer d'une mixité urbaine au profit de la Région;

Considérant que les ZFM proposées en ZEMU sont des zones identifiées en raison de la présence d'activités économiques;

Qu'en effet, la ZEMU est plus protectrice des activités économiques que la ZFM de par le fait qu'elle constitue la fonction principale des ZEMU; que cette protection est encore accrue suite à la modification de la ZEMU qui prévoit dorénavant une "clause de sauvegarde pour les activités existantes";

Considérant qu'une éventuelle augmentation du foncier n'aura pas pour effet de chasser les entreprises existantes, leur présence étant garantie par la prescription 9 bis 4;

Considérant que près de 45 % des terrains situés dans les pôles de ZEMU sont publics; que ceux-ci ne répondent dès lors pas à des intérêts privés;

Que les pôles ont de plus été identifiés sur base de critères objectifs exposés dans le préambule du projet de modification du PRAS;

Que pour le surplus, il est renvoyé aux réponses émises quant à la modification de la prescription de la ZEMU reprise dans la partie 3.2.3.;

#### b. Mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes

Considérant que la Commune de Jette, le CESRBC et plusieurs réclamants demandent qu'une clause 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 prescription 4 bis 5, la prescription 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<sup>er</sup> alinéa";

Que cette demande répond à la nécessité de protéger les entreprises existantes situées dans les futures ZEMU;

Que le phénomène de transformation de bâtiments industriels en logements a déjà été observé en ZFM;

Que pour les projets de moins de 10 000 m<sup>2</sup>, la prescription 4 bis 4 imposant la mixité de l'îlot impliquerait également l'obligation de prévoir du logement lors de l'extension d'une entreprise existante;

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;

Que selon un réclamant, une entreprise existante ne dispose a priori pas toujours des surfaces nécessaires à la construction de logements;

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;

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;

Overwegende dat, aangaande de vraag om geen nieuwe gebieden open te stellen voor huisvesting zolang het programma van de GGB niet is gerealiseerd, wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in deel 1.2. Methodologie;

Dat immers dit standpunt niet kan worden gevolgd aangezien de studie van het grondpotentieel voldoende duidelijk is over het feit dat, zelfs na uitvoering van het programma van de GGB, het grondpotentieel zonder wijziging van het GBP niet voldoende zal zijn om te beantwoorden aan de woningbehoeften als gevolg van de bevolkingsgroei;

Overwegende dat de verdichtings- en verbouwingmogelijkheden van bestaande en leegstaande gebouwen zullen worden onderzocht ter aanvulling van onderhavige wijziging van het GBP;

Dat de Regering het nuttig acht om te herhalen dat de overgang van GSI naar OGSO zich niet tot doel stelt om geen economische activiteit meer toe te laten in deze gebieden;

Dat deze immers de hoofdfunctie blijft van de OGSO en dat het programma voorzien in voorschrift 9 bis 4 zich tot doel stelt om de ontwikkelaars van woningen te verplichten om ruimtes voor economische activiteit te realiseren;

Dat dit nieuwe voorschrift zowel de economische activiteiten als de huisvesting bevoorrecht en een stedelijke gemengdheid mogelijk maakt die ten goede komt aan het Gewest;

Overwegende dat de SGG die worden voorgesteld voor transformatie in OGSO werden geïdentificeerd vanwege de aanwezigheid van economische activiteiten;

Dat het OGSO de economische activiteiten immers beter beschermt dan het SGG aangezien ze de hoofdfunctie uitmaken van de OGSO; dat deze bescherming nog wordt verhoogd na de wijziging van het OGSO dat voortaan voorziet in een bewaringsclausule voor de bestaande activiteiten;

Overwegende dat een eventuele verhoging van de grondprijzen de bestaande ondernemingen niet zal wegjagen aangezien hun aanwezigheid wordt gegarandeerd door voorschrift 9 bis 4;

Overwegende dat bijna 45 % van de terreinen in de OGSO-polen publiek zijn; dat ze daardoor geen privébelangen dienen;

Dat de polen bovendien werden geïdentificeerd op basis van objectieve criteria die zijn uitgelegd in het voorwoord van het ontwerp van wijziging van het GBP; dat deze opmerking dus ongegrond is;

Dat bovendien wordt verwezen naar de antwoorden over de wijziging van het voorschrift van het OGSO dat is opgenomen in deel 3.2.3.;

#### b. Bewaringsmechanisme voor de bestaande ondernemingen

Overwegende dat de gemeente Jette, de ESRBHG en verschillende reclamanten vragen om in de voorschriften van het OGSO een bewaringsclausule voor de bestaande ondernemingen in te lassen;

Overwegende dat de gemeente Jette en verschillende reclamanten voorstellen om in artikel 4 van het ontwerp 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, verbouwingwerken, zware renovatiewerken of afbraakwederopbouwwerken niet de verplichting met zich mee die is voorzien door 4 bis 3, noch die die is voorzien door 4 bis 4, 1ste lid";

Dat deze vraag tegemoetkomt aan de noodzaak om de bestaande ondernemingen die gevestigd zijn in de toekomstige OGSO te beschermen;

Dat het fenomeen van de verbouwing van industriegebouwen tot woningen reeds werd vastgesteld in SGG;

Dat voor de projecten van minder dan 10 000 m<sup>2</sup>, voorschrift 4 bis 4 het gemengd karakter van het huizenblok oplegt, wat de verplichting inhoudt om huisvesting te voorzien bij de uitbreiding van een bestaande onderneming;

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;

Dat, volgens een reclamant, een bestaande onderneming a priori niet altijd beschikt over de vereiste oppervlakte voor de bouw van woningen;

Dat een reclamant wijst op de moeilijke situatie waarin groeiende ondernemingen zouden kunnen belanden om hun uitbreiding te verwezenlijken op hun huidige site;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om een nieuw voorschrift in te voeren om de economische activiteiten in de OGSO, de sterk gemengde gebieden en de GSI te beschermen, naar het voorbeeld van voorschrift 0.12;



Que selon ce réclamant, une garantie de compensation des espaces économiques qui seraient perdus est insuffisante 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 ont été supprimées sans jamais être compensées;

Considérant que la CRD partage ces préoccupations; qu'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;

Qu'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;

Qu'elle demande dès lors au Gouvernement de prévoir un mécanisme adapté permettant de répondre à cette préoccupation soit au travers d'une prescription générale sur le modèle de la prescription 0.12 actuelle, soit de l'ajout d'une prescription au sein des ZEMU prévoyant, pour les entreprises existantes, une exemption de l'application des prescriptions 4 bis 3 et 4 bis 4, 1°. moyennant mesures particulières de publicité (voir proposition de réécriture de la prescription infra);

Considérant que le Gouvernement estime en effet que les entreprises existantes et présentes dans les ZEMU doivent être protégées;

Que dès lors le Gouvernement suit l'avis de la CRD et des réclamants visant à insérer une clause de sauvegarde pour les activités existantes dans les ZEMU afin de leur permettre de réaliser des travaux de transformation, d'extension ou de rénovation lourde;

*Que cette clause est reprise à l'article 9 bis 5 et libellée de la manière suivante : "il peut être dérogé à la prescription 9 bis 4 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :*

a) La transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante;

b) La transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales;

c) Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité";

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 la mise en place sans délai, par le Gouvernement d'un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières 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;

Que la Commune de Jette, le CESRBC et plusieurs réclamants craignent 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'autres réclamants estiment qu'il faut être attentif à ce que l'augmentation du prix du foncier n'entrave pas le développement de projets économiques;

Qu'un réclamant exprime sa crainte de phénomènes d'abandon spéculatif à large échelle sur les zones affectées en ZEMU;

Qu'un réclamant craint la création d'une bulle immobilière suite à la création des ZEMU;

Considérant que la Commune d'Anderlecht et un réclamant 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;

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 sur des terrains dont elle n'est pas propriétaire;

Dat volgens deze reclamant een garantie tot compensatie van de economische ruimtes die zouden verloren worden 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;

Overwegende dat de GOC deze bekommernissen deelt; dat ze van mening is 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;

Dat ze eraan herinnert 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;

Dat ze derhalve aan de Regering vraagt om te voorzien in een aangepast mechanisme dat tegemoetkomt aan deze bezorgdheid, hetzij door de invoering van een algemeen voorschrift naar het model van het bestaande voorschrift 0.12, hetzij door de toevoeging van een voorschrift binnen de OGSO, dat voor de bestaande ondernemingen voorziet in een vrijstelling van de toepassing van de voorschriften 4 bis 3 en 4 bis 4, 1°, mits onderwerping aan de speciale regelen van openbaarmaking (zie voorstel tot herformulering van het voorschrift verderop);

Overwegende dat de Regering inderdaad oordeelt dat de bestaande ondernemingen in de OGSO moeten worden beschermd;

Dat bijgevolg de Regering het advies van de GOC volgt om een bewaringsmechanisme toe te voegen voor de bestaande ondernemingen in de OGSO, zodat ze verbouwings-, uitbreidings- of zware renovatiewerken kunnen uitvoeren;

*Dat deze clausule wordt opgenomen in artikel 9 bis 5 en als volgt wordt geformuleerd : "Er kan worden afgeweken van voorschrift 9 bis 4 voor verbouwings- of uitbreidingswerken van bestaande gebouwen die hoofdzakelijk zijn bestemd voor productieactiviteiten, in de ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken of groothandelszaken voor zover aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :*

a) De verbouwing of uitbreiding is nodig voor de behoeften van de bestaande onderneming;

b) De verbouwing of uitbreiding wordt behoorlijk omkleed met economische en sociale redenen;

c) De handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale redenen van openbaarmaking";

c. Mechanisme om meerwaarden te recupereren

Overwegende dat de ESRBHG, Mوبiel Brussel, de stad Brussel, de gemeente Anderlecht en verschillende reclamanten vragen dat de Regering zonder verwijl een gewestelijk mechanisme zou invoeren om de meerwaarden van gronden, gegenereerd door het ontwerp van demografisch GBP, te gelde te maken;

Dat verschillende reclamanten oordelen dat een wijziging van GSI in OGSO zal leiden tot een stijging van de grondwaarde;

Dat de gemeente Jette, de ESRBHG en verschillende reclamanten vrezen 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;

Dat een reclamant uiting geeft aan zijn vrees voor speculatieve leegstand op grote schaal in de gebieden bestemd als OGSO;

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 basierend op de inventaris van de bodemtoestand die wordt opgesteld door het BIM;

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 op terreinen waarvan ze niet de eigenaar is;

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 qui ne peuvent 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 la mise en place d'un mécanisme visant à garantir la construction d'une proportion raisonnable d'habitations accessibles aux revenus faibles et moyens dans les ZEMU dans l'optique de contrer les effets pervers d'une hausse du prix du foncier sur l'activité économique et de permettre à tous un logement décent;

Considérant que la CRD adhère à la demande de prévoir un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique;

Qu'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;

Qu'elle demande que ce système soit mis en œuvre préalablement à l'adoption du PRAS;

Qu'elle estime qu'il faudrait lier cette captation des plus-values aux transactions (vente de terrains etc ...) et non uniquement aux changements d'affectation;

Qu'un membre de la CRD propose que le mécanisme prévu s'inspire de l'article 81 du COBAT réglant l'indemnisation des moins-values;

Que la CRD est partagée sur le fait de lier l'appréciation de la captation de la plus-value à la pollution du sol;

Qu'un membre 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;

Que la CRD 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 (scolaires et de mobilité) ainsi que de logements accessibles aux revenus faibles et moyens;

Qu'elle insiste pour que ces logements soient propriété publique pour le logement social et géré par un organisme public pour le logement privé moyen;

Que la CRD 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;

Considérant que le RIE recommande de capter une partie des plus-values afin de financer notamment les infrastructures publiques;

Que le RIE propose d'étendre le mécanisme des charges d'urbanisme à des projets de logements privés sur les ZEMU;

Que le RIE rappelle néanmoins que dans le cas de ZEMU polluées, il n'est pas certain qu'il y a aura des plus-values à capter;

Considérant que le Gouvernement a décidé d'adopter concomitamment à la présente modification du PRAS le nouvel arrêté charges d'urbanisme;

Que celui-ci, même s'il n'a pas vocation à capter des plus-values, permet aux pouvoirs publics de faire participer les développeurs de projets aux incidences générées par ceux-ci sur les finances des pouvoirs publics;

Que le Gouvernement entend au travers de cet arrêté soumettre à charges d'urbanisme les projets de logements privés à partir d'un certain seuil, en ce compris en ZEMU;

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 die redelijkerwijze niet kunnen worden ingepland 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 middelhoge inkomens, om de nefaste impact van een stijging van de grondprijzen op de economische activiteit tegen te gaan en er voor te zorgen dat iedereen toegang heeft tot een degelijke woning;

Overwegende dat de GOC zich achter het verzoek schart om te voorzien in een gewestelijk mechanisme om de grondmeerwaarden, die voortvloeien uit het ontwerp van demografisch GBP, te recupereren;

Dat 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;

Dat ze vraagt dat dit systeem van toepassing zou zijn voordat het GBP wordt goedgekeurd;

Dat ze oordeelt dat die recuperatie van de meerwaarden moet gekoppeld zijn aan de transacties (verkoop van terreinen enz...) en niet alleen aan de bestemmingswijzigingen;

Dat een lid van de GOC voorstelt om zich voor het mechanisme te laten inspireren door artikel 81 van het BWRO betreffende de vergoeding van waardeverminderingen;

Dat de GOC verdeeld is over het feit of de beoordeling van de recuperatie van de meerwaarde al dan niet gekoppeld dient te worden aan de bodemverontreiniging;

Dat een lid van mening is 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;

Dat de GOC van mening is dat deze recuperatie van meerwaarden moet gebeuren op gewestelijk niveau en niet op lokaal niveau, en dat ze aangewend moet kunnen worden voor de verwezenlijking van voorzieningen (scholen en mobiliteit) en woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens;

Dat 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;

Dat de GOC bovendien van mening is 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;

Overwegende dat het MER aanbeveelt om een deel van de meerwaarden te recupereren om met name de overheidsinfrastructuren te financieren;

Dat het MER voorstelt om het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten uit te breiden tot private woningprojecten in de OGSO;

Dat het MER evenwel wijst op het feit dat het in verontreinigde OGSO niet zeker is dat er meerwaarden kunnen worden gerecupereerd;

Overwegende dat de Regering heeft besloten om tegelijk met onderhavige wijziging van het GBP ook het nieuwe besluit betreffende stedenbouwkundige lasten goed te keuren;

Dat dit, zelfs al is het niet gericht op de recuperatie van de meerwaarden, de overheid de mogelijkheid biedt om de projectontwikkelaars te laten delen in de effecten die ze genereren op de overheidsfinanciën;

Dat de Regering met dit besluit stedenbouwkundige lasten wil opleggen aan private woningprojecten vanaf een bepaalde drempel, ook in de OGSO;

Que ce faisant, le Gouvernement répond aux nombreuses réclamations visant à accompagner la modification partielle du PRAS du mécanisme des charges d'urbanisme;

Qu'il faudra toutefois dans l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme tenir compte de la pollution du sol de certaines ZEMU comme le recommande le RIE et ce afin de ne pas entraver la réalisation de projets;

Que l'avis de la CRD visant à lier une captation des plus-values aux transactions et non aux affectations ne peut être suivi;

Qu'en effet c'est la délivrance d'un permis qui peut engendrer une valorisation foncière et non pas la fonction logement permise en ZEMU, d'autant que les activités économiques restent la fonction principale de la zone;

Que cette demande reviendrait à capter des plus-values non réalisées sur des terrains restant à vocation économique;

Que la demande d'un membre de la CRD de prévoir un mécanisme similaire à celui prévu par l'article 81 du Cobat ne peut non plus être suivi; que celle-ci implique une modification du Cobat, procédure qui ne peut être menée à terme dans les délais d'approbation du PRAS; que par ailleurs, cette demande renvoie aux mêmes observations que celles formulées en réponse à la demande de la CRD de capter des plus-values sur les transactions;

#### d. Cohabitation entreprises/logements

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 pour 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 de respecter la norme de logement passif à partir de 2015;

Que, selon plusieurs réclamants, l'enjeu est d'éviter la fuite des entreprises existant dans les ZEMU en raison de restrictions trop strictes en matière de bruit qui leur seraient imposées;

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;

Que l'IBGE demande de prévoir des mesures spécifiques assurant le bon voisinage entre affectations dans les ZEMU, et le cas échéant, d'éviter la proximité du logement lorsque l'incompatibilité est prévisible plutôt que d'envisager le départ de l'entreprise;

Que l'IBGE demande également que les ZEMU enclavées entre des zones d'industries demeurent en ZIU;

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;

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 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;

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;

Dat de Regering daardoor tegemoetkomt aan de vele bezwaarschriften die ervoor pleiten om de gedeeltelijke wijziging van het GBP te koppelen aan het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten;

Dat in het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten echter rekening moet worden gehouden met de bodemvervuiling in sommige OGSO, zoals wordt aanbevolen door het MER, en dit om de realisatie van projecten niet in het gedrang te brengen;

Dat het advies van de GOC om de recuperatie van de meerwaarden te verbinden aan de transacties en niet aan de bestemmingen niet kan worden gevolgd;

Dat immers de aflevering van een vergunning de grond een meerwaarde kan geven, en niet het feit dat de woonfunctie wordt toegelaten in het OGSO, temeer omdat de economische activiteiten de hoofdfunctie blijven van het gebied;

Dat de inwilliging van dit verzoek zou neerkomen op het recupereren van niet-gerealiseerde meerwaarden op terreinen met een economische bestemming;

Dat ook aan het verzoek van een lid van de GOC om te voorzien in een mechanisme in de aard van het mechanisme voorzien in artikel 81 van het BWRO geen gevolg kan worden gegeven; dat dit een wijziging van het BWRO impliceert, een procedure die niet kan worden voltooid binnen de goedkeuringstermijnen van het GBP; dat overigens wordt verwezen naar dezelfde opmerkingen als werden geformuleerd als antwoord op het verzoek van de GOC om meerwaarden te recupereren op de transacties;

#### d. Cohabitatie ondernemingen/huisvesting

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad en verschillende 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, deze verplichting geïntegreerd zou kunnen worden in de verplichting om vanaf 2015 de passiefhuisnorm te respecteren;

Dat het er volgens verscheidene reclamanten op aankomt om te voorkomen dat bestaande ondernemingen in de OGSO er zouden wegvuchten 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 van 21/11/2012 betreffende de strijd tegen de geluidshinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen zo snel mogelijk zou worden gewijzigd;

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;

Dat het BIM eveneens vraagt dat de OGSO die zijn ingesloten door industriegebieden, bestemd zouden blijven als GSI;

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;

Overwegende dat het BIM en de Stad Brussel vragen dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17/12/2012 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging herzien zou worden vóór de inwerkingtreding van het gewijzigde GBP, om een juridische leemte te voorkomen;

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 verschillende 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;

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen om "bufferzones" te voorzien tussen de "industriële" functie en de "woonfunctie", om ervoor te zorgen dat het gemengde karakter van de functies niet de beide functies zou benadelen;

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;

Qu'un réclamant 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 réclamant 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;

Considérant que la CRD 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;

Que la CRD 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;

Que la CRD 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;

Que la CRD estime ainsi qu'il faudrait aider les entreprises existantes à réduire leurs nuisances;

Qu'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;

Qu'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;

Qu'elle attire néanmoins l'attention sur les difficultés de la cohabitation entre les fonctions; Que ces difficultés doivent être prises en compte afin de réunir les conditions permettant le développement des deux fonctions sans menacer l'activité économique existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et de certains réclamants quant à l'adoption de normes de bruit, d'assainissement et d'intervention en matière de pollution du sol;

Qu'en effet, le Gouvernement a décidé de modifier concomitamment à la présente modification du PRAS, les arrêtés suivants :

– l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;

– l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage;

– l'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol;

Que comme le recommande le RIE, l'IBGE et la CRD, le Gouvernement propose de placer les ZEMU dans une classe de sensibilité ne dépendant pas directement du PRAS mais de l'utilisation de fait de la parcelle, comme c'est le cas pour les ZFM;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD de ne pas créer de zones tampons afin de ne pas exclure les possibilités de mixité verticale;

Que le RIE recommande d'autre part de prévoir des mécanismes d'aide à l'assainissement pour les entreprises mais que dans certains cas, une densité suffisante en logements permettrait de créer un effet levier pour la dépollution du sol;

Considérant que le Gouvernement suit la recommandation du RIE d'appliquer les valeurs correspondant à une zone acoustique de type 4, actuellement applicables aux ZIR et aux ZFM;

Considérant que le critère selon lequel "les activités économiques existantes ne produisent pas de nuisances rendant incompatible leur cohabitation avec le logement", ne peut être considéré comme étant le seul critère sur lequel repose le choix des ZEMU;

Qu'en effet, le développement urbain et l'utilisation parcimonieuse de territoire ne permettent pas de se limiter à ce seul critère;

Considérant qu'un nombre important de ZIU ont bien été maintenues et restent donc isolées du logement;

Dat de KCML en verschillende reclamanten onderstrepen dat de co-existentie tussen huisvesting en productieactiviteiten niet evident is vanwege de hinder die wordt veroorzaakt door industriële activiteiten;

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<sup>re</sup>latief 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;

Overwegende dat de GOC deze bekommernissen deelt en de Regering vraagt 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.

Dat de GOC de mening van het BIM deelt en vraagt dat de OGSO zouden worden ingedeeld in een kwetsbaarheidsklasse die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP, maar van het feitelijke gebruik van het terrein, zoals dat ook het geval is voor de sterk gemengde gebieden;

Dat de GOC anderzijds vraagt dat de normen van de OGSO geen hindernis zouden vormen voor de bestaande ondernemingen en dat de maatregelen om zich te schikken naar deze normen, niet uitsluitend ten laste zouden vallen van die ondernemingen;

Dat de GOC van mening is dat men de bestaande ondernemingen dient te helpen om hun hinder te beperken;

Dat ze overigens ook oordeelt 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;

Dat ze van oordeel is dat men de keuze moet kunnen behouden tussen verticale of horizontale gemengdheid en dat dit bepaald moet worden op grond van de specifieke configuratie van elk OGSO;

Dat ze evenwel de aandacht vestigt op de moeilijkheden die verbonden zijn aan de cohabitatatie tussen functies; Dat men met deze moeilijkheden dient rekening te houden om aan de voorwaarden te kunnen voldoen voor de ontwikkeling van de twee functies zonder de bestaande economische activiteit in het gedrang te brengen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC en van sommige reclamanten volgt betreffende de goedkeuring van de geluids-, sanerings- en interventienormen inzake bodemverontreiniging;

Dat de Regering immers heeft beslist om tegelijk met onderhavige wijziging van het GBP de volgende besluiten te wijzigen :

– het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen;

– het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen buurtlawaai;

– het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging;

Dat de Regering, zoals wordt aanbevolen door het MER, het BIM en de GOC, voorstelt om de OGSO in te delen in een kwetsbaarheidsklasse die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP maar van het feitelijke gebruik van het perceel, zoals dat het geval is voor de SGG;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt om geen bufferzones te creëren, aangezien dit elke vorm van verticale gemengdheid uitsluit;

Dat het MER anderzijds aanbeveelt om voor de ondernemingen steunmechanismen te voorzien voor de sanering, maar dat in sommige gevallen een voldoende woningdichtheid een hefboomeffect zou kunnen creëren voor de bodemsanering;

Overwegende dat de Regering de aanbeveling van het MER volgt om de waarden toe te passen die overeenstemmen met een geluidszone van type 4, die momenteel ook van toepassing zijn op de GGB en de SGG;

Overwegende dat het criterium volgens welk "de economische activiteiten die er thans gevestigd zijn, geen hinder opleveren die ze onverenigbaar maakt met de woonfunctie" niet mag worden beschouwd als het enige criterium waarop de keuze van OGSO gebaseerd is;

Dat immers de stedelijke ontwikkeling en het optimale gebruik van het grondgebied niet toelaten dat men zich tot enkel dit criterium zou beperken;

Overwegende dat een groot aantal SGI werden behouden en dus geïsoleerd blijven van de woningen;

Considérant que pour le surplus, il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 2.1. Généralités qui aborde la cohabitation entre les fonctions;

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;

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 la mise en place d'un mécanisme permettant d'avoir une vue globale sur l'aménagement des futures ZEMU;

Que ce mécanisme pourrait être assuré par un plan d'aménagement, un master plan opérationnel ou par 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;

Que selon l'AATL, les ZEMU sont également une opportunité pour attirer des activités économiques liées à l'économie verte, blanche et créative ainsi que pour développer la transition vers une économie de la fonctionnalité;

Que l'AATL demande que le glossaire du PRAS soit examiné afin de déterminer de quelle manière ces activités peuvent être autorisées;

Considérant que la CRD 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;

Que cet outil pourrait être un schéma directeur ou un master plan et devrait ensuite être traduit dans un outil réglementaire;

Que la CRD 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 Schaarbeek Formation pour le pôle "Quai des Usines", Masterplan préalable à un PPAS pour le pôle "Biestebroeck");

Qu'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);

Qu'elle estime que dans le cadre de cette vision globale, une structure opérationnelle devrait notamment encadrer le mécanisme de captation des plus-values engendrées par la modification du PRAS.

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD sur l'opportunité de disposer d'une vision globale d'aménagement des pôles de ZEMU;

Considérant comme le souligne la CRD qu'un outil de planification existe déjà pour le pôle Reyers;

Qu'un tel outil est également en cours d'élaboration pour les pôles Mabru, Biestebroeck, Birmingham au travers du schéma directeur "Schaarbeek-Formation" et du "Plan directeur Canal";

Qu'un tel outil doit encore être lancé pour le pôle "Erasme"; qu'un PPAS est en cours d'élaboration pour le pôle "Otan";

Considérant que le Gouvernement a toutefois décidé de compléter le RIE par des illustrations des possibilités de restructuration urbaine dans les différents pôles de ZEMU;

Overwegende dat bovendien wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in deel 2.1. Algemeenheden, dat de cohabitatie tussen de functies behandelt;

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 planningsstelsel;

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, teneinde 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 dit mechanisme verzekerd zou kunnen worden door een aanlegplan of een operationeel masterplan of 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 deze gemeente de gemengde projecten die vandaag zijn uitgevoerd, het werk zijn van een openbare operator, zijnde de GOMB, en dat ze 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 stadswefsel;

Dat, volgens het BROH, de OGSO eveneens een kans bieden om economische activiteiten aan te trekken die verbonden zijn met de groene, de witte economie en de creatieve economie, alsook voor de ontwikkeling van de overgang naar een functionele economie;

Dat het BROH vraagt dat het glossarium van het GBP zou worden onderzocht om te bepalen op welke manier die activiteiten vergund kunnen worden;

Overwegende dat de GOC het verzoek steunt 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 dit beheersinstrument een richtschema of masterplan zou kunnen zijn en vervolgens vertaald zou moeten worden in een verordenend instrument;

Dat de GOC vaststelt dat een dergelijk instrument reeds bestaat (richtschema Reyers voor de "Reyers"-pool) of in aanmaak is voor de meeste OGSO (richtschema Schaarbeek Vorming voor de pool "Werkhuizenkaai", Masterplan voorafgaand aan een BBP voor de pool "Biestebroeck");

Dat 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);

Dat ze van mening is 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;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt aangaande de mogelijkheid om te beschikken over een globale visie op de inrichting van de OGSO-polen;

Overwegende dat, zoals wordt onderstreept door de GOC, er al een planningsinstrument bestaat voor de pool Reyers;

Dat een dergelijk instrument ook wordt uitgewerkt voor de polen Mabru, Biestebroeck, Birmingham via het richtschema "Schaarbeek-Vorming" en het "Richtplan Kanaal";

Dat een dergelijk instrument nog moet worden opgestart voor de pool "Erasmus"; dat een BBP wordt uitgewerkt voor de pool "Navo";

Overwegende dat de Regering echter heeft beslist om het MER aan te vullen met illustraties van de stedelijke herstructureringsmogelijkheden in de verschillende OGSO-polen;

Considérant que ces outils n'ont pas de portée réglementaire et ne peuvent donc imposer de mécanisme de captation des plus-values; qu'il est sur ce point renvoyé aux observations formulées supra sur cette question;

Considérant que la mise en place d'une structure opérationnelle pourra être analysée dans le cadre de l'élaboration du masterplan;

#### f. Compensations

Considérant les réclamations demandant une compensation pour la transformation des ZIU en ZEMU;

Considérant les réclamations demandant de conserver des zones réservées exclusivement aux industries et aux entreprises dont les activités sont incompatibles avec le logement;

Considérant l'avis de la CRD qui partage la préoccupation de maintenir l'activité industrielle;

Qu'elle estime difficile de compenser les surfaces de ZIU transformées en ZEMU;

Qu'elle demande dès lors de prévoir un mécanisme qui permette aux activités existantes de s'y maintenir et de l'étendre;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Qu'il est difficile de prévoir une compensation;

Que celle-ci ne se justifie par ailleurs pas étant donné que l'activité économique reste la fonction principale de la zone;

Qu'en mettant en place un mécanisme de sauvegarde dont l'explication est donnée au point 3.2.3. b, le Gouvernement a suivi l'avis de la CRD;

#### g. Transformation de certaines ZFM en ZEMU

Considérant que la Ville de Bruxelles estime que les prescriptions des ZFM sont plus intéressantes pour le logement;

Qu'elle estime qu'en cas de situation particulière, les ZFM peuvent être modifiées par PPAS;

Qu'un réclamant estime qu'il est prématuré de convertir certaines ZFM en ZEMU dans l'attente du PRDD;

Considérant que la CRD estime que la modification de l'affectation des zones transformées en ZEMU doit être examinée au cas par cas;

Considérant que les ZFM modifiées en ZEMU permettront une protection plus importante des activités économiques existantes dans ces zones, tout en permettant la réalisation de logements comme c'est déjà le cas en ZFM;

Que l'examen au cas par cas est réalisé ci-dessous;

#### h. Patrimoine

Considérant que la CRMS demande un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel (XIXe et XXe siècles) et une étude de leurs potentialités pour la mise en œuvre des ZEMU qui sont proches du canal;

Que selon la CRMS, il semble peu pertinent de favoriser la reconversion en logements des anciennes industries qui se prêtent souvent plus judicieusement à un usage autre que l'habitat;

Considérant qu'un réclamant craint que les ZEMU mettent à mal le patrimoine industriel en particulier à Biestebroek et Birmingham;

Considérant que la CRD demande qu'un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel et l'étude de leurs potentialités soient intégrés dans les schémas directeurs ou master plans préparatoires à la mise en œuvre des ZEMU;

Qu'elle souligne que les aspects paysagers sont également importants à mettre en évidence, comme par exemple le passage de la Senne;

Considérant que le RIE a étudié les incidences du projet de modification sur le patrimoine et a mis en évidence les éléments remarquables du patrimoine industriel;

Que le RIE estime que la modification du PRAS constitue une opportunité de maintenir et revaloriser des éléments à caractère patrimonial, qui n'étaient parfois plus compatibles avec les activités industrielles actuelles;

Que les aspects paysagers intéressants, tel que le passage de la Senne, sont également mis en évidence dans le RIE;

Que pour le surplus, les aspects relatifs à la protection du patrimoine et des aspects paysagers ne relèvent pas de la présente modification du PRAS et seront examinés dans le cadre d'éventuels PPAS et de l'instruction des demandes de permis;

Overwegende dat deze instrumenten geen verordenende kracht hebben en dus geen mechanisme kunnen opleggen voor de recuperatie van de meerwaarden; dat voor dit punt wordt verwezen naar de opmerkingen die hiervoor al werden geformuleerd met betrekking tot dit verzoek;

Overwegende dat de oprichting van een operationele structuur zal kunnen worden onderzocht in het kader van de opstelling van het masterplan;

#### f. Compensaties

Gelet op de bezwaarschriften die een compensatie vragen voor de transformatie van GSI in OGSO;

Gelet op de bezwaarschriften die vragen om gebieden te behouden die uitsluitend zijn voorbehouden voor industrie en ondernemingen waarvan de activiteiten niet verenigbaar zijn met huisvesting;

Gelet op het advies van de GOC die de bezorgdheid om de industriële activiteit te vrijwaren deelt;

Overwegende dat ze denkt dat het moeilijk zal zijn om de oppervlakten van GSI die omgevormd worden tot OGSO te compenseren;

Dat ze daarom vraagt om te voorzien in een mechanisme dat de bestaande ondernemingen in staat stelt om er te blijven en uit te breiden;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat het moeilijk is om te voorzien in een compensatie;

Dat deze overigens niet gerechtvaardigd is aangezien de economische activiteit de hoofdfunctie blijft van het gebied;

Dat ze het advies van de GOC volgt en een bewaringsmechanisme invoert dat wordt uitgelegd in punt 3.2.3. b;

#### g. Transformatie van bepaalde SGG in OGSO

Overwegende dat de Stad Brussel oordeelt dat de voorschriften van de SGG interessanter zijn voor de huisvesting;

Dat ze oppert dat de SGG, in specifieke situaties, gewijzigd kunnen worden via BBP;

Dat een reclamant oordeelt dat het voorbarig is om sommige SGG om te vormen tot OGSO, in afwachting van het GPDO;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de bestemmingswijzigging van de gebieden die getransformeerd worden in OGSO geval per geval moet worden onderzocht;

Overwegende dat de SGG die worden getransformeerd in OGSO de bestaande economische activiteiten in deze gebieden beter beschermen, terwijl de realisatie van woningen is toegestaan zoals al het geval is in de SGG;

Dat de bestemmingswijzigging hierna geval per geval wordt onderzocht;

#### h. 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, aangezien industriegebouwen zich vaak veel beter lenen tot een andere bestemming dan huisvesting;

Overwegende dat een reclamant vreest dat de OGSO een bedreiging zouden kunnen vormen voor het industrieel erfgoed, in het bijzonder op de sites Biestebroek en Birmingham;

Overwegende dat de GOC vraagt dat een inventaris van de gebouwen die representatief zijn voor het industrieel erfgoed en de studie van hun potentieel zouden worden geïntegreerd in de richtschema's of masterplannen ter voorbereiding van de verwezenlijking van de OGSO;

Dat ze onderstreept dat landschapsaspecten ook in de kijker moeten gesteld worden, zoals bijvoorbeeld de Zennebedding;

Overwegende dat het MER de effecten van het ontwerp van wijziging op het erfgoed heeft onderzocht en de opmerkelijke elementen van het industrieel erfgoed heeft benadrukt;

Dat het MER oordeelt dat de wijziging van het GBP een gelegenheid is om de elementen met erfgoedwaarde, die soms niet verenigbaar waren met de huidige industriële activiteiten, te behouden en te herwaarderen;

Dat ook de interessante landschapsaspecten, zoals de Zennebedding, worden benadrukt in het MER;

Dat voor het overige de aspecten betreffende de bescherming van het erfgoed en de landschapsaspecten niet onder onderhavige wijziging van het GBP vallen en zullen worden onderzocht in het kader van eventuele BBP en bij het onderzoek van de vergunningsaanvragen;

## 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 afin d'accroître les possibilités de superficie en activités productives et le respect du schéma de développement commercial;

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 d'activités de production de biens immatériels;

Considérant que les Communes de Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, Jette, Forest, 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 car celle-ci 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 la nécessité de prévoir des terrains de réserve où les activités logistiques seront permises;

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;

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 une préservation des fonctions faibles, telles que l'équipement et l'industrie urbaine, par rapport aux fonctions plus fortes;

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 m<sup>2</sup> et compatibles avec le 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 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; que les ZEMU devraient privilégier plus clairement les activités économiques, par exemple en limitant le commerce et 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...";

## i. Voorschrift 4 bis 1

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verschillende reclamanten voorstellen om de functie "handel" in de OGSO te beperken tot handelszaken die de gebruikelijke aanvullende vormen op de voorziene bestemmingen, om meer mogelijkheden te bieden inzake de oppervlakte voor productieactiviteiten en om het schema voor de handelsoontwikkeling te respecteren;

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, aangezien zij 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 de noodzaak aanhaalt om reservergronden te voorzien waar logistieke activiteiten zullen worden toegestaan;

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;

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 de bescherming vraagt van de zwakke functies, zoals de voorzieningen en de stedelijke industrie, ten opzichte van de sterkere functies;

Dat de Economische en Sociale Raad overtuigd is van de noodzaak van het gemengde karakter;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad oordeelt dat het GBP de ondernemingen kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> en verenigbaar met 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, 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 elkaar 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 3e 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 handelings- 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 :

4bis.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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 le développement de dépôts pour le matériel roulant de la STIB;

Que ce réclamant propose, dans le cas où la modification précitée ne serait pas retenue de compléter l'alinéa 1<sup>er</sup> de la prescription 4 bis 2 par "et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public" et d'insérer la mention suivante dans la prescription 4 bis 3 "Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif ou de service public".

Considérant que la CRD partage certaines préoccupations des réclamants et demande dès lors de modifier la prescription 4 bis 1 afin de clarifier les fonctions principales et secondaires;

Qu'elle estime que les fonctions faibles telles que les activités productives doivent être mieux protégées;

Qu'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;

Que les grands commerces spécialisés ne devraient donc pas être autorisés en ZEMU;

Qu'elle rappelle par ailleurs que le commerce de gros est déjà défini dans le glossaire actuel du PRAS 2001;

Que la CRD propose de supprimer la référence au seuil de 2000 m<sup>2</sup> pour les activités productives et de prévoir un seuil uniquement pour les services intégrés aux entreprises au motif qu'ils constituent des bureaux déguisés;

Qu'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);

Que la CRD 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;

Qu'elle estime par contre qu'il serait opportun d'inclure la fonction logistique et portuaire dans les activités autorisées en ZEMU au motif que 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;

Que l'outil encadrant la mise en œuvre des ZEMU (schéma directeur ou master plan) devra déterminer quel est le type d'activité portuaire ou logistique approprié en fonction de la configuration propre à chaque zone;

Qu'en conséquence la CRD 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 m<sup>2</sup> par immeuble;

Un membre s'abstient;

4 bis 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";

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 500 m<sup>2</sup> 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 verschillende reclamanten wijzen op een vertaalfout in het 3e lid van voorschrift 4 bis 1;

Overwegende dat een reclamant vraagt om in voorschrift 4 bis 1, tussen het 2e en 3e 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 de MIVB;

Dat deze reclamant voorstelt om, in het geval dat de voorgaande wijziging niet zou worden weerhouden, het 1ste lid van het voorschrift 4 bis 2 aan te vullen met de woorden "en voor voorzieningen van collectief belang of van 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."

Overwegende dat de GOC een aantal bekommernissen deelt met de reclamanten en vraagt derhalve om voorschrift 4 bis 1 te wijzigen;

Dat ze van mening is dat de zwakke functies zoals de productieactiviteiten beter beschermd moeten worden;

Dat ze derhalve voorstelt 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;

Dat de grote speciaalzaken dus niet toegelaten zouden mogen worden in de OGSO;

Dat ze er overigens ook aan herinnert dat de groothandel reeds gedefinieerd wordt in het huidige glossarium van het GBP 2001;

Dat de GOC voorstelt om de verwijzing naar de drempel van 2000 m<sup>2</sup> voor productieactiviteiten te schrappen en alleen een drempel vast te leggen voor de in ondernemingen geïntegreerde diensten, die een verkapte vorm van kantoren vertegenwoordigen;

Dat ze eveneens vraagt om het begrip "in ondernemingen geïntegreerde diensten" duidelijk te definiëren in het glossarium. (overgenomen in voorschrift 5.2, 2e lid);

Dat de GOC van mening is dat de hotelfunctie niet thuis hoort in de OGSO, omdat die zich kan vestigen in andere gebieden in de nabijheid van de OGSO;

Dat ze daarentegen denkt dat het opportuun zou zijn om de logistieke functies en havenactiviteiten op te nemen in de toegestane activiteiten in OGSO, omdat men het gebruik van de waterweg in de gebieden langs het kanaal immers moet aanmoedigen, in het bijzonder om de ontwikkeling van SDC te ondersteunen;

Dat het instrument voor de uitvoering van de OGSO (richtschema of masterplan) moet bepalen welk soort havenactiviteiten of logistieke activiteiten aangewezen is op grond van de specifieke configuratie van elk gebied;

Dat de GOC bijgevolg voorstelt 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 m<sup>2</sup> 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,"



Considérant que la CRD rappelle qu'en vertu de l'article 42 du COBAT, les ZIU dont le projet de modification partielle n'a pas changé l'affectation ne pourront pas faire l'objet de PPAS dérogoires ces prochaines années;

Considérant que la mixité fonctionnelle voulue au sein des ZEMU comprend la possibilité de disposer de commerces de proximité; que ceux-ci seront en effet nécessaires pour la création de nouveaux quartiers mixtes; que le Gouvernement n'aperçoit pas en quoi les commerces de gros et les grands commerces spécialisés n'auraient pas leurs places en ZEMU dès lors qu'il s'agit d'activités économiques porteuses d'emplois et compatibles avec l'habitat;

Que l'implantation de commerces, de commerces de gros et de grands commerces spécialisés est désormais limitée au travers de la prescription 9 bis 2 selon des seuils identiques à ceux existants en ZFM; qu'afin de tenir compte, de la capacité d'emplois que représentent ce type d'activités économiques ainsi que de leur retombée économique tant directe qu'indirecte, une possibilité d'augmenter les seuils est également reprise pour autant qu'il soit répondu 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 la prescription 9 bis 2 sera donc libellée de la manière suivante :

"La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros et 3500 m<sup>2</sup> pour les grands commerces spécialisés;

L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée 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;

Considérant que la notion de "commerce" comprend celle de "grand commerce spécialisé";

Qu'en effet, la définition du glossaire du grand commerce spécialisé renvoie à celle de commerce;

Qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de la définir plus avant;

Considérant que la notion de "services intégrés aux entreprises" est définie dans la prescription 5.2.; que par souci de sécurité juridique, cette définition sera reproduite dans le glossaire du PRAS; que ce faisant, cette notion sera clairement différenciée de celle du "bureau" ou des "activités de production de biens immatériels";

Considérant qu'il n'apparaît pas opportun d'inclure la fonction hôtelière au sein des ZEMU; qu'en effet, les ZEMU ne sont pas localisées sur des axes touristiques ou d'affaires; qu'il n'apparaît dès lors pas opportun de réserver des potentialités hôtelières dans celles-ci;

Considérant qu'il ressort des études qui ont fondé la présente modification du PRAS que les activités logistiques ne permettent généralement pas une cohabitation harmonieuse avec des fonctions plus "urbaines"; qu'insérer les activités logistiques dans les fonctions autorisées en ZEMU ne paraît dès lors pas judicieux;

Que des terrains restent disponibles pour développer des infrastructures du type CDU;

Considérant que le glossaire définit la notion de "commerce de gros";

Considérant qu'il apparaît clairement dans la reformulation de la prescription des ZEMU que les activités productives constituent une fonction principale; qu'en effet, afin de clarifier les fonctions principales des fonctions secondaires, celles-ci sont reprises respectivement à la prescription 9 bis 1 et 9 bis 2;

Considérant que le programme de la prescription 9 bis 4 a été revue et n'est plus formulée en superficie plancher pour les activités productives; que celles-ci devront occuper l'essentiel de la superficie d'emprise au sol des projets concernés;

Considérant, comme le soulève la CRD, que les fonctions industrielles des ZIU se voient confirmées au travers de la présente modification du PRAS; que les ZIU ne pourront dès lors pas faire l'objet de PPAS dérogoires à court et moyen terme;

Considérant que les fonctions secondaires ne doivent pas faire l'objet de mesures particulières de publicité dès lors qu'elles constituent des affectations permises par la zone;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat, krachtens artikel 42 van het BWRO, de GSI waarvan het ontwerp van gedeeltelijke wijziging de bestemming niet heeft gewijzigd, de komende jaren niet meer het voorwerp zullen kunnen uitmaken van afwijkende BBP;

Overwegende dat de functionele gemengdheid die wordt nagestreefd in de OGSO de mogelijkheid omvat om te beschikken over buurtwinkels; dat deze immers nodig zijn voor het creëren van nieuwe gemengde wijken; dat de Regering niet inziet waarom groothandelszaken en grote speciaalzaken zich niet zouden mogen vestigen in OGSO omdat het toch economische activiteiten betreft met een potentieel aan arbeidsplaatsen, die verzoend kunnen worden met de woonfunctie;

Dat de inplanting van handelszaken, groothandelszaken en grote speciaalzaken voortaan beperkt wordt door voorschrift 9 bis 2 in functie van drempels die identiek zijn aan deze van de sterk gemengde gebieden; dat om rekening te houden met de werkgelegenheids-capaciteit van dit soort economische activiteiten en de zowel rechtstreekse als onrechtstreekse weerslag hiervan ook voorzien wordt in een mogelijkheid om deze drempels te verhogen voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden :

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan bijzondere bekend-makings maatregelen;

Dat voorschrift 9 bis 2 dus als volgt zal worden geformuleerd :

"De vloeroppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup> voor handelszaken die niet voldoen aan de omschrijving van grote speciaalzaken, 2500 m<sup>2</sup> voor groothandelszaken en 3500 m<sup>2</sup> voor grote speciaalzaken;

De toename van de vloeroppervlakte mag worden toegestaan onder de volgende voorwaarden :

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan bijzondere bekend-makings maatregelen;

Overwegende dat het begrip "handelszaak" ook de "grote speciaalzaak" omvat;

Dat de definitie van grote speciaalzaak in het glossarium verwijst naar die van handelszaak;

Dat het derhalve niet nodig lijkt om ze nog verder te definiëren;

Overwegende dat het begrip "in de ondernemingen geïntegreerde diensten" is bepaald in voorschrift 5.2.; dat omwille van de juridische veiligheid deze definitie zal worden opgenomen in het glossarium van het GBP; dat dit begrip daardoor duidelijk wordt onderscheiden van het begrip "kantoor" of "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen";

Overwegende dat het niet opportuun lijkt om de hotelfunctie op te nemen in de OGSO; dat de OGSO immers niet op de toeristische of zakelijke assen zijn gelokaliseerd; dat het derhalve niet opportuun lijkt om er hotelmogelijkheden voor te behouden;

Overwegende dat uit de studies waarop onderhavige wijziging van het GBP gebaseerd is blijkt dat logistieke activiteiten doorgaans geen harmonieuze cohabitatie met meer "stedelijke" functies mogelijk maken; dat het daarom niet verstandig lijkt om logistieke functies toe te staan in de OGSO;

Dat er gronden beschikbaar blijven om infrastructures te ontwikkelen van het type SDG;

Overwegende dat het glossarium het begrip "groothandelszaak" definieert;

Overwegende dat in de herformulering van het voorschrift van de OGSO duidelijk blijkt dat de productieactiviteiten een hoofdfunctie vormen; dat, om de hoofdfuncties te onderscheiden van de secundaire functies, ze respectievelijk worden opgenomen in voorschrift 9 bis 1 en 9 bis 2;

Overwegende dat het programma van voorschrift 9 bis 4 werd herzien en niet meer wordt geformuleerd in vloeroppervlakte voor de productieactiviteiten; dat deze het grootste deel van de grondinname van de betreffende projecten moeten innemen;

Overwegende dat, zoals de GOC opmerkt, de industriële functies van de GSI eveneens worden bevestigd door onderhavige wijziging van het GBP; dat de GSI op korte en middellange termijn de komende jaren dus niet het voorwerp zullen kunnen uitmaken van afwijkende BBP;

Overwegende dat de secundaire functies niet automatisch het voorwerp moeten uitmaken van bijzondere maatregelen van openbaarmaking aangezien ze toegelaten bestemmingen zijn in het gebied;

Considérant que ces affectations secondaires ne constituent pas un accessoire aux autres fonctions; que la demande de reformulation en ce sens ne peut donc pas être suivie;

Considérant qu'il n'apparaît pas opportun de limiter la superficie plancher des services intégrés aux entreprises; que cette affectation constitue une fonction principale de la zone;

Considérant qu'il a été répondu aux observations proposant une reformulation de la prescription afin de faire apparaître une distinction entre fonctions principales et secondaires;

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent s'implanter partout sans limite en application de la prescription 0.7.; qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de suivre la demande de reformulation sur ce point;

#### 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 au motif que la possibilité d'affecter les immeubles en totalité au logement va à l'encontre de l'objectif du plan qui est d'assurer la cohabitation harmonieuse et la mixité des différents fonctions;

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 publicité";

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 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'ilot 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 est 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;

Overwegende dat deze secundaire bestemmingen niet bij de andere functies horen; dat er dus geen gevolg kan worden gegeven aan het verzoek om het voorschrift in die zin te herformuleren;

Overwegende dat het niet opportuun lijkt om de vloeroppervlakte van de in de ondernemingen geïntegreerde diensten te beperken; dat deze bestemming een hoofdfunctie vormt van het gebied;

Overwegende dat werd geantwoord op de voorstellen om het voorschrift te herformuleren teneinde een onderscheid te maken tussen de hoofdfuncties en de secundaire functies;

Overwegende dat de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in toepassing van voorschrift 0.7 overal en zonder beperking kunnen worden ingeplant; dat het daarom niet nodig is om gevolg te geven aan het verzoek om het voorschrift voor dit punt te herformuleren;

#### 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, omdat 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;

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 verschillende reclamanten vragen om het tweede lid van voorschrift 4 bis 2 te wijzigen als volgt :

"De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan enkel worden vergund wanneer blijkt dat er geen productieactiviteiten of andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen";

Dat een ander deel van de 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 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 aantoonde dat dit soort gemengdheid moeilijk is toe te passen en bepaalde nadelen inhoudt;

Considérant que la CRD 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;

Qu'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;

Qu'elle 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;

Que concernant les intérieurs d'îlot, elle rappelle que la prescription 0.6 du PRAS et les dispositions du RRU s'appliquent dans les ZEMU;

Qu'en conséquence, la CRD 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";

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qui concerne la liberté de choix entre la mixité verticale et horizontale; que le RIE ne démontre pas la difficulté d'une mixité verticale mais expose les points d'attention principaux;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD quant à l'application de la prescription 0.6. pour les intérieurs d'îlot;

Considérant que la demande de modification du RRU sort de l'objet de la modification du PRAS;

Considérant que les équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter partout au regard de la prescription 0.7.; qu'il n'est dès lors pas nécessaire d'ajouter la modification demandée;

#### k. Prescription 4 bis 3

Considérant qu'un réclamant approuve le choix du seuil de 10 000 m<sup>2</sup> car celui-ci est suffisant pour les activités productives afin de permettre la création d'un petit parc P.M.E. et son bon fonctionnement;

Considérant que plusieurs réclamants considèrent que la prescription 4 bis 3 doit être modifiée car elle est contradictoire avec l'affectation principale de la ZEMU à savoir les activités productives et les services intégrés aux entreprises; 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;

Que plusieurs réclamants demandent de revoir les quotas affectés aux différentes activités;

Que certaines réclamations visent une augmentation du quota destiné aux activités productives au motif qu'il s'agit de la fonction principale de la zone; que d'autres réclamants demandent un changement des quotas de logements et d'activités productives avec une augmentation pour celui du logement pour permettre une densification des zones et tenir compte de leur pollution;

Que certains réclamants, dont la commune d'Anderlecht, demandent de fixer un quota pour les activités économiques en fonction de l'emprise au sol et pour les logements en fonction de la superficie plancher pour permettre une densification des îlots et tenir compte du fait que l'activité économique peut difficilement s'établir aux étages;

Que l'IBGE estime qu'ouvrir les potentialités sans limite de superficie pour tout projet inférieur à 10 000 m<sup>2</sup> risque de faire disparaître la localisation d'emplois non tertiaires;

Considérant que l'AATL et un réclamant suggèrent que le projet doive faire l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;

Que selon un réclamant, une solution serait d'arrêter le programme de la zone au moyen d'un permis de lotir;

Considérant que la Ville de Bruxelles demande que la prescription impose un maximum de superficies de commerce à ne pas dépasser;

Overwegende dat de GOC 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;

Dat ze eveneens vraagt om aan het voorschrift de mogelijkheid toe te voegen om voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te verwezenlijken op de gelijkvloerse verdiepingen;

Dat ze vraagt 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;

Dat ze, met betrekking tot de binnenterreinen van huizenblokken, erop wijst dat voorschrift 0.6 van het GBP en de bepalingen van de GSV van toepassing zijn in de OGSO;

Dat de GOC bijgevolg vraagt 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";

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt aangaande de keuzevrijheid tussen de verticale en horizontale gemengdheid; dat het MER niet de moeilijkheid van een verticale gemengdheid aantoonde, maar de belangrijkste aandachtspunten uiteenzet;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt aangaande de toepassing van voorschrift 0.6. voor de binnenterreinen van huizenblokken;

Overwegende dat het verzoek tot wijziging van de GSV niet binnen het kader van de wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat de voorzieningen van collectief belang volgens voorschrift 0.7 overal kunnen worden ingeplant; dat het derhalve niet nodig is om de gevraagde wijziging toe te voegen;

#### k. Voorschrift 4 bis 3

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de keuze van de drempelwaarde van 10 000 m<sup>2</sup>, omdat die volstaat voor de productieactiviteiten om de uitbouw van een klein K.M.O.-park en de goede werking ervan mogelijk te maken;

Overwegende dat verschillende 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 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 verschillende reclamanten vragen dat de quota die aan de verschillende activiteiten worden toegekend zouden worden herzien;

Dat sommige bezwaarschriften pleiten voor een verhoging van het quotum bestemd voor productieactiviteiten, omdat het de hoofdfunctie van de zone betreft; dat andere reclamanten een aanpassing van de quota voor woningen en productieactiviteiten vragen, met een verhoging van de quota voor huisvesting, om een verdichting van de zones mogelijk te maken en rekening te houden met de vervuiling van de gebieden;

Dat sommige reclamanten, waaronder de gemeente Anderlecht, vragen dat voor de economische activiteiten een quotum zou worden vastgesteld volgens de grondinname en voor de woningen volgens de vloeroppervlakte, om een verdichting van de huizenblokken mogelijk te maken en rekening te houden met het feit dat de economische activiteit moeilijk op de bovenverdiepingen kan worden gevestigd;

Dat het BIM oordeelt dat het onbeperkt openstellen van oppervlaktes voor elk project kleiner dan 10 000 m<sup>2</sup> het gevaar met zich meebrengt dat de niet-tertiaire werkgelegenheid zou verdwijnen;

Overwegende dat het BROH en een reclamant voorstellen dat het project het voorwerp moet uitmaken van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning;

Dat volgens een reclamant een oplossing erin zou bestaan om het programma van het gebied te bepalen via een verkavelingsvergunning;

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt dat het voorschrift een maximale oppervlakte voor handelszaken oplegt die niet overschreden mag worden;

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 par crainte 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 Commune d'Anderlecht propose également 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 la prescription 4 bis 3 ne devrait pas être applicable dans le cas d'un grand commerce spécialisé;

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 de l'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 m<sup>2</sup>;

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 5 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher peut être autorisée à condition qu'il prévoi minimum 50 % de superficie de plancher affectés aux activités 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 aient 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;

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 m<sup>2</sup>;

Considérant que la CRD estime que l'obligation d'une seule demande de permis constitue une garantie pour la mise en œuvre effective du programme;

Qu'il faut trouver un équilibre entre les différentes fonctions et diminuer le minimum à 50 % pour le logement;

Qu'elle rappelle qu'il ne faut exclure ni la mixité verticale ni la mixité horizontale et que les équilibres plus particuliers devront être définis dans un outil apportant une vision globale de la zone;

Qu'elle estime nécessaire d'accompagner la production de logements dans les ZEMU par des équipements et des espaces verts afin de rendre ces quartiers vivables;

Qu'elle considère le seuil de 10 000 m<sup>2</sup> approprié pour le développement d'un projet véritablement mixte. Que la CRD estime qu'il faudrait prévoir un soutien aux entrepreneurs afin de les inciter et les aider à développer des projets mixtes telle que l'expérience de la SDRB;

Qu'elle trouve opportun de permettre le développement de projets de plus de 10 000m<sup>2</sup> sur plusieurs îlots contigus;

Qu'elle estime qu'il n'est pas opportun de moduler le programme de la 4 bis en fonction de la pollution des terrains et que cette question est à régler de façon indépendante, dans un outil spécifique;

Qu'en conséquence, la CRD propose de reformuler la prescription de la manière suivante :

"4 bis 3. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher réparti sur un ou plusieurs îlots, peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;

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, uit vrees 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 gemeente Anderlecht 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;

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 om 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 ruimtes en voorzieningen in het kader van het programma voor de projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund indien het voorziet dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor 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;

Overwegende dat de gemeente Schaerbeek 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 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat het opleggen van één enkele vergunningsaanvraag een garantie biedt voor de effectieve uitvoering van het programma;

Dat er een evenwicht moet worden gezocht tussen de verschillende functies en dat het minimum moet worden verlaagd tot 50 % voor huisvesting;

Dat ze eraan herinnert 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;

Dat ze van mening is dat de productie van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met voorzieningen en groene ruimten om de wijken leefbaar te maken;

Dat ze van mening is dat de drempel van 10 000 m<sup>2</sup> geschikt is voor de ontwikkeling van een echt gemengd project. Dat de GOC meent dat voorzien zou moeten worden in steun voor de ondernemingen, om hen aan te sporen en te helpen om gemengde projecten te ontwikkelen, zoals de ervaring van het GOMB;

Dat het haar aangewezen lijkt om de ontwikkeling van projecten van meer dan 10 000m<sup>2</sup> toe te laten op verschillende aan elkaar grenzende huizenblokken;

Dat ze het niet opportuun acht om het programma van 4 bis aan te passen op grond van de verontreinigingsgraad van de terreinen en dat deze kwestie afzonderlijk moet worden geregeld, in een specifiek instrument;

Dat bijgevolg de GOC voorstelt om het voorschrift te herformuleren als volgt :

"4 bis 3. De verwezenlijking van een project met minstens 10 000 m<sup>2</sup> 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° le projet prévoit au minimum 30 % de superficie plancher affectée aux activités productives, minimum 30 % de superficie 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;

Considérant qu'un projet fait l'objet d'une seule demande de permis; qu'il n'apparaît dès lors pas opportun de compléter la prescription sur ce point;

Considérant qu'un projet peut prendre place sur plusieurs îlots; qu'il n'apparaît donc pas nécessaire de préciser cette question dans la prescription;

Considérant les différentes réclamations portant sur le programme et la nouvelle formulation de celui-ci au travers de la prescription 9 bis 4 rédigé de la manière suivante : "9bis.4. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° Le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet;

2° Le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher";

Que cette reformulation répond tant aux réclamations estimant contradictoire les quotas attribués aux fonctions principales, par rapport aux fonctions secondaires, qu'aux réclamations visant à tenir compte d'un souci de densification et d'emprise au sol des activités productives;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD sur le fait que la question de la pollution sort du cadre du PRAS;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations déjà formulées dans les parties 2.1. Généralités et 3.2.3. ZEMU généralités quant aux espaces verts en ZEMU;

Considérant que les équipements peuvent s'implanter partout, sans limite et qu'il n'apparaît pas opportun d'en fixer un quota minimum;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations déjà formulées supra quant à la clause de sauvegarde;

#### 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;

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;

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 la Commission de concertation" afin d'examiner cette compatibilité au cas par cas;

Considérant que l'IBGE demande que l'obligation de mixité reprise au point 1 de la prescription 4 bis 4 soit supprimée afin de la limiter aux projets prévus par la 4 bis 3;

Qu'imposer la mixité par îlot pourrait chasser les entreprises de leur zone historique 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;

Considérant que l'IBGE propose d'ajouter une 4<sup>e</sup> condition à la prescription 4 bis 4 :

"Le projet prévoit au minimum 20 % de superficie au sol d'espaces verts perméables";

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."

Overwegende dat een project het voorwerp uitmaakt van één enkele vergunningsaanvraag; dat het derhalve niet opportuun is om het voorschrift voor dit punt aan te vullen;

Overwegende dat een project op meerdere huizenblokken kan worden gevestigd; dat het dus niet nodig is om deze kwestie te preciseren in het voorschrift;

Gelet op de verschillende bezwaren betreffende het programma en de nieuwe formulering ervan in voorschrift 9 bis 4, opgesteld als volgt : "9bis.4. De verwezenlijking van een project met minstens 10 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaar making werden onderworpen :

1° Het project voorziet in de bestemming van minstens 90 % van de grondinname van het project voor productieactiviteiten, in de ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandelszaken;

2° Het project voorziet in minstens 40 % vloeroppervlakte voor woningen";

Dat deze herformulering zowel tegemoetkomt aan de bezwaarschriften die menen dat het contradictorisch is om quota toe te kennen aan de hoofdfuncties, ten opzichte van de secundaire functies, als aan deze die ervoor pleiten om rekening te houden met de zorg om verdichting en grondinname van de productieactiviteiten;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat de kwestie van verontreiniging niet binnen het kader van het GBP valt;

Overwegende dat wordt verwezen naar de opmerkingen die al werden geformuleerd in de delen 2.1. Algemeenheden en 3.2.3. OGSO Algemeenheden aangaande de groene ruimtes in de OGSO;

Overwegende dat voorzieningen overal, zonder beperkingen, mogen worden ingeplant en het niet opportuun is om er een minimumquota voor te bepalen;

Overwegende dat wordt verwezen naar de opmerkingen die hierboven al werden geformuleerd aangaande de bewaringsclausule;

#### 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;

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;

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", om deze verenigbaarheid geval per geval te onderzoeken;

Overwegende dat het BIM vraagt dat de verplichting van het gemengd karakter in punt 1 van het voorschrift 4 bis 4 zou worden geschrapt teneinde ze te beperken tot de projecten voorzien door 4 bis 3;

Dat het opleggen van het gemengd karakter per huizenblok de ondernemingen uit hun historisch gebied zou kunnen verjagen 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;

Overwegende dat het BIM voorstelt om een 4de voorwaarde toe te voegen aan voorschrift 4 bis 4 :

"De projecten voorzien minstens 20 % grondoppervlakte voor doorlaatbare groene ruimten";

Considérant que la CRD estime que la prescription 4 bis 4 est trop vague et imprécise et en conséquent sujette à de nombreuses interprétations divergentes;

Qu'elle craint que l'exigence de compatibilité des activités entre elles s'adresse principalement aux entreprises; que la CRD 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)";

Considérant, comme le souligne le RIE, que la formulation de la prescription laisse libre cours à une interprétation subjective de la manière dont les projets "favorisent la structuration du tissu urbain" et de la compatibilité des fonctions;

Qu'il s'agit là d'éléments d'appréciation qui relèvent du bon aménagement des lieux, appréciation à porter par l'autorité délivrante en en fonction des caractéristiques propres à chaque pôle de ZEMU;

Qu'il est renvoyé, quant à l'interprétation à donner à la "structuration du tissu urbain" et à la "compatibilité entre les fonctions", à la partie 2.1. prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones;

*Considérant la reformulation de la prescription 4 bis 4 en 9 bis 6 de la manière suivante : "Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 9 bis 1 à 9 bis 4 :*

- a) Les projets garantissant la mixité de la zone;
- b) Les projets favorisent la structure du tissu urbain;
- c) La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants";

Considérant que la prescription 9 bis 6 relative aux conditions générales à respecter pour toute les affectations ne s'applique pas à la prescription 9 bis 4 relative à la clause de sauvegarde;

Qu'ainsi, la mixité n'est pas imposée aux activités existantes;

Considérant que l'examen au cas par cas s'effectue par les autorités délivrantes; qu'il n'appartient pas à la Commission de Concertation, dont l'avis n'est que consultatif de déclarer la compatibilité ou non des fonctions;

#### m. Conclusion

En conclusion, la CRD propose de réécrire la prescription 4 bis 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 m<sup>2</sup> par immeuble. Un membre s'abstient;

4 bis 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 m<sup>2</sup> 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 bis 1 à 4 bis 4 :

1. Les projets garantissent la mixité de l'îlot;
2. Les projets favorisent la structuration du tissu urbain;

Overwegende dat de GOC van mening is dat voorschrift 4 bis 4 te vaag en onnauwkeurig is en bijgevolg vatbaar voor zeer uiteenlopende interpretaties;

Dat ze vreest dat de eisen van verenigbaarheid van de activiteiten vooral ten laste van de bedrijven zal vallen; dat de GOC vraagt 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)";

Overwegende dat, zoals wordt benadrukt in het MER, de formulering van het voorschrift vatbaar is voor subjectieve interpretatie van de manier waarop de projecten "de structureren van het stadsweefsel" en de verenigbaarheid van de functies bevorderen;

Dat het beoordelingselementen betreft die betrekking hebben op de goede plaatselijke aanleg, volgens de vergunnende overheid, maar ook volgens de eigenschappen van elke OGSO-pool;

Dat wordt verwezen naar de opmerkingen die werden geformuleerd over hoe de "structureren van het stadsweefsel" en de "verenigbaarheid tussen de functies" in deel 2.1. Algemene voorschriften betreffende alle zones moet worden geïnterpreteerd;

*Overwegende de hierna volgende herformulering van voorschrift 4 bis 4 en 9 bis 6 : "Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 9 bis 1 tot 9 bis 4 :*

- a) De projecten garanderen de gemengdheid van het gebied;
- b) De projecten bevorderen de structureren van het stedelijk weefsel;
- c) 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";

Overwegende dat voorschrift 9 bis 6 betreffende de algemene voorwaarden die voor alle bestemmingen moeten worden gerespecteerd niet van toepassing is op voorschrift 9 bis 4 betreffende de bewaringsclausule;

Dat dus gemengdheid niet wordt opgelegd aan de bestaande activiteiten;

Overwegende dat de vergunnende overheden geval per geval onderzoeken; dat het niet aan de Overlegcommissie is, wiens advies niet consultatief is, om zich uit te spreken over de verenigbaarheid van de functies;

#### m. Conclusie

Als conclusie stelt de Commissie voor om voorschrift 4 bis te herschrijven 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 structureren van het stedelijk weefsel;

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 4 bis 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;

En conclusion, le Gouvernement, au vu de ce qui précède, propose la réécriture de la prescription relative à la ZEMU de la manière suivante :

“9 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 2 000 m<sup>2</sup> par immeuble;

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;

9 bis 2

Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public;

La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros et 3500 m<sup>2</sup> pour les grands commerces spécialisés;

L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée 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;

9 bis 3

Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros;

L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée aux conditions suivantes :

a) Les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone;

b) Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

9 bis 4

La réalisation d'un projet portant au moins sur 10 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° Le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet;

2° Le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher;

9 bis 5

Il peut être dérogé à la prescription 9 bis 4 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :

a) La transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante;

b) La transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales;

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;

Als conclusie stelt de Regering voor om, in het licht van wat voorafgaat, het voorschrift betreffende het OGSO te herschrijven als volgt :

9 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 2 000 m<sup>2</sup> per gebouw;

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;

9 bis 2

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken, groothandelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De vloeroppervlakte bestemd voor andere handelszaken dan grote speciaalzaken mag niet meer bedragen dan 1 000 m<sup>2</sup> per gebouw, niet meer dan 2500 m<sup>2</sup> voor groothandelszaken en niet meer dan 3 500 m<sup>2</sup> voor grote speciaalzaken;

De toename van de vloeroppervlakte mag worden toegestaan onder de volgende voorwaarden :

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan bijzondere bekend-makings maatregelen;

9 bis 3

De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen zijn bestemd voor productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandelszaken;

De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor woningen kan worden vergund onder de volgende voorwaarden :

a) De lokale omstandigheden laten deze bestemming toe zonder de hoofdfuncties van het gebied in het gedrang te brengen;

b) De handelingen en werken werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

9 bis 4

De verwezenlijking van een project met minstens 10 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en werken werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking :

1° Het project voorziet in de bestemming van minstens 90 % van de grondinname van het project voor productieactiviteiten, de in de ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandelszaken;

2° Het project voorziet in minstens 40 % vloeroppervlakte voor woningen;

9 bis 5

Er kan worden afgeweken van voorschrift 9 bis 4 voor de verbouwings- of uitbreidingswerken aan bestaande gebouwen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken of groothandelszaken voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden :

a) De verbouwing of uitbreiding is noodzakelijk voor de behoeften van de bestaande onderneming;

b) De verbouwing of uitbreiding is behoorlijk omkleed met economische en sociale redenen;

c) Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

9 bis 6

*Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 9 bis 1 à 9 bis 4 :*

a) Les projets garantissent la mixité de la zone;

b) Les projets favorisent la structuration du tissu urbain;

c) La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destination de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;

n. Autres

Considérant que la Commune d'Anderlecht se demande si la prescription 0.7. du PRAS s'applique dans les ZEMU;

Considérant que la CRD 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 prescription 0.7. s'applique à l'ensemble des zones nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci;

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 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;

Considérant que la CRD 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 le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre de la modification du 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 ...);

Considérant que la CRD 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 que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre de la modification du PRAS;

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;

Considérant que la CRD demande au Gouvernement de régler le problème juridique lié à l'application de la CASBA dans les ZEMU; Qu'en effet, la prescription 0.14 du PRAS mentionne que la CASBA s'applique dans les zones de mixité, qui comprennent désormais les ZEMU;

Que 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;

Considérant que conscient de cette question, le Gouvernement a décidé de "placer la ZEMU" dans les "autres zones d'activités" et non plus dans les "zones de mixité";

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;

c) de werken en handelingen werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

9 bis 6

*Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 9 bis 1 tot 9 bis 4 :*

a) De projecten garanderen de gemengdheid van het gebied;

b) De projecten bevorderen de structurering van het stedelijk weefsel;

c) 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;

n. Andere

Overwegende dat de gemeente Anderlecht zich afvraagt of voorschrift 0.7. van het GBP van toepassing is in de OGSO;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat de algemene voorschriften van toepassing zijn in alle gebieden, maar aan de Regering toch vraagt 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 voorschrift 0.7. van toepassing is in alle gebieden, ongeacht de grenzen en beperkingen die zijn opgelegd in de bijzondere ongeschreven betreffende deze gebieden;

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 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;

Overwegende dat de GOC het deels eens is met deze beschouwingen maar meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat deze bezwaren niet binnen het kader van de wijziging van het GBP vallen;

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...);

Overwegende dat de GOC vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de nieuwe bouwtypologieën van gemengde projecten (plafondhoogte, reconversiemogelijkheden van gebouwen...);

Overwegende dat deze bezwaren niet binnen het kader van de wijziging van het GBP vallen;

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;

Overwegende dat de GOC de Regering vraagt om het juridisch probleem met betrekking tot de toepassing van de KaSTK in de OGSO te regelen; dat het immers zo is 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;

Dat volgens de Commissie voorschrift 0.14 niet van toepassing zou mogen zijn in de OGSO, aangezien er geen kantoren zijn toegelaten;

Overwegende dat de Regering, bewust van deze kwestie, heeft besloten om het OGSO onder te brengen in de "andere activiteitsgebieden" en niet meer in de "gemengde gebieden";

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;



Considérant que la CRD 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;

Considérant que le RIE conseille de maximiser les surfaces perméables en adaptant le choix des matériaux;

Considérant que, pour le surplus, ces observations ne relèvent pas de la modification du PRAS;

### 3.3. Zones d'industrie

#### 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 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;

Considérant que la CRD partage ces préoccupations mais estime que celles-ci relèvent d'avantage du PRDD que du PRAS;

Considérant que le préambule du projet de modification du PRAS indique qu'il faut maintenir certaines zones d'industries au sein de la Région bruxelloise, afin d'y accueillir les activités économiques qui sont incompatibles avec l'habitat mais sont néanmoins utiles au fonctionnement de la ville;

Qu'au vu du relevé des activités productives de plus de 1 000 m<sup>2</sup> qui laisse apparaître qu'environ 700 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher d'ateliers et d'entrepôts sont inutilisés et au vu des besoins en logement, il est apparu opportun d'autoriser une mixité fonctionnelle au sein de certaines zones d'industries;

Qu'afin de répondre à ce double objectif, le Gouvernement a proposé de transformer 16 % de la superficie totale des ZIU du PRAS en vigueur, soit 97ha; qu'en conséquence, au vu du faible pourcentage des ZIU transformées en ZEMU, le Gouvernement a bien mesuré la nécessité de maintenir des zones d'industries;

Considérant que l'application de l'article 257 du Cobat vise à s'appliquer sur les sites d'activités inexploités et inscrits dans l'inventaire géré par la SDRB et ce quelle que soit l'affectation de la zone; que l'application d'un tel outil ne rentre par ailleurs pas dans le cadre de la présente modification 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;

Considérant que la CRD partage cet avis et rappelle qu'il est primordial de protéger les activités industrielles de la Région;

Considérant qu'il est d'une part renvoyé aux observations ci-dessus quant au maintien de nombreux ha de ZIU; Que d'autre part, le préambule du projet de modification du PRAS expose que la mixité fonctionnelle recherchée au sein des ZEMU vise notamment à densifier ces zones au profit du logement mais également au profit d'activités économiques porteuses d'emploi; que le préambule relève également que l'imposition d'un plafond de superficie de plancher de 2 000 m<sup>2</sup> par immeuble pour les activités productives et les services intégrés aux entreprises en ZEMU est motivée par le constat que les entreprises de taille plus réduite permettent de générer plus d'emplois au m<sup>2</sup>;

Que le Gouvernement a donc bien été attentif à la création d'emploi à faible qualification;

##### b. Prescriptions particulières

Que le Gouvernement a donc bien été attentif à la création d'emploi à faible qualification;

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

Overwegende dat de GOC deze bekommernissen deelt 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;

Overwegende dat het MER aanbeveelt om de doorlaatbare oppervlaktes te optimaliseren, door de keuze van de materialen aan te passen;

Overwegende dat deze opmerkingen voor het overige niet binnen het kader van de wijziging van het GBP vallen;

### 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 die reclamant voorstelt om bijvoorbeeld gebruik te maken van artikel 257 van het BWRO dat stipuleert dat de niet-uitgebase bedrijfsruimten die ingeschreven zijn in de inventaris die wordt beheerd door de GOMB, het voorwerp moeten uitmaken van een rehabilitatie en een herbestemming door de eigenaars;

Overwegende dat de GOC deze bekommernissen deelt maar meent dat deze veeleer betrekking hebben op het GPDO dan op het GBP;

Overwegende dat de preambule van het ontwerp ter wijziging van het GBP wijst op de noodzaak om een aantal industriegebieden te handhaven binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op economische activiteiten die onverenigbaar zijn met wonen maar die niettemin nuttig zijn voor de werking van de stad;

Dat aangezien de lijst van de productieve activiteiten van meer dan 1 000 m<sup>2</sup> aantoonde dat ongeveer 700 000 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van werk- en opslagplaatsen onbenut blijft en dat in verband met de woonbehoeften gebleken is dat het passend zou zijn een functionele gemengdheid toe te laten binnen bepaalde industriegebieden;

Dat, om aan deze dubbele doelstelling te voldoen, de Regering heeft voorgesteld om 16 % van het totale oppervlak van de GSI van het GBP te transformeren, zijnde 97 ha; dat als gevolg daarvan, gezien het lage percentage van de GSI die worden omgezet in OGSO, de Regering de noodzaak heeft ingezien om industriegebieden te handhaven;

Overwegende dat de toepassing van artikel 257 van het BWRO, bedoeld voor toepassing op niet-uitgebase bedrijfsruimten die zijn opgenomen in de inventaris beheerd door het GOMB, en dat ongeacht de bestemming van het gebied; dat de toepassing van een dergelijk instrument overigens niet past binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de bescherming van de GSI van cruciaal belang is ter bescherming van de industriële werkgelegenheid en om de uitbreiding ervan mogelijk te maken;

Dat volgens deze reclamant het creëren van banen voor laaggeschoolden een prioriteit zal blijven in de komende tien jaar;

Overwegende dat de GOC deze mening deelt en eraan herinnert dat de bescherming van industriële activiteiten in het Gewest van primordiaal belang is;

Overwegende dat enerzijds verwezen wordt naar bovengenoemde opmerkingen in verband met het behoud van een groot aantal ha GSI; dat anderzijds in de preambule van het ontwerp ter wijziging van het GBP wordt gesteld dat de gewenste functionele mix binnen de OGSO precies een verdichting van deze gebieden beoogt ten behoeve van de woongelegenheden, maar eveneens ten behoeve van economische activiteiten die werkgelegenheid scheppen; dat uit de preambule eveneens blijkt dat het opleggen van een plafond van 2 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per gebouw voor de productieve activiteiten en bij de bedrijven geïntegreerde diensten in de OGSO is ingegeven door de vaststelling dat kleinere bedrijven meer banen per m<sup>2</sup> kunnen genereren;

Dat de Regering dus wel degelijk aandacht heeft gehad voor het creëren van banen voor laaggeschoolden;

##### b. Bijzondere voorschriften

Dat de Regering dus wel degelijk aandacht heeft gehad voor het creëren van banen voor laaggeschoolden;

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 landschapsinrichting van hun naaste omgeving moeten hun inpassing mogelijk maken in zowel het natuurlijk als bebouwd stedelijk kader.

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

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;

Considérant que la CRD 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.; qu'elle demande au Gouvernement d'envisager d'introduire une nouvelle prescription générale à ce sujet;

Considérant qu'il a déjà été répondu à ces observations dans la partie 2.1. généralités;

### 3.3.2. Zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT)

#### a. Généralités

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent de ce que la plupart des ZAPT sont maintenues dans leur affectation; Qu'un réclamant regrette néanmoins que les changements d'affectations de la rive gauche du bassin Beco et de l'îlot "MaBRU et CEFL" ne fassent 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;

Considérant que la CRD 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; Qu'elle demande dès lors au Gouvernement d'affecter une partie de la ZIRAD en ZAPT; qu'elle rappelle par ailleurs qu'elle est opposée à l'installation d'un nouveau stade sur ce site;

Considérant que le projet de modification du PRAS a proposé de modifier le programme de la ZIRAD afin de permettre l'établissement d'activités logistiques et portuaires au sein de cette zone et en particulier de permettre le déménagement sur ce site du marché matinal et du centre européen des fruits et légumes; Que ce faisant le Gouvernement a déjà répondu à la demande de compensation du réclamant et de la CRD;

Que le Gouvernement a, de plus, décidé de mettre les activités logistiques en fonction principale de la Zirad;

Considérant que l'implantation d'un stade sur Schaerbeek-formation ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

### 3.4. Autres zones d'activités

#### 3.4.1. Zone administrative

##### a. Evaluations générales positives de la modification de l'article 7

Considérant que plusieurs communes et réclamants approuvent la modification de la prescription n°7 en vue d'autoriser le logement au titre d'affectation principale sur le même pied que le bureau dans les zones administratives;

Que la Commune d'Ixelles souligne que cette modification conforte la mixité bureau/logement qu'elle recommande;

Considérant que la CRD prend bonne note de ces observations;

Considérant que le Gouvernement ne peut qu'accueillir positivement les évaluations générales positives formulées à l'égard de la modification de la prescription 7;

Qu'en effet, le RIE a mis en avant le fait que la mixité logements/bureaux présentait de nombreux avantages (bonne complémentarité et compatibilité, meilleur contrôle social, proximité des lieux de travail ...);

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 à partir d'une certaine superficie de plancher (sur le principe de la modification de la prescription 4.4);

Considérant que la CRD indique que cette modification donne l'opportunité de rompre la mono-fonctionnalité de certains quartiers qui génère des ruptures dans la trame urbaine; qu'elle suggère que les charges d'urbanisme puissent être utilisées au profit de la création de logement social et d'équipements publics;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations formulées au point 1.17. concernant les charges d'urbanisme;

Considérant que la prescription 7 ne peut être comparée à la prescription 4.4. en ce que cette dernière prévoit une superficie plancher d'équipements; Qu'en effet, la prescription 4.4. vise à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble respectant un programme dans des îlots comportant des terrains en friche ou des immeubles à l'abandon; Qu'un pourcentage minimum de superficie plancher ne

landschappelijke elementen zoals waterlopen en hun oevers, hooilanden en gras- en bloemstroken, 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;

Overwegende dat de GOC meent dat het meer aangewezen zou zijn dit verzoek te integreren in een algemeen voorschrift dat van toepassing is op alle gebieden, naar het model van voorschrift 0.6.; dat zij de Regering vraagt om na te denken over de invoering van een nieuw algemeen voorschrift daarover;

Overwegende dat er reeds een antwoord is geformuleerd op de opmerkingen in deel 2.1. algemeenheden;

### 3.3.2. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV)

#### a. Algemeenheden

Overwegende dat meerdere reclamanten zich erover verheugen dat de meeste GHV hun bestemming behouden; dat een reclamant evenwel betreurt dat de bestemmingswijzigingen van de linkeroever van het Becodok en het huizenblok 'MaBRU en ECFG' niet worden 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;

Overwegende dat de GOC het eens is met het principe van de compensatie van de oppervlakten van de havenactiviteiten die ingenomen worden door MaBRU en het ECFG door een gelijk oppervlakte op de site van Schaarbeek-Vorming; dat zij derhalve aan de Regering vraagt om een deel van het GGBua te bestemmen als GHV; dat zij er tevens aan herinnert gekant te zijn tegen een nieuw stadion op deze site;

Overwegende dat het ontwerp ter wijziging van het GBP een voorstel omvatte om het programma van het GGBua te wijzigen teneinde de oprichting van logistieke en havenactiviteiten mogelijk te maken binnen dit gebied, en om meer bepaald de vroegmarkt en het Europees centrum voor fruit en groenten naar deze site te kunnen verhuizen; dat de Regering daarmee al geantwoord heeft op het verzoek om compensatie van de reclamant en van het GOC;

Dat de Regering bovendien beslist heeft logistieke activiteiten tot hoofdfunctie van het GGBUA te verheffen;

Overwegende dat de inplanting van een stadion op Schaarbeek-Vorming niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

### 3.4. Andere activiteitengebieden

#### 3.4.1. Administratiegebied

##### a. Algemene positieve evaluaties van de wijziging van artikel 7

Overwegende dat meerdere gemeenten en reclamanten hun goedkeuring hechten aan de wijziging van voorschrift nr. 7 om in administratiegebieden woningen toe te staan als hoofdbestemming, op gelijke voet met kantoren;

Dat de gemeente Elsene benadrukt dat deze wijziging de door haar aanbevolen gemengdheid van kantoren en woningen verbetert;

Overwegende dat de GOC nota neemt van deze opmerkingen;

Overwegende dat de regering de positieve algemene opmerkingen die werden geformuleerd tegenover de wijziging van voorschrift 7 alleen maar kan verwelkomen;

Dat het MER inderdaad naar voren heeft geschoven dat gemengdheid van woningen en kantoren vele voordelen biedt (goede complementariteit en verenigbaarheid, betere sociale controle, nabijheid van werkplaatsen, ...);

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 de creatie van de bijbehorende voorzieningen beogen vanaf een zekere vloeroppervlakte (volgens het principe van de wijziging van voorschrift 4.4);

Overwegende dat de GOC opmerkt dat deze wijziging de gelegenheid biedt om de monofunctionaliteit van bepaalde wijken – die leidt tot breuken in het stadpatroon – te doorbreken; dat zij voorstelt de stedenbouwkundige lasten te gebruiken ten gunste van de creatie van sociale huisvesting en openbare voorzieningen;

Overwegende dat wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in punt 1.17. met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat voorschrift 7 niet mag worden vergeleken met voorschrift 4.4. in de zin dat dit laatste voorziet in een vloeroppervlakte van voorzieningen; dat voorschrift 4.4. inderdaad beoogt de realisatie mogelijk te maken van een totaalproject dat een programma respecteert in huizenblokken met braakliggende terreinen of leegstaande gebouwen; dat een minimumpercentage aan vloeroppervlakte niet kan

pourrait s'appliquer à l'ensemble d'une zone et en dehors d'un programme; Qu'établir les conditions et le champ d'application d'un programme spécifique aux zones administratives nécessite une réflexion globale qui dépasse le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

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 CRD estime 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;

Considérant que les PPAS permettent, en effet, d'aborder la question de l'implantation de l'habitat et d'autres fonctions;

Considérant toutefois qu'en application de la prescription 7 en vigueur actuellement, les PPAS pourraient interdire et limiter l'affectation en logement, celle-ci étant une affectation secondaire de la zone; que par contre les PPAS qui interdiraient ou limiteraient fortement le bureau qui est une affectation principale de la zone, seraient contraires à la prescription 7 actuelle du PRAS;

Que dès lors, on ne peut considérer que la modification a un impact limité et qu'elle pourrait être réglée au travers des PPAS;

Considérant que la Ville de Bruxelles suggère d'établir une CaSBA en zone administrative afin d'y favoriser le logement;

Considérant que la CRD rappelle que la CaSBA n'est pas applicable en zone administrative car le bureau y demeure une des affectations principales;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

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 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;

Considérant que la modification réalisée à la prescription 7 ne vise pas seulement à permettre la reconversion d'immeubles existants mais également à mettre en place les conditions nécessaires en vue d'une mixité de fonctions dans les zones administratives;

Que les reconversions d'immeubles existants qui pourront s'opérer visent des immeubles dont l'affectation correspond toujours aux prescriptions du Plan, la fonction bureau restant une affectation principale de la zone; que la modification réalisée à la prescription 7 n'aurait dès lors pas pu s'inscrire dans le cadre de la prescription 0.9 qui s'applique aux immeubles existants dont la destination ou l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du Plan;

Que cette modification ne rentre également pas dans le cadre de la prescription 0.10 qui s'applique aux bâtiments construits avant 1979 et inexploités pendant une période de 5 ans qui précède la date d'entrée en vigueur du Plan, soit une inexploitation antérieure au 1<sup>er</sup> mai 1996;

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 reconvertis en logements; que la Commune rappelle que l'Observatoire des bureaux a estimé à 15 % la proportion de bureaux vacants aisément reconvertis en logements;

Considérant que le Gouvernement s'est notamment basé pour effectuer la présente modification du PRAS sur les rapports de l'Observatoire des bureaux; qu'en effet comme le précise le préambule du projet de plan, cette modification est motivée par le taux de vacance du stock des bureaux qui avoisine 9,5 % (rapport de l'Observatoire des bureaux n°27/2011) et par une proportion de 15 % d'immeubles de bureaux facilement reconvertis (rapport de l'Observatoire des bureaux n° 28/2011); Qu'il est dès lors répondu à l'Observation de la Commune d'Anderlecht;

Considérant que certaines communes s'interrogent 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 qu'il y a lieu de rappeler que le logement constitue une affectation principale en zone administrative alors qu'il représente une fonction secondaire en zone d'équipements;

Que les fonctions principales des différentes zones urbanisables du PRAS ne doivent pas automatiquement faire l'objet de mesures particulières de publicité;

worden toegepast op het totaal van een gebied en buiten een programma; dat het opstellen van de voorwaarden en het toepassingsveld van een specifiek programma voor de administratiegebieden een globaal denkwerk eist dat het raamwerk van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP overstijgt;

Overwegende dat de stad Brussel oordeelt dat de wijziging van artikel 7 een beperkte impact zal hebben; dat de BBP gemakkelijker in staat zouden zijn de administratieve activiteiten te beperken;

Overwegende dat de GOC meent dat via de realisatie van 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;

Overwegende dat de BBP het inderdaad mogelijk maken het vraagstuk van de inplanting van woongelegenheden en andere functies aan te snijden;

Overwegende echter dat de BBP, in toepassing van voorschrift 7 dat momenteel geldt, de bestemming van huisvesting – een secundaire bestemming van het gebied – zouden kunnen verbieden en beperken; dat daarentegen de BBP die kantoren – een hoofdbestemming van het gebied – zouden verbieden of streng zouden beknotten, strijdig zouden zijn met het huidige voorschrift 7 van het GBP;

Dat men derhalve niet kan stellen dat de wijziging een beperkt effect heeft en geregeld zou kunnen worden via de BBP;

Overwegende dat de stad Brussel voorstelt om een KaSTK voor het administratiegebied op te stellen om daar de huisvesting te promoten;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat de KaSTK niet geldt in een administratiegebied omdat het kantoor er een hoofdbestemming blijft;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Overwegende dat de gemeenten Anderlecht, Jette en Sint-Joost-ten-Node reserves uiten met betrekking tot de wijziging van voorschrift 7, die 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;

Overwegende dat de wijziging in voorschrift 7 niet alleen beoogt "de reconversie van bestaande gebouwen mogelijk te maken" maar ook de noodzakelijke voorwaarden te installeren voor een functiegemengtheid in de administratiegebieden;

Dat de eventueel door te voeren reconversies van bestaande gebouwen mikken op gebouwen waarvan de bestemming nog altijd overeenstemt met de voorschriften van het Plan, en dat de kantoorfunctie een hoofdbestemming van het gebied blijft; dat de wijziging aan voorschrift 7 derhalve niet kon worden opgenomen in het kader van voorschrift 0.9, dat geldt voor bestaande gebouwen waarvan de bestemming of het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het Plan;

Dat deze wijziging evenmin past in het kader van voorschrift 0.10 dat geldt voor gebouwen die werden opgetrokken voor 1979 en die niet werden geëxploiteerd tijdens een periode van 5 jaar die voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van het Plan, namelijk een niet-exploitatie van voor 1 mei 1996;

Overwegende dat de gemeente Anderlecht oppert dat het nuttig ware geweest om van de wijziging van het BBP te profiteren om de inventaris op te stellen van de kantoren die gemakkelijk tot woningen geconverteerd kunnen worden; dat de gemeente eraan herinnert dat volgens de schatting van het Overzicht van het kantorenpark 15 % van de leegstaande kantoren gemakkelijk tot woningen geconverteerd kunnen worden;

Overwegende dat de Regering zich meer bepaald op de rapporten van het Overzicht van het kantorenpark heeft gebaseerd om onderhavige wijziging van het GBP door te voeren; dat deze wijziging inderdaad – zoals aangegeven in het voorwoord op het ontwerp van plan – gemotiveerd wordt door de leegstandsgraad van het kantorenaanbod die bijna 9,5 % bedraagt (rapport van het Overzicht van het kantorenpark nr. 27/2011), en door een aandeel van 15 % van kantoorgebouwen die gemakkelijk converteerbaar zijn (rapport van het Overzicht van het kantorenpark nr. 28/2011); Dat hiermee de opmerking van de gemeente Anderlecht beantwoord is;

Overwegende dat sommige gemeenten 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 er reden is om eraan te herinneren dat huisvesting een hoofdbestemming vormt in administratiegebied terwijl dit een secundaire functie is in een gebied voor voorzieningen;

Dat de hoofdfuncties van de verschillende verstedelijkbare gebieden van het GBP niet automatisch het voorwerp moeten vormen van bijzondere bekendmakingsmaatregelen;

Considérant que certains réclamants s'interrogent sur la nécessité ou l'opportunité de modifier la prescription 7 car le logement est déjà autorisé sans condition en zone administrative en l'état actuel du PRAS;

Que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre considère que cette modification n'aura guère d'impact sur la création de nouveaux logements en zone administrative si ce n'est au niveau de la réaffectation complète d'une petite zone administrative isolée;

Considérant qu'il est renvoyé à la réponse formulée dans la présente section sur la possibilité de restreindre par PPAS le logement dans les zones administratives en l'absence de modification de la prescription en vigueur;

Que cette modification aura de plus pour effet d'abroger implicitement les PPAS qui n'autorisent pas le logement dans les zones concernées;

Qu'il est dès lors nécessaire de modifier cette prescription comme proposé dans le projet de modification du PRAS;

Considérant que certains réclamants observent que le projet de PRAS ne comporte plus de zone spécifiquement dédiée à l'activité de bureaux;

Considérant qu'il convient de rappeler que le rapport sur l'Observatoire des bureaux n°27/2011 fait état d'un taux de vacance de 9,5 % du stock de bureaux pour la Région de Bruxelles-Capitale en 2010;

Que le taux de vacance varie au sein de la Région, les zones administratives situées en 2<sup>e</sup> couronne affichant un taux de vacance supérieur à la moyenne, oscillant entre 10 et 17 %;

Que le bureau demeure néanmoins l'une des affectations principales en zone administrative;

Considérant qu'un réclamant estime que la modification de la prescription 7 nécessite une modification préalable du PRD en ce qu'il n'y a plus de zone réellement administrative;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations formulées au point 1.2. Méthodologie quant à l'adoption du PRD avant une modification du PRAS;

Qu'en effet, comme déjà précisé, l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant le CoBAT a modifié l'article 27 du Code dans l'objectif d'autoriser la possibilité de réviser le PRAS sans que sa modification doive nécessairement avoir été prévue par le PRD;

#### c. Aspects techniques de la reconversion de bureaux en logements

Considérant que l'AATL demande de veiller à ce que les reconversions de bureaux en logements ne mettent pas à mal les bâtiments présentant un intérêt patrimonial;

Que la CRMS demande également d'établir un inventaire du patrimoine des immeubles administratifs remarquables et une étude de leurs potentialités de reconversion, avant la mise en œuvre de cette prescription;

Considérant que la CRD invite à réaliser cet inventaire mais précise qu'il n'appartient pas au projet de PRAS de donner des directives techniques;

Considérant que, le Gouvernement suit l'avis de la CRD; qu'en effet, le contenu d'un PRAS ne concerne pas les éléments techniques relatifs à la reconversion ou à la protection du patrimoine qui font l'objet d'autres réglementations;

#### d. Localisation des quartiers administratifs à ouvrir à la mixité

Considérant que certains réclamants soulignent que certaines zones administratives sont plus adéquates à la création de logements alors que d'autres, en particulier les zones administratives contiguës aux gares et aux lignes de chemin de fer à trafic intense, seraient moins propices à cette fonction;

Que ces réclamants demandent d'établir une différenciation parmi ces zones en prévoyant par exemple des dérogations;

Considérant que la CRD recommande également de veiller au choix des affectations en fonction de la typologie des bâtiments ainsi que des contingences des divers quartiers;

Que la CRD rappelle que le développement de quartiers administratifs autour des gares est une mesure préconisée par le PRD;

Qu'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;

Qu'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;

Considérant que la modification de la prescription 7 s'applique à l'ensemble des zones administratives;

Overwegende dat bepaalde reclamanten vragen hebben bij de noodzaak of de opportuniteit om voorschrift 7 te wijzigen aangezien huisvesting in de huidige vorm van het GBP reeds onvoorwaardelijk toegestaan is in administratiegebied;

Dat de gemeente Sint-Pieters-Woluwe vindt dat deze wijziging nauwelijks impact zal hebben op de oprichting van nieuwe woningen in de administratiegebieden, tenzij op het niveau van de volledige herbepemming van een klein geïsoleerd administratiegebied;

Overwegende dat wordt verwezen naar het antwoord dat in dit hoofdstuk wordt geformuleerd aangaande de mogelijkheid om via BBP de huisvesting in de administratiegebieden te beperken bij afwezigheid van wijziging van het nu geldende voorschrift;

Dat deze wijziging bovendien als effect zal hebben dat BBP die huisvesting in de betrokken gebieden niet toestaan, impliciet worden ingetrokken;

Dat het derhalve noodzakelijk is dit voorschrift zoals voorgesteld te wijzigen in het ontwerp van wijziging van het GBP;

Overwegende dat sommige reclamanten vaststellen dat het ontwerp van GBP geen specifiek gebied meer bevat voor de kantooractiviteit;

Overwegende dat het past hier eraan te herinneren dat het rapport van het Overzicht van het kantorenpark nr. 27/2011 voor 2010 melding maakt van een leegstand van 9,5 % van het kantorenaanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de leegstand binnen het Gewest varieert, met in de 2e kroon de administratiegebieden met een hoger dan gemiddelde leegstand die schommelt tussen 10 en 17%;

Dat kantoren niettemin een van de hoofdbestemmingen blijft in de administratiegebieden;

Overwegende dat een reclamant van oordeel is dat de wijziging van voorschrift 7 een voorafgaande wijziging van het GewOP vereist, omdat er geen echt administratiegebied meer bestaat;

Overwegende dat wordt verwezen naar de opmerkingen geformuleerd in punt 1.2. Methodologie met betrekking tot de goedkeuring van het GewOP voorafgaand aan een wijziging van het GBP;

Dat inderdaad, zoals reeds gepreciseerd, de ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van het BWRO artikel 27 van de Code heeft gewijzigd met de bedoeling de mogelijkheid toe te staan het GBP te herzien zonder dat het GewOP hiertoe die wijziging moet voorzien;

#### c. Technische aspecten van de reconversie van kantoren in woningen

Overwegende dat het BROH vraagt erop toe te zien dat bij de reconversies van kantoren in woningen de gebouwen met een zekere erfgoedwaarde niet bedreigd worden;

Dat de KCML ook vraagt een inventaris van het erfgoed van opmerkelijke administratiegebouwen op te stellen, met een studie van hun potentieel tot reconversie, vooraleer dit voorschrift in te voeren;

Overwegende dat de GOC uitnodigt om deze inventaris op te stellen maar ook preciseert dat het niet aan het ontwerp van GBP toekomt om technische richtlijnen te geven;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat de inhoud van het GBP inderdaad niets te maken heeft met de technische elementen met betrekking tot de reconversie of de bescherming van het erfgoed, die het voorwerp zijn van andere reglementeringen;

#### d. Lokalisatie van de administratieve wijken die moeten worden opengesteld voor gemengdheid

Overwegende dat bepaalde reclamanten onderstrepen dat bepaalde administratiegebieden geschikter zijn voor de oprichting van woningen dan andere : in het bijzonder de administratiegebieden die bij stations en drukke spoorlijnen liggen, zouden minder aangewezen zijn voor deze functie;

Dat deze reclamanten vragen om een differentiatie te maken tussen deze gebieden door bijvoorbeeld te voorzien in afwijkingen;

Overwegende dat de GOC ook aanbeveelt toe te zien op de keuzes van bestemmingen volgens de typologie van de gebouwen en de plaatselijke omstandigheden van de verschillende wijken;

Dat de GOC eraan herinnert dat de ontwikkeling van administratieve wijken in de buurt van stations een maatregel is die is aanbevolen door het GewOP;

Dat zij gunstig staat tegenover deze maatregel, maar ook meent dat de ontwikkeling van woningen in de buurt van stations niet mag worden verhinderd;

Dat ze voorts onderstreept 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;

Overwegende dat de wijziging van voorschrift 7 geldt voor alle administratiegebieden;

Que le fait de placer le logement en fonction principale ne rend pas celui-ci obligatoire dans tous les projets;

Que le développement du bureau dépasse le cadre de la présente modification du PRAS;

e. Insécurité juridique et financière

Considérant que certains réclamants observent que la modification de la prescription 7 est de nature à entraîner insécurité et perte de valeur considérable à l'avenir pour les propriétaires d'immeubles situés dans ces zones;

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;

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 craint que cette insécurité juridique et ce manque de prévisibilité entraîne une récupération des activités de bureau par les Régions limitrophes;

Considérant que la CRD rappelle que la modification de la prescription 7 n'impose pas l'application d'une mixité au sein des permis d'urbanisme; qu'elle précise, par ailleurs que le prix du foncier est aujourd'hui quasi équivalent entre terrains à vocation administrative et terrains affectés au logement; que cette indication permet de relativiser les remarques des réclamants;

Qu'elle rappelle qu'il ne faut pas minimiser la vacance des bureaux dans les autres Régions, ni surestimer les conditions d'accessibilité;

Considérant qu'il convient, comme l'indique la CRD, de rappeler que la modification de la prescription 7 n'impose pas l'application d'une mixité au sein des permis d'urbanisme;

Que l'analyse du RIE précise également que la modification n'aura pour effet ni d'imposer la réalisation de logements, ni d'engendrer la disparition complète du bureau, qui serait remplacé par du "tout logement";

Considérant par ailleurs, comme le précisent la CRD et le RIE, que le prix du foncier est aujourd'hui quasi équivalent entre terrains à vocation administrative et terrains affectés au logement;

Qu'il ne faut de plus pas minimiser la vacance des bureaux dans les autres Régions;

f. Propositions et revendications

Considérant que d'autres réclamants s'opposent à la modification de la prescription car ils souhaitent pouvoir conserver la possibilité de maintenir et redévelopper les m<sup>2</sup> de bureaux légalement autorisés;

Qu'ils demandent donc que la fonction administrative soit formellement garantie pour les immeubles existants; Qu'un réclamant demande 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;

Considérant que la CRD approuve la modification apportée à la prescription 7 par le projet de PRAS; qu'elle renvoie à ses considérations faites supra sur la question de la mixité;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Considérant qu'un réclamant demande que la fonction administrative soit formellement garantie pour les immeubles existants, y compris pour les projets de démolition-reconstruction, dans la limite de 120 % du gabarit existant;

Considérant comme exposé ci-dessus que la modification n'aura pas pour effet d'imposer la réalisation de logement ni de mettre fin au maintien de situations légalement acquises; que la fonction administrative restant une des fonctions principales de la zone, il n'est pas nécessaire de mettre en place un mécanisme de sauvegarde;

Que dès lors, le Gouvernement suit l'avis de la CRD visant à maintenir la modification proposée dans le projet de PRAS;

g. Compréhension/modification de la prescription 7.4

Considérant qu'un réclamant relève la modification de la prescription 7.4;

Considérant que la CRD observe que la prescription 7.4. n'a pas été modifiée;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

h. Compatibilité avec les PPAS

Considérant que certaines communes s'interrogent quant à l'abrogation implicite de PPAS qui n'autoriseraient pas de logement en zone administrative;

Dat het feit dat woningen als hoofdfunctie worden geplaatst, dit nog niet tot een verplichting maakt voor alle ontwerpen;

Dat de ontwikkeling van kantoren het kader van deze wijziging van het GBP overstijgt;

e. Financiële en juridische onzekerheid

Overwegende dat sommige reclamanten opmerken dat de wijziging van voorschrift 7 van aard is om in de toekomst een grote onzekerheid en een aanzienlijk waardeverlies te creëren voor de eigenaars van gebouwen in deze gebieden;

Dat deze wijziging in het kader van een procedure voor vergunningsaanvraag een aanzienlijke discretionaire macht verleent aan de uitreikende overheid inzake het gebruik van het gebouw dat ze via de vergunning toestaat;

Overwegende dat een reclamant preciseerd 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 standaarden;

Overwegende dat een reclamant vreest dat deze juridische onzekerheid en dit gebrek aan voorspelbaarheid er zou kunnen toe leiden dat de kantooractiviteiten door de aangrenzende Gewesten worden opgeslorpt;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat de wijziging van voorschrift 7 niet verplicht tot toepassing van gemengdheid in de stedenbouwkundige vergunningen; dat zij er voorts aan herinnert dat er vandaag nog nauwelijks verschil is tussen de grondprijs bij administratieve of bij residentiële bestemming; dat dit de opmerkingen van de reclamanten relateert;

Dat zij erop wijst dat kantoorleegstand in de andere gewesten niet mag worden geminimaliseerd, en de bereikbaarheid niet mag worden overschat;

Overwegende dat het aangewezen is, zoals de GOC aangeeft, erop te wijzen dat wijziging van voorschrift 7 niet verplicht tot toepassing van gemengdheid in stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de analyse van het MER ook aangeeft dat de wijziging niet zal leiden tot de verplichting woningen te bouwen, en evenmin tot volledige verdwijning van kantoren ten voordele van "enkel huisvesting";

Overwegende, zoals de GOC en het MER aangeven, dat de grondprijzen van terreinen met administratieve roeping vandaag nagenoeg gelijk zijn aan die voor huisvesting;

Dat de leegstand in de andere gewesten ook niet geminimaliseerd mag worden;

f. Voorstellen en eisen

Overwegende dat andere reclamanten zich verzetten tegen de wijziging van het voorschrift omdat ze de mogelijkheid willen behouden om de wettelijk toegestane m<sup>2</sup> kantoren te handhaven en te herontwikkelen;

Dat zij daarom vragen dat de administratieve functie formeel gewaarborgd wordt voor de bestaande gebouwen; dat een reclamant vraagt dat de vrije keuze van bestemming aan de eigenaars van de gebouwen zou worden gelaten, onder toezicht van de overheden die belast zijn met de evaluatie van de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de GOC de wijziging van voorschrift 7 door het ontwerp van GBP goedkeurt; dat zij verwijst naar haar hoger al vermelde opmerkingen over de kwestie van de gemengdheid;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de administratieve functie formeel zou worden gewaarborgd voor de bestaande gebouwen, met inbegrip van de afbraak-wederopbouwprojecten, binnen de limiet van 120 % van het bestaande bouwprofiel;

Overwegende, zoals hoger uiteengezet, dat de wijziging niet tot effect heeft dat de realisatie van huisvesting zal worden verplicht en evenmin dat een einde wordt gemaakt aan handhaving van wettelijk verworven toestanden; dat het niet nodig is, omdat de administratieve functie een hoofdfunctie van het gebied blijft, een beveiligingsmechanisme op te zetten;

Dat de Regering derhalve het advies van de GOC volgt en de voorgestelde wijziging in het ontwerp van GBP handhaaft;

g. Begrip/wijziging van voorschrift 7.4

Overwegende dat een reclamant de wijziging van voorschrift 7.4 opmerkt;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat voorschrift 7.4 niet werd gewijzigd;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

h. Verenigbaarheid met de BBP

Overwegende dat sommige gemeenten zich afvragen of er sprake is van impliciete opheffing van BBP die geen huisvesting zouden toestaan in administratiegebied;

Qu'un réclamant 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;

Considérant que la CRD observe que ces questions trouvent des éclaircissements dans la circulaire n° 15 relative aux abrogations implicites des plans inférieurs au PRAS; que la CRD demande que cette circulaire soit confirmée dans les attendus de l'arrêté du Gouvernement se prononçant sur le présent projet de PRAS; Que 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"; que la CRD 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;

Considérant que, comme la CRD le précise, ces questions trouvent des éclaircissements dans la circulaire n° 15 relative aux abrogations implicites des plans inférieurs au PRAS;

Que 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; Qu'il convient cependant, dans chaque cas particulier, d'apprécier avec soin la situation avant de décider qu'il y a une incompatibilité spécifique; qu'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";

Que les abrogations implicites de PPAS ne concerneront a priori pas les sites de petites dimensions dont l'affectation au seul bureau ne met pas en péril les affectations principales d'une zone administrative;

#### 3.4.2. Zone d'équipement

##### a. Aspects techniques de la prescription n° 8

##### Prescriptions et procédures

Considérant que plusieurs communes s'opposent à la modification de la prescription 8 car elles estiment qu'il s'agit d'une modification importante de la prescription et non d'une simple réécriture;

Que par contre 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;

Que la Commune de Koekelberg observe que la modification de la prescription ne changera pas substantiellement la pratique de la gestion des demandes de PU;

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 permet encore le logement usuellement complémentaire et accessoire à la fonction principale d'équipement;

Considérant que la CRD 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;

Qu'elle est d'avis que le logement attenant à la 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 qu'il y a lieu de rappeler, comme l'indique le RIE, que la prescription a été réécrite afin d'en clarifier la compréhension et d'en confirmer l'interprétation qui lui en a été donnée;

Que dès lors, comme le relève l'AATL dans son avis, son application lors de la délivrance des permis ne sera pas modifiée;

Dat een reclamant integendeel vraagt dat de bestaande BBP formeel behouden zouden blijven door een uitdrukkelijke bepaling van het GBP; dat die BBP immers werden opgesteld 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;

Overwegende dat de GOC vaststelt dat omzendbrief nr. 15 betreffende de impliciete opheffing van de lagere plannen dan het GBP deze vragen beantwoordt; dat de GOC vraagt deze omzendbrief te bevestigen in de overwegingen van het besluit van de regering dat zich uitspreekt over dit ontwerp van GBP; Dat omzendbrief nr. 15 preciseerd: "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"; dat de GOC opmerkt, 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;

Overwegende dat, zoals de GOC aangeeft, deze kwesties worden verhelderd in omzendbrief nr. 15 betreffende de impliciete opheffingen van de lagere plannen dan het GBP;

Dat omzendbrief nr. 15 preciseerd: "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."

Dat de impliciete opheffingen van BBP a priori 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;

#### 3.4.2. Gebied voor voorzieningen

##### a. Technische aspecten van voorschrift nr. 8

##### Voorschriften en procedures

Overwegende dat meerdere gemeenten zich verzetten tegen de wijziging van voorschrift 8 omdat ze van mening zijn dat het een belangrijke wijziging van dit voorschrift betreft en geen gewone herformulering;

Dat het BROH integendeel preciseerd dat de herformulering van artikel 8 vormelijk is en volgt op een interpretatiemoelijkheid van het voorschrift;

Dat dit materiële amendement het voorschrift niet wijzigt;

Dat de gemeente Koekelberg opmerkt dat de wijziging van het voorschrift geen ingrijpende verandering zal teweegbrengen in het praktisch beheer van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen;

Dat meerdere reclamanten opmerken dat de kwalificatie van de 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 voorzieningen;

Overwegende dat de GOC opmerkt 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;

Dat zij oordeelt dat huisvesting die hoort bij de hoofdfunctie voorziening (zoals een conciërgewoning) aanvaardbaar is indien haar 'bijkomende' functie is gemotiveerd in het project voor de voorzieningen dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat hier moet worden herinnerd, zoals het MER aangeeft, dat het voorschrift werd geherformuleerd om de betekenis ervan te verhelderen en de eraan gegeven interpretatie te bevestigen;

Dat derhalve, zoals het BROH aangeeft in zijn advies, de toepassing ervan bij de aflevering van de vergunning niet zal worden gewijzigd;

Que la fonction principale de cette zone reste l'équipement et que le logement y constitue une fonction secondaire et nécessite des mesures particulières de publicité;

Que les commerces doivent toujours constituer le complément usuel de l'équipement ou du logement;

Considérant que plusieurs réclamants observent que la modification de la prescription 8 omet de préciser la taille des commerces autorisés – ce qui était le cas dans le PRAS 2001 par l'expression "de taille généralement faible" – et s'interroge quant à l'opportunité de cette modification;

Considérant que la CRD observe que l'expression supprimée ne revêt aucun caractère réglementaire;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que l'expression supprimée ne revêt aucun caractère réglementaire; que les commerces doivent toujours constituer le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions (équipement et logement), ce qui en limite la superficie; que l'expression supprimée se rattache à la notion d'"accessoire" définie par le glossaire comme étant "complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible"; que cette notion est supprimée dans la nouvelle prescription; que les commerces admis ne pourront cependant être que ceux assortissant habituellement les fonctions d'équipement et de logement;

Considérant que l'AATL, la Commune de Ganshoren et plusieurs réclamants demandent de clarifier le fait que l'équipement reste une affectation prioritaire et le logement une affectation secondaire;

Qu'un réclamant propose de clarifier la prescription en distinguant l'affectation principale (équipements) dans le premier paragraphe (8.1.) et l'affectation secondaire (logement) dans un deuxième paragraphe (8.2.);

Que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant observent que la modification de la prescription permet de lever une incertitude quant à la possibilité de réaffecter entièrement certaines zones d'équipements en logements, le logement étant devenu une des deux affectations principales de la zone;

Considérant que la CRD observe au contraire que le logement est soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui témoigne qu'il reste une affectation secondaire;

Qu'elle recommande toutefois de scinder la prescription 8.1 afin de clarifier cette hiérarchie;

Considérant que l'utilisation dans la prescription 8, comme dans les autres prescriptions du PRAS, des termes "peuvent aussi être affectées" au lieu de "sont affectées" distingue l'affectation secondaire au logement de l'affectation principale à l'équipement;

Que comme le recommande la CRD, il y a lieu, cependant pour plus de clarté, de scinder la prescription 8.1. afin de confirmer cette hiérarchie de fonctions; que le Gouvernement suit l'avis de la CRD sur ce point;

Considérant que l'IBGE et un réclamant relèvent une modification de la prescription 8.3;

Considérant que la CRD souligne que la prescription 8.3 n'a pas été modifiée;

Considérant que plusieurs réclamants considèrent que la procédure de délivrance de permis pour le logement en zone d'équipements a été allégée, que la procédure actuelle exige un PPAS (et le cas échéant un RIE), ce qui permet la participation démocratique et citoyenne dans la gestion de l'environnement, que la modification est contraire à la convention d'Aarhus;

Considérant que la CRD observe que le PRAS en vigueur tout comme le projet de modification du PRAS prescrivent des mesures particulières de publicité pour la réalisation de logements en zone d'équipements; que la procédure permettant l'implantation de logement n'a donc pas été modifiée et comprend une enquête publique suivie d'une commission de concertation;

Considérant que le PRAS en vigueur n'impose pas la réalisation d'un PPAS ni le cas échéant d'un RIE pour l'implantation des logements; que le PRAS en vigueur et le projet de modification du PRAS prescrivent tous deux des mesures particulières de publicité pour la réalisation de logements en zone d'équipements;

Que comme le souligne la CRD, la procédure permettant l'implantation de logement n'a donc pas été modifiée;

Plus-value, augmentation du foncier en ZE : concurrence entre fonctions d'équipement et de logement

Considérant que l'AATL, la commune d'Anderlecht et plusieurs réclamants craignent que le logement ne mette en danger l'équipement qui constitue une affectation plus faible;

Que plusieurs 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;

Dat de hoofdfunctie van dit gebied voorzieningen blijft en dat huisvesting een secundaire functie vormt en bijzondere regelen van openbaarmaking kent;

Dat de handelszaken altijd de gebruikelijke aanvulling zijn en behoren bij andere bestemmingen, voorzieningen of huisvesting;

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;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat de geschrapte omschrijving geen enkel reglementair karakter inhield;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat de geschrapte omschrijving geen enkel reglementair karakter inhoudt; Dat de handelszaken altijd de gebruikelijke aanvulling moeten zijn en moeten behoren bij de andere functies (voorzieningen en huisvesting), wat de oppervlakte ervan beperkt; dat de geschrapte omschrijving te maken had met het begrip "bijbehorend" dat door het glossarium wordt gedefinieerd als "bij de hoofdbestemming komend en met geringe relatieve oppervlakte"; dat dit begrip wordt geschrappt in het nieuwe voorschrift; dat de toegestane handelszaken niettemin enkel deze kunnen zijn die de gebruikelijke functies van voorziening en huisvesting assorteren;

Overwegende dat het BROH, de gemeente Ganshoren en meerdere reclamanten vragen te verhelderen dat de voorziening een prioritaire bestemming moet blijven en huisvesting een secundaire bestemming;

Dat een reclamant voorstelt om het voorschrift te verhelderen door de hoofdbestemming (voorzieningen) in de eerste paragraaf (8.1) te onderscheiden van de secundaire bestemming (huisvesting) in een tweede paragraaf (8.2);

Dat de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant opmerken dat de wijziging van het voorschrift kan leiden tot onzekerheid aangaande de mogelijkheid om bepaalde gebieden voor voorzieningen volledig te herbestemmen voor huisvesting, aangezien de huisvesting één van de twee hoofdbestemmingen van het gebied is geworden;

Overwegende dat de GOC integendeel opmerkt dat de huisvesting is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking, wat bewijst dat ze een secundaire bestemming blijft;

Dat zij desondanks aanbeveelt om voorschrift 8.1 te splitsen zodat deze hiërarchie duidelijker wordt;

Overwegende dat het gebruik, in voorschrift 8 maar ook in andere voorschriften van het GBP, van de termen "kunnen ook worden bestemd" in plaats van "worden bestemd" de secundaire bestemming als huisvesting onderscheidt van de hoofdbestemming tot voorziening;

Overwegende dat er, zoals de GOC aanbeveelt, reden is om voorschrift 8.1. te verduidelijken door het te splitsen om deze hiërarchie van functies in gebieden voor voorzieningen te bevestigen; Dat de Regering de GOC op dit punt volgt;

Overwegende dat het BIM en een reclamant opmerken dat er een wijziging is in voorschrift 8.3;

Overwegende dat de GOC benadrukt dat voorschrift 8.3 niet werd gewijzigd;

Overwegende dat verscheidene reclamanten aanhalen dat de procedure voor de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor woningen in het gebied voor voorzieningen werd versoepeld, dat de huidige procedure de uitwerking van een BBP vereist (en in voorkomend geval een MER), wat democratische inspraak van de burgers in het milieubeleid mogelijk maakt, dat de wijziging strijdig is met het verdrag van Aarhus;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het geldende GBP net zoals het ontwerp tot wijziging van het GBP speciale regelen van openbaarmaking voorschrijven voor de realisatie van huisvesting in een gebied voor voorzieningen; dat de procedure die de vestiging van woningen mogelijk maakt, dus niet werd gewijzigd en een openbaar onderzoek omvat, gevolgd door een overlegcommissie;

Overwegende dat het geldende GBP geen realisatie van een BBP en evenmin in voorkomend geval een MER oplegt voor de inplanting van woningen; dat het geldende GBP en het ontwerp ter wijziging van het GBP beide speciale regelen voor openbaarmaking voorschrijven voor de realisatie van woningen in gebied voor voorzieningen;

Dat, zoals de GOC benadrukt, de procedure die de inplanting van huisvesting mogelijk maakt, dus niet werd gewijzigd;

Meerwaarde, stijging van de grondprijzen in GV : concurrentie tussen de functies voorzieningen en huisvesting

Overwegende dat het BROH, de gemeente Anderlecht en meerdere reclamanten vrezen dat de huisvesting een gevaar dreigt te vormen voor de voorzieningen, een zwakkere bestemming;

Dat meerdere reclamanten opmerken dat het Regeringsbesluit geen melding maakt van de manier waarop de overheden de concurrentie tussen woningen en voorzieningen zullen beheren;

Que plusieurs réclamants craignent que la modification de la prescription induise une augmentation du foncier et qu'une certaine pression spéculative s'exerce sur les propriétaires pour le lotissement partiel ou total de bâtiments ou terrains aujourd'hui réservés exclusivement aux équipements;

Que ces réclamants craignent que cette modification réduisent substantiellement la création d'équipements d'intérêt collectif ou de service public pourtant particulièrement nécessaires au regard de l'augmentation démographique prévue;

Considérant que la CRD observe que le logement reste l'affectation secondaire de la zone d'équipements et reste soumis aux mesures particulières de publicité; que la procédure n'est donc pas modifiée; que par conséquent la CRD considère que la valeur foncière ne sera pas fondamentalement modifiée; qu'elle observe que bon nombre de terrains situés en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sont des terrains publics;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que comme précédemment souligné et comme le rappelle la CRD, la prescription 8 n'étant que formellement modifiée, il y a lieu de considérer que la valeur foncière des terrains ne sera pas modifiée;

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;

Que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et des réclamants 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;

Considérant que la CRD 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;

Que la CRD estime qu'il s'agit de préserver cette réserve foncière au regard de l'essor démographique et de les réserver prioritairement aux équipements et de contrôler strictement le développement des affectations secondaires;

Qu'elle réitère sa demande de scinder la prescription 8.1 mentionnée supra;

Considérant que l'étude préparatoire au projet de modification partielle du PRAS relève que les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sont celles qui possèdent encore le plus de potentiel foncier sur parcelles libres;

Que les équipements sont à préserver et favoriser dans le contexte de l'essor démographique;

Que comme l'a souligné le projet de modification du PRAS, le développement de cette fonction ne nécessite pas de modification du PRAS au vu des réserves foncières et de la prescription 0.7. qui permet à l'équipement de s'implanter dans toutes les zones;

Que comme mentionné ci-dessus, le Gouvernement a décidé de suivre l'avis de la CRD de scinder la prescription 8.1 entre affectation principale et secondaire afin de la clarifier d'avantage;

Corrélation entre besoin en logement et besoin en équipement

Considérant que le CESRBC, les Communes d'Anderlecht et de Forest, l'IBGE et divers réclamants soulignent 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'essor démographique;

Que les équipements représentent un enjeu majeur en termes de développement international de la ville et de satisfaction des besoins des bruxellois;

Considérant que la CRD recommande d'affiner la notion d'équipement dans le PRDD afin de distinguer les équipements de proximité des autres types d'équipements (en se basant notamment sur les informations relevant du Monitoring des quartiers);

Que la CRD 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;

Considérant que la modification partielle du PRAS n'apporte qu'une partie des réponses à apporter aux enjeux liés à la croissance de la population;

Dat verscheidene reclamanten vrezen dat de wijziging van het voorschrift leidt tot een stijging van de grondprijzen en een zekere speculatieve druk uitoefent op de eigenaars voor gedeeltelijke of volledige verkaveling van gebouwen of terreinen die vandaag exclusief voorbehouden zijn voor voorzieningen;

Dat deze reclamanten vrezen dat deze wijziging zal 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;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat huisvesting de secundaire bestemming blijft van het gebied voor voorzieningen en dus onderworpen blijft aan de speciale regelen van openbaarmaking; dat de procedure dus niet werd gewijzigd; dat de GOC dan ook oordeelt dat de grondwaarde niet fundamenteel zal veranderen; dat zij opmerkt dat heel wat terreinen in de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten openbaar bezit zijn;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat zoals eerder onderstreept en zoals herhaald door de GOC, voorschrift 8 alleen vormelijk is gewijzigd en dat er dus reden is om aan te nemen dat de grondwaarde van de terreinen niet zal veranderen;

b. Andere aspecten van voorschrift 8

Beschikbare ruimten 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;

Dat de gemeente Sint-Agatha-Berchem en verscheidene reclamanten 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;

Overwegende dat de GOC de aandacht vestigt 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;

Dat de GOC van mening is dat deze grondreserves moeten worden behouden met het oog op de demografische groei, ze prioritair te reserveren voor voorzieningen en de ontwikkeling van secundaire bestemmingen streng te controleren;

Dat zij haar hoger geformuleerde vraag om voorschrift 8.1 te splitsen herhaalt;

Overwegende dat de voorbereidende studie voor het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP aangeeft dat de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten precies de gebieden zijn met nog het grootste grondpotentieel op vrije percelen;

Dat de voorzieningen moeten worden gevrijwaard en begunstigd in de context van de bevolkingsgroei;

Dat, zoals het ontwerp tot wijziging van het GBP onderstreept, voor de ontwikkeling van deze functie geen wijziging van het GBP vereist is, gezien de grondreserves en voorschrift 0.7. dat de inplanting van voorzieningen in alle gebieden toestaat;

Dat, zoals hoger vermeld, de Regering heeft beslist om het advies van de GOC te volgen en voorschrift 8.1 te splitsen tussen hoofdbestemming en secundaire bestemming, om dit meer te verduidelijken;

Verband tussen behoefte aan huisvesting en behoefte aan voorzieningen

Overwegende dat de ESRBHG, de gemeenten Anderlecht en Vorst, het BIM en diverse reclamanten de noodzaak onderstrepen van een reële analyse van de toename van de behoeften aan diverse voorzieningen (scholen, rusthuizen, cultuurcentra, sportinfrastructuur, ziekenhuizen, ...) die nodig zijn ter begeleiding van de bevolkingsgroei;

Dat de voorzieningen een belangrijke uitdaging vormen in termen van internationale ontwikkeling van de stad en tegemoetkoming aan de behoeften van de Brusselaars;

Overwegende dat de GOC aanbeveelt om in het GPDO het begrip voorzieningen te verfijnen om de buurtvoorzieningen te onderscheiden van de andere soorten voorzieningen (en zich daarbij meer bepaald te baseren op informatie afkomstig van de Wijkmonitoring);

Dat de GOC 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;

Overwegende dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP slechts een gedeelte van de antwoorden aanreikt voor de uitdagingen die verbonden zijn met de groei van de bevolking;



Que la question des besoins en équipements "de proximité" dépasse le cadre de la présente modification du PRAS et doit être intégrée dans la réflexion menée au niveau du PRD et, si besoin, par la suite être transposée ultérieurement dans l'instrument réglementaire adéquat;

#### Conséquences patrimoniales et environnementales

Considérant que la CRMS, l'IBGE et divers réclamants soulignent que les zones d'équipements présentent souvent des qualités remarquables au niveau patrimonial, paysager mais aussi au niveau naturel et écologique (notamment en participant au maillage vert) ainsi qu'en potentiel d'espaces verts de détente;

Qu'il convient de préserver la qualité de ces espaces;

Considérant que la CRD partage ces considérations et demandent de porter une attention particulière à ces qualités, notamment en maintenant une perméabilité suffisante sur ces sites;

Que la Commission propose la rédaction d'une prescription 0.6 bis y afférente;

Considérant que la modification de la prescription 8 ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales, paysagères et naturelles des zones d'équipements;

Que la prescription 0.6 du PRAS 2001 précise que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Que le Gouvernement a déjà répondu aux observations relatives à la création d'une prescription 6bis dans la partie 2.1 généralités;

#### Meilleure répartition des zones d'équipements

Considérant que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent de revoir la répartition des zones d'équipements en réservant certaines zones exclusivement à cette fonction et en supprimant certaines zones devenues obsolètes tout en les compensant dans des endroits plus adéquats;

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 d'affectation de toutes les zones d'équipements au logement;

Considérant que la CRD considère que cette réflexion devrait être menée dans le cadre du PRDD et devrait être accompagnée d'un inventaire des sites potentiellement concernés;

Considérant qu'il y a lieu de souligner que la prescription 0.7. permet aux équipements de s'implanter dans toutes les zones (exception faite des zones vertes, des zones vertes de haute valeur biologique, des zones forestières, des zones de parc et des zones agricoles) dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée; qu'il n'y a dès lors pas lieu de procéder à la "compensation" demandée;

Que, par ailleurs, la réflexion souhaitée par les réclamants et les instances consultées doit être intégrée dans une étude globale qui dépasse le cadre de la présente modification; que dès lors, le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Considérant que l'AATL demande de prévoir des conditions supplémentaires pour la réalisation de logements dans les zones d'équipements;

Que plusieurs réclamants estiment nécessaire de fixer un pourcentage maximal de logements en zones d'équipements;

Que plusieurs réclamants demandent de préciser un pourcentage maximal de commerces en zone d'équipements afin d'éviter la concurrence avec les liserés de noyau commercial ainsi que la concurrence avec les zones de mixité dans lesquelles le commerce est admis davantage;

Considérant que la CRD souscrit à la volonté de maintenir l'équipement en affectation principale et prioritaire dans les zones d'équipements;

Qu'elle fait valoir que tel est l'objectif de la prescription 8; qu'elle rappelle sa demande d'en clarifier le texte;

Considérant que le logement et le commerce sont des fonctions secondaires en zone d'équipements;

Qu'en conséquence ces fonctions ne peuvent porter atteinte à la fonction principale à savoir les équipements d'intérêt collectif ou de service public; qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de fixer des pourcentages minimaux;

Dat de kwestie van behoefte aan "buurt"voorzieningen het kader van deze wijziging van het GBP overschrijdt en moet worden geïntegreerd in het denkwerk dat op het niveau van het GewOP wordt gevoerd, en, indien nodig, daarna moet worden overgeheveld naar het gepaste regelgevende instrument;

Gevolgen op het vlak van erfgoed en milieu

Overwegende dat de KCML, het BIM en verscheidene reclamanten eraan herinneren dat de gebieden voor voorzieningen vaak opmerkelijke kwaliteiten vertonen inzake erfgoed, landschappen maar ook op natuurlijk en ecologisch vlak (meer bepaald als element in het groen netwerk) en wat hun potentieel aan groene ontspanningsruimte betreft;

Dat het belangrijk is de kwaliteit van die ruimtes te vrijwaren;

Overwegende dat de GOC deze bedenkingen deelt en vraagt om bijzondere aandacht te besteden aan deze kwaliteiten, vooral door voldoende doorlaatbaarheid van deze sites te handhaven;

Dat de Commissie voorstelt om daartoe een voorschrift 0.6 bis op te stellen;

Overwegende dat de wijziging van voorschrift 8 op geen enkele manier de kwaliteiten inzake erfgoed, landschappen en natuur van de gebieden voor voorzieningen aantast;

Dat voorschrift 0.6 van het GBP 2001 preciseert dat in alle gebieden de handelingen en werkzaamheden bij voorrang de plantaardige en daarna de minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteiten van de binnenterreinen van huizenblokken verbeteren en er het behoud of de aanleg van oppervlakten in volle grond bevorderen;

Dat de Regering in het gedeelte 2.1. algemeenheden reeds heeft geantwoord op de opmerkingen met betrekking tot de creatie van een voorschrift 6bis;

Betere verdeling van de gebieden voor voorzieningen

Overwegende dat het BIM en meerdere reclamanten vragen de spreiding van gebieden voor voorzieningen te herzien en daarbij bepaalde gebieden uitsluitend voor deze functie te reserveren en andere gebieden die volkomen achterhaald zijn te schrappen en te vervangen op geschiktere plaatsen;

Overwegende dat de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en meerdere 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 was geweest om op de kaart van de bodembestemmingen bepaalde gebieden voor voorzieningen, die achterhaald zijn, te wijzigen in woongebieden of gemengde gebieden, veel meer dan in alle gebieden voor voorzieningen die herbestemmingsmogelijkheden voor huisvesting uit te breiden;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze overwegingen moeten worden gemaakt in het kader van het GPDO en dat ze vergezeld zouden moeten zijn van een inventaris van de mogelijk betrokken sites;

Overwegende dat er reden is om te onderstrepen dat voorschrift 0.7. toelaat om voorzieningen in te planten in alle gebieden (met uitzondering van groengebieden, groengebieden met hoogbiologische waarde, bosgebieden, parkgebieden en landbouwgebieden), voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied; dat er dus geen reden is om over te gaan tot de gevraagde "compensatie";

Dat de overwegingen van de reclamanten en van de geraadpleegde instanties inderdaad moeten worden geïntegreerd in een globale studie die het kader van onderhavige wijziging overschrijdt; dat de Regering derhalve het advies van de GOC volgt;

Overwegende dat het BROH vraagt om te voorzien in bijkomende voorwaarden voor de realisatie van huisvesting in de gebieden voor voorzieningen;

Dat meerdere reclamanten het nodig achten een maximumpercentage te bepalen voor huisvesting in gebieden voor voorzieningen;

Dat meerdere reclamanten vragen een maximumpercentage te bepalen voor handelszaken in gebieden voor voorzieningen, om de concurrentie met de linten voor handelskernen en met de gebieden met gemengd karakter te vermijden, waar de handel dicht bij de woonfunctie aansluit;

Overwegende dat de GOC het eens is met de keuze om voorzieningen te behouden als hoofd- en prioritaire bestemming van de gebieden voor voorzieningen;

Dat zij benadrukt dat dit het doel is van voorschrift 8; dat zij herinnert aan haar vraag om de tekst hiervan te verduidelijken;

Overwegende dat huisvesting en handel secundaire functies zijn in gebieden voor voorzieningen;

Dat deze functies derhalve de hoofdbestemming, namelijk voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst, niet mogen aantasten; Dat het daarom niet nodig lijkt minimumpercentages vast te leggen;

Que, comme indiqué précédemment, les fonctions secondaires et principales seront mieux distinguées dans la prescription via des paragraphes distincts;

Nécessité de prévoir des programmes de développement particuliers des ZE couvrant de vastes superficies, notamment les campus universitaires

Considérant que la Ville de Bruxelles, la commune d'Ixelles et plusieurs réclamants soulignent la nécessité de veiller à l'équilibre logement/équipement par des prescriptions plus spécifiques aux différentes morphologies des sites, et en particulier en ce qui concerne les campus universitaires;

Que plusieurs réclamants soulignent que la fonction principale des campus universitaires, dédiée aux études supérieures, doit être maintenue pour l'extension future des universités (en lien avec l'essor démographique);

Que plusieurs réclamants indiquent qu'il sera indispensable d'y créer des logements pour étudiants;

Que l'implantation d'autres fonctions pose le problème de la réduction de la capacité pour accueillir les équipements qui doivent y rester majoritaires;

Qu'un réclamant s'interroge particulièrement sur le cas du campus de la Plaine, dénonçant la vente de terrains universitaires à un développeur;

Que la commune d'Ixelles rappelle qu'un PPAS est en cours d'élaboration sur cette zone;

Considérant que la CRD 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;

Que la CRD demande qu'une étude scientifique soit menée dans le cadre du PRDD précisant les besoins effectifs en nouveaux logements et équipements; que la CRD estime que la création de logements en zone 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;

Que la CRD propose que le PRDD dénombre nommément les sites d'envergure – campus universitaires et autres sites libres de plus de 10 000 m<sup>2</sup> – dans lesquels la création de logements en zone d'équipements serait soumise à due motivation socio-économique ainsi qu'à élaboration d'un PPAS;

Que la CRD 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;

Considérant que l'étude préparatoire à la modification partielle du PRAS a identifié les campus universitaires comme étant des zones monofonctionnelles présentant un potentiel de densification;

Que la modification partielle du PRAS clarifie le fait que le logement est admis en zone d'équipements au titre d'affectation secondaire et moyennant mesures particulières de publicité mais ne diffère pas de l'application qui est faite de la prescription actuelle;

Que la prescription 8 s'applique à l'ensemble des zones d'équipements et ne distingue donc pas le cas particulier des campus universitaires;

Que comme l'indique la Commission, les PPAS et/ou schémas directeurs sont des outils adéquats pour définir l'urbanisation appropriée de zones spécifiques; que les besoins nouveaux des campus universitaires nécessitent une réflexion globale qui dépasse le cadre de la présente modification du PRAS;

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 implantés au rez-de-chaussée;

Considérant que la CRD souscrit à cette suggestion si les conditions locales le permettent et au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD, qu'en effet, l'opportunité de la mixité équipements/logements pourra être appréciée au cas par cas, lors de la délivrance des permis d'urbanisme, au regard du bon aménagement des lieux;

Conséquences de l'augmentation des besoins en équipements en termes de gestion publique

Dat, zoals eerder aangegeven, aan het voorschrift afzonderlijke paragrafen zullen worden toegevoegd om de secundaire en hoofdfuncties beter te onderscheiden;

Noodzaak om te voorzien in bijzondere programma's voor de ontwikkeling van de GV die grote oppervlaktes dekken, meer bepaald de universitaire campussen

Overwegende dat de stad Brussel, de gemeente Elsene en meerdere reclamanten de noodzaak onderstrepen om toe te zien op het evenwicht tussen huisvesting en voorzieningen aan de hand van voorschriften die specifiekier afgestemd zijn op de verschillende morfologieën van de sites, meer bepaald wat de universitaire campussen aangaat;

Dat meerdere 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 (gekoppeld aan de bevolkingsgroei);

Dat meerdere reclamanten aangeven dat het onontbeerlijk zal zijn om er huisvesting voor studenten te creëren;

Dat de inplanting van andere functies het probleem doet rijzen dat er minder capaciteit overblijft voor de voorzieningen die er de hoofdbestemming moeten blijven;

Dat een reclamant het specifieke geval aanhaalt van de universitaire campus Oefenplein, en de verkoop van universitaire gronden aan een ontwikkelaar aan de kaak stelt;

Dat de gemeente Elsene opmerkt dat er een BBP wordt uitgewerkt voor dit gebied;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat richtschema's en BBP middelen zijn om te beantwoorden aan de doelstelling om een gepaste verstedelijking van grote sites te garanderen;

Dat de GOC vraagt om in het kader van het GPDO een wetenschappelijke studie te voeren om de werkelijke behoeften aan nieuwe woningen en voorzieningen te preciseren; Dat de GOC meent dat het creëren van wooneigenheid 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;

Dat de GOC voorstelt 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 m<sup>2</sup> – 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;

Dat de GOC evenwel wijst op de bijzonderheid van universitaire woningen die de hoofdfunctie van de universitaire campus aanvullen : ze moeten bijgevolg worden onderscheiden van residentiële woningen, en ze moeten bijzondere aandacht krijgen bij de inrichting van universitaire campussen;

Overwegende dat de voorbereidende studie voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP de universitaire campussen heeft geïdentificeerd als monofunctionele gebieden met een verdichtingspotentieel;

Dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP duidelijk maakt dat huisvesting toegestaan is in gebieden voor voorzieningen, weliswaar als secundaire bestemming, met naleving van speciale regels voor openbaarmaking, en niet verschillend van de toepassing van het huidige voorschrift;

Dat voorschrift 8 geldt voor alle gebieden voor voorzieningen en dus geen onderscheid maakt voor het bijzondere geval van de universitaire campussen;

Dat, zoals de Commissie aangeeft, de BBP en/of richtschema's geschikte middelen zijn om de gepaste verstedelijking van deze specifieke zones te definiëren; Dat voor de nieuwe behoeften van de universitaire campussen een globale reflectie vereist is die het kader van onderhavige wijziging van het GBP overschrijdt;

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 op de gelijkvloerse verdiepingen moeten worden ondergebracht;

Overwegende dat de GOC zich achter dit voorstel schaart als de lokale omstandigheden dit toelaten en met het oog op goede inrichting van de sites;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat inderdaad de mogelijkheid van een vermenging van voorzieningen/woningen individueel zal worden bekeken bij de levering van stedenbouwkundige vergunningen, 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

Considérant que la Commune de Saint-Gilles observe que la densification et l'augmentation de la fonction logement prévues par le projet de PRAS impliquent 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;

Que l'AATL souligne que la construction de logements notamment dans les 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;

Considérant que la CRD renvoie à son avis au sein de la rubrique relative aux considérations générales;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, notamment au point 1.17 (Mécanismes de captation des plus-values);

Qu'une adaptation du régime des charges d'urbanisme fait l'objet de réflexions menées en parallèle à la modification partielle du PRAS;

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;

Que ce réclamant demande que le projet de PRAS intègre 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;

Considérant que la CRD relève que la plupart des dépôts de la STIB sont affectés en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS 2001;

Qu'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;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; que la prescription 0.7 permet l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones;

Que la sécurité juridique des propriétés de la STIB n'est pas mise en cause;

Que des réponses à la question de l'éventuelle augmentation du foncier peuvent être trouvées ci-dessus.

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 la prescription 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;

Considérant que la CRD ne souscrit pas à la remarque et estime que ces deux prescriptions s'inscrivent dans des contextes différents;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; qu'en effet, la prescription 0.7. permet l'implantation d'équipements dans toutes les zones, de manière notamment à assurer la complémentarité des équipements aux autres fonctions;

Que la prescription 8 relative aux zones d'équipements concerne des zones spécifiquement réservées aux équipements;

Que néanmoins la présence majoritaire d'équipements dans ces zones n'est pas incompatible avec la présence d'autres fonctions tel que le logement;

Qu'il y a lieu de rappeler que la prescription 8 a été clarifiée formellement mais n'a pas été modifiée quant à son contenu;

Utilité d'une clause de sauvegarde

Overwegende dat de gemeente Sint-Gillis opmerkt dat de verdichting en toename van de woonfunctie die voorzien worden door het ontwerp van GBP, aanzienlijke investeringen van de overheden zullen vereisen, zowel op het vlak van collectieve voorzieningen als voor openbare ruimten, mobiliteit of diensten aan de bevolking; dat gepaste financiële en menselijke middelen nodig zullen zijn en voorzien moeten worden;

Dat het BROH onderstreept dat 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, groepswoningen, drempel van 15 % openbare sociale woningen, ...) meer vereist dan een eenvoudige compensatiemaatregel zoals die wordt voorzien door de stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat de GOC verwijst naar haar advies in de rubriek van de algemene overwegingen;

Overwegende dat meer bepaald in punt 1.17. (Mechanismen om meerwaarden te recupereren) een antwoord op deze opmerkingen te vinden is;

Dat een aanpassing van het stelsel van stedenbouwkundige lasten het voorwerp is van denkwerk dat parallel met de gedeeltelijke wijziging van het GBP plaatsvindt;

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 deze reclamant vraagt om in het ontwerp van GBP de voorschriften af te stemmen op de bestemming van de sites die eigendom zijn of zullen worden van 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 vastgoedprojecten, en in het bijzonder voor huisvesting;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat de meeste stelplaatsen van de MIVB in het GBP 2001 zijn bestemd als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Dat zij opmerkt dat het van essentieel belang is dat de MIVB de precieze locatie van al haar toekomstige implantaties aangeeft; dat deze analyse moet worden uitgevoerd in het GPDO, en in relatie met het plan IRIS II;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat voorschrift 0.7 de inplanting van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mogelijk maakt in alle gebieden;

Dat de rechtszekerheid van de eigendommen van de MIVB niet in het gedrang komt;

Dat antwoorden op de kwestie van eventuele verhoging van grondprijzen hierboven te vinden zijn.

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 de 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;

Overwegende dat de GOC niet akkoord gaat met de opmerking en opmerkt dat deze twee voorschriften zich in een verschillende context situeren;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat voorschrift 0.7. inderdaad de inplanting van voorzieningen in alle gebieden toelaat, en hierdoor meer bepaald de complementariteit van de voorzieningen met de andere functies waarborgt;

Dat voorschrift 8 aangaande de gebieden voor voorzieningen gebieden betreft die specifiek zijn voorbehouden voor voorzieningen;

Dat de dominerende aanwezigheid van voorzieningen in deze gebieden echter niet onverenigbaar is met de aanwezigheid van andere functies zoals huisvesting;

Dat eraan herinnerd moet worden dat voorschrift 8 formelijk werd verduidelijkt maar dus niet werd gewijzigd wat de toepassing betreft;

Nut van een bewaringsclausule

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 services publics afin de garantir l'exécution d'espaces de services 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> existants à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2011 augmenté de 20 %";

Considérant que certaines instances proposent une mesure alternative moins contraignante qui ne prescrirait pas l'augmentation de 20 %;

Considérant que la CRD suggère la rédaction d'une prescription 0.12 ter visant à préserver les équipements sur le site ou dans la zone;

Que la CRD recommande de veiller aux possibilités de reconversion des immeubles;

Considérant qu'un mécanisme de sauvegarde particulier n'a pas lieu d'être ajouté dès lors que la prescription n'est modifiée que formellement et n'a pas pour effet de ne plus permettre la réalisation d'équipements ni d'imposer la réalisation de logements; Que l'avis de la CRD n'est dès lors pas suivi;

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;

Considérant que la CRD souscrit à cette observation;

Considérant que la complémentarité entre la fonction de logement pourra être intégrée dans la réflexion menée au niveau du PRDD; que néanmoins, comme indiqué précédemment, le Gouvernement a décidé d'agir en parallèle, de deux manières :

– à moyen et à long termes, en entamant l'élaboration d'un nouveau plan régional de développement qui, sur la base du projet de ville qu'il consacrerait, déterminera les adaptations éventuelles à apporter au PRAS en vue d'atteindre les objectifs qui auront été fixés;

– à court terme, en décidant de modifier partiellement le PRAS en vue de contribuer à répondre, dans les limites que le CoBAT assigne au PRAS, à certains besoins urgents qui ont été identifiés et auxquels la Région doit pouvoir faire face;

Que la modification partielle du PRAS n'est donc qu'une des réponses à apporter aux enjeux liés à la croissance de la population, notamment en termes d'équipements;

### 3.5. Zones d'espaces verts et zones agricoles

Considérant qu'il est demandé de revoir la prescription générale 0.2 pour garantir la pérennité des espaces verts créés ou imposés lors de la réalisation de permis d'urbanisme.;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS; qu'elle suggère que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite; qu'elle demande que, lors de cette révision ultérieure du PRAS, un inventaire exhaustif des espaces verts existants soit réalisé; qu'elle rappelle qu'elle est en faveur de la création d'une nouvelle prescription générale 0.6bis.;

Considérant qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Que les demandes formulées par les instances consultées doivent être intégrées dans la réflexion menée au niveau du PRDD et, si elles s'y trouvent reprises, être par la suite transposées dans l'instrument réglementaire adéquat (PRAS, RRU, etc.);

Que dès lors, le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

#### 3.5.1. Zone verte de haute valeur biologique

Considérant qu'il est relevé que la modification proposée du libellé de la prescription n° 11 donne plus de sécurité juridique en levant l'ambiguïté qui existe actuellement au sujet de l'accessibilité au public des ZVHVB; qu'il est cependant rappelé que l'accessibilité ne doit pas

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 voor de realisatie van voldoende voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten voor de groeiende Brusselse bevolking;

Dat de bewaringsclausule de vorm zou kunnen aannemen van een bijkomend lid in voorschriften 8.1 en 8.2 en als volgt zou kunnen worden geformuleerd : "In dat geval mag het aantal m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> op 1 januari 2011, vermeerderd met 20 %";

Overwegende dat sommige instanties een minder strikte alternatieve maatregel voorstellen die niet de toename met 20 % voorschrijft;

Overwegende dat de GOC voorstelt om een voorschrift 0.12 op te stellen om het behoud van de voorzieningen op de site of in het gebied te garanderen;

Dat de Commissie aanbeveelt om toe te zien op de reconversiemogelijkheden van de gebouwen;

Overwegende dat geen bijzonder mechanisme van bewaring toegevoegd hoeft te worden vermits het voorschrift alleen formelijk wordt gewijzigd en niet tot gevolg heeft dat de realisatie van voorzieningen niet meer wordt toegestaan of dat de realisatie van huisvesting wordt verplicht; Dat het advies van de GOC dus niet wordt gevolgd;

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 deze reclamant vraagt dat de wijzigingen die worden voorgesteld door het ontwerp van GBP, zouden worden opgeschort in afwachting van de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat de GOC akkoord gaat met deze opmerking;

Overwegende dat de complementariteit met de huisvestingsfunctie kan worden geïntegreerd in de denkoefening op het niveau van het GPDO; dat de Regering niettemin, zoals hoger aangegeven, heeft beslist om parallel te handelen, en wel op twee manieren :

– op middellange en lange termijn, door te starten met het uitwerken van een nieuw gewestelijk ontwikkelingsplan dat, op basis van het stadsproject dat het zal bekrachtigen, zal bepalen welke aanpassingen eventueel nodig zijn aan het GBP om de vastgelegde doelstellingen te bereiken;

– op korte termijn, door te beslissen om het GBP gedeeltelijk te wijzigen om, binnen de grenzen die het BWRO toewijst aan het GBP, bij te dragen tot het voldoen aan bepaalde dringende behoeften die werden geïdentificeerd en waar het Gewest op moet kunnen reageren;

Dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP slechts een gedeelte van de antwoorden aanreikt voor de uitdagingen die verbonden zijn met de groei van de bevolking, meer bepaald op het vlak van de voorzieningen;

### 3.5. Gebieden voor groene ruimten en landbouwgebieden

Overwegende dat er gevraagd wordt om het algemeen voorschrift 0.2 te herzien om het voortbestaan van de groene ruimten die werden gecreëerd of opgelegd bij de realisatie van stedenbouwkundige vergunningen, te garanderen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen, die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP; dat ze suggereert dat deze vraag wordt geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen; dat ze vraagt om, bij deze laatste herziening van het GBP, een complete inventaris van de bestaande groene ruimten uit te voeren; dat ze eraan herinnert dat ze voorstander is van de opstelling van een nieuw algemeen voorschrift 0.6bis;

Overwegende dat er wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven en naar de antwoorden die er worden aangevoerd met betrekking tot de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de vragen, geformuleerd door de geraadpleegde instanties, moeten worden opgenomen in de reflectie, gevoerd op het niveau van het GPDO en, als ze erin opgenomen worden, vervolgens in het gepaste regelgevende instrument worden omgezet (GBP, GSV enz.);

Dat de regering dus het advies van de GOC volgt en dat deze vraag niet in onderhavige wijziging van het GBP kadert;

#### 3.5.1. Groengebied met hoogbiologische waarde

Overwegende dat de aandacht erop wordt gevestigd dat de voorgestelde wijziging van de bewoording van het voorschrift nr. 11 meer juridische zekerheid biedt, doordat de dubbelzinnigheid, die momenteel bestaat over de toegankelijkheid van de GGHW voor het publiek,

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, précision qu'il serait peut-être utile d'ajouter au sein de la prescription;

Qu'il est encore rappelé que la prescription générale 0.9 s'applique aux ZVHVB et que dès lors les éléments historiques doivent être préservés au même titre que les caractéristiques naturelles;

Qu'il est demandé, par prudence, de faire évaluer par un expert indépendant les incidences sur la faune et la flore de tout projet mettant en œuvre la nouvelle prescription;

Que des réclamants s'opposent par contre à la modification de la prescription 11, estimant que celle-ci n'a pas de fondement juridique à défaut d'avoir été visée par l'arrêté ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS; que cette modification va même selon eux à l'encontre des objectifs fixés par cet arrêté et menace la richesse biologique de la Région;

Que des réclamants se plaignent de la confusion que créent l'emploi des acronymes ZVHVB et ZHVB et le mélange des notions de maillage vert et de promenade verte;

Que le maillage vert doit relier les sites entre eux, mais pas forcément traverser tous les sites eux-mêmes; que le maillage vert regroupe plusieurs fonctions qui doivent coexister de manière équilibrée sans que l'une – en l'occurrence, la fonction sociale – se développe au détriment de l'autre – ici, la fonction écologique; que les aménagements récréatifs liés au maillage vert doivent être limités aux zones de parc, aux zones de sport ou de loisirs de plein air et aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Que la question de l'accessibilité et de la présence de sentiers n'est pas relevante, des sentiers accessibles au public étant déjà présents dans les ZVHVB; que seuls les sentiers "en dur" ne peuvent être admis;

Que vu la pression démographique en Région bruxelloise, cette modification mettrait en péril toutes les ZVHVB puisque la référence au "maillage vert" permettrait d'y réaliser tous les aménagements admissibles dans un parc, en ce compris les aménagements récréatifs, ce qui est incompatible avec la définition de la ZVHVB;

Que le PRAS devrait plutôt encourager la création, à l'extérieur des ZVHVB, de centres d'accueil pour les visiteurs, de pied-à-terre pour les gestionnaires et d'espaces réservés aux animations scolaires, afin de mettre en place un véritable réseau ERNE (Education relative à la Nature et à l'Environnement);

Considérant que la CRD estime que la modification de la prescription 11 est sans objet car elle n'est pas prévue par l'Arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS;

Qu'elle demande en outre de ne pas modifier la prescription 11 au motif qu'il y a une incompatibilité entre la définition de la ZVHVB et la définition du maillage vert et qu'en autorisant les actes et travaux nécessaires à la réalisation du maillage vert dans les ZVHVB, la prescription 11 est viciée de son sens;

Qu'elle soutient la mise en place d'un réseau ERNE (Education relative à la Nature et à l'Environnement);

Considérant que, si l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS n'annonce pas l'ouverture à révision de la prescription 11 du PRAS, relative aux zones vertes de haute valeur biologique (ZVHVB), c'est parce que le Gouvernement n'a pas entendu modifier le contenu de cette prescription;

Que l'arrêté d'ouverture partielle du PRAS n'a toutefois pas cité expressément les prescriptions soumises à modification;

Que, comme l'indique expressément l'arrêté du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du PRAS, la modification du libellé de la prescription 11 a uniquement pour but de clarifier celle-ci, le libellé actuel étant ambigu en ce qu'il pourrait être interprété comme ne permettant pas l'intégration des ZVHVB dans le maillage vert;

Que le contenu de certaines réclamations, et plus encore l'avis de la CRD (qui estime que la modification envisagée vide la prescription 11 de son sens), confirme l'existence de cette ambiguïté;

wordt opgeheven; dat er evenwel wordt aan herinnerd dat toegankelijkheid niet moet worden begrepen als een terbeschikkingstelling van heel de ruimte, maar wel van een "lokale tolerantie" die het mogelijk maakt om een site te ontdekken, zonder zijn essentiële natuurlijke kenmerken aan te tasten, een verduidelijking waarvan het misschien nuttig zou zijn ze aan het voorschrift toe te voegen;

Dat er opnieuw aan herinnerd wordt dat het algemeen voorschrift 0.9 op de GGHW van toepassing is en dat de historische elementen dus op dezelfde manier als de natuurlijke kenmerken moeten worden bewaard;

Dat er gevraagd wordt om uit voorzorg de gevolgen op de fauna en flora van elk project dat het nieuwe voorschrift aanwendt, door een onafhankelijke expert te laten evalueren;

Dat er daarentegen reclamanten zijn die zich tegen de wijziging van voorschrift 11 verzetten, omdat ze van mening zijn dat dit geen juridische grond kent omdat ze niet het voorwerp was van het besluit tot instelling van de procedure ter gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat deze wijziging volgens hen zelfs ingaat tegen de doelstellingen die door dit besluit werden bepaald en dat ze de biologische rijkdom van het Gewest bedreigt;

Dat er reclamanten zijn die klagen over de verwarring, teweeggebracht door het gebruik van de letterwoorden GGHW en GHW en door de mengeling van de begrippen van groen netwerk en groene wandeling;

Dat het groene netwerk de sites onderling moet verbinden, maar niet noodzakelijk alle sites zelf moet doorkruisen; dat het groene netwerk meerdere functies omvat, die in evenwicht samen moeten bestaan zonder dat de ene, in dit geval de sociale functie, zich ontwikkelt ten nadele van de andere, hier de ecologische functie; dat de recreatieve inrichtingen, verbonden aan het groene netwerk, beperkt moeten worden tot de parkgebieden, de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht en de gebieden met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Dat de kwestie van de toegankelijkheid en de aanwezigheid van paden niet relevant is, omdat er al publiek toegankelijke paden aanwezig waren in de GGHW; dat alleen "verharde" wegen kunnen worden toegelaten;

Dat deze wijziging, gezien de demografische druk in het Brussels Gewest, alle GGHW in gevaar zou brengen, aangezien de verwijzing naar het "groene netwerk" het mogelijk zou maken om er alle inrichtingen die in een park toelaatbaar zijn, uit te voeren, met inbegrip van recreatieve inrichtingen, wat onverenigbaar is met de definitie van GGHW;

Dat het GBP eerder de oprichting van onthaalcentra voor de bezoekers, optrekjes voor de beheerders en ruimten voor schoolanimaties buiten de GGHW zou moeten stimuleren om een heus netwerk voor natuur- en milieu-educatie uit te bouwen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de wijziging van voorschrift 11 geen nut heeft, gezien ze niet voorzien is in het besluit van 20 januari 2011 ter instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat ze bovendien vraagt om voorschrift 11 niet te wijzigen, omdat de definitie van GGHW en de definitie van groen netwerk onverenigbaar zijn en dat voorschrift 11, door de toelating van de handelingen en werken, nodig voor de uitvoering van het groene netwerk in de GGHW, betekenisloos wordt;

Dat ze de oprichting van een netwerk voor natuur- en milieu-educatie steunt;

Overwegende dat, als het besluit van 20 januari 2011 ter instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP niet aankondigt dat er een revisie van voorschrift 11 van het GBP betreffende de groengebieden met hoogbiologische waarde (GGHW) wordt ingesteld, dit is omdat de regering niet de intentie had om de inhoud van dit voorschrift te wijzigen;

Dat het besluit ter gedeeltelijke openstelling van het GBP evenwel niet uitdrukkelijk de voorschriften, onderworpen aan wijziging, aanhaalt;

Dat, zoals uitdrukkelijk vermeld in het besluit van 29 maart 2012 dat het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP aanneemt, de wijziging van de bewoording van voorschrift 11 als enige doel heeft dit voorschrift te verduidelijken, omdat de huidige tekst dubbelzinnig is en zou kunnen worden begrepen dat het de integratie van de GGHW in het groene netwerk niet toelaat;

Dat de inhoud van sommige bezwaarschriften en meer nog het advies van de GOC (die van mening is dat de overwogen wijziging voorschrift 11 van zijn betekenis ontdoet) het bestaan van deze dubbelzinnigheid bevestigt;

Que certains réclamants soulignent par contre, à juste titre, que toutes les zones d'espaces verts participent au maillage vert mais que cela ne signifie pas que toutes les fonctions attribuées au maillage vert doivent être présentes partout et que le PRAS adopté en 2001 n'avait pas pour intention de soustraire les ZVHVB au maillage vert mais de le protéger de certains aspects de celui-ci;

Que ce sont exactement ces principes que le Gouvernement entend clarifier en modifiant le libellé de la prescription n°11;

Que, dès lors que la prescription 11 destine et continuera à destiner les ZVHVB à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique qu'elles abritent, les interventions relatives au maillage vert ne peuvent évidemment y être autorisées que si elles sont compatibles avec cette destination;

Qu'il faut rappeler que le concept du maillage vert ne signifie pas que serait autorisée l'implantation indifférenciée de fonctions récréatives, paysagères, écologiques et pédagogiques dans toutes les zones d'espaces verts du PRAS; qu'au contraire, il ressort sans ambiguïté de la définition du glossaire du PRAS que le maillage vert vise notamment à "assurer une répartition spatiale et fonctionnelle (...) adéquate des espaces verts tenant compte des besoins des habitants et de l'écologie urbaine"; que chaque type de zone d'espaces verts du PRAS est donc appelé à y jouer un rôle spécifique, prédéfini par la prescription particulière du PRAS relative au type de zone en question;

Que la crainte de certains réclamants de voir s'implanter en ZVHVB des aménagements qui doivent trouver leur place en zone de parcs ou en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, ou de mise en péril de la préservation des ZVHVB, n'est donc pas fondée;

Qu'au contraire, le Gouvernement estime qu'une bonne intégration des ZVHVB dans le maillage vert, dans le respect de la destination de ces zones, est de nature à améliorer leur protection, une meilleure connaissance de celles-ci étant susceptible de mieux sensibiliser le public à leur importance pour l'écologie urbaine;

Que pour clarifier encore cette interprétation, le Gouvernement a décidé de compléter la modification de la manière suivante : "ainsi qu'à la réalisation du maillage vert, à la condition, dans ce dernier cas, que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone";

Considérant, pour le surplus, qu'une réponse aux observations relatives au développement d'un réseau d'éducation à la Nature peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, où sont abordées la méthodologie et la portée de la modification partielle du PRAS;

Qu'en effet, ces observations ne rentrent pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

### 3.5.2. Zone de parcs

Considérant qu'un réclamant critique le § 3 de la prescription 10, parce qu'il ouvrirait selon lui la porte à des abus.;

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant que cette prescription n'a pas été soumise à modification;

Considérant qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la portée de la modification partielle du PRAS; que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

### 3.5.3. Zone de sports ou de loisirs de plein air

Considérant qu'un réclamant dit ne pas comprendre la volonté de la Région de supprimer ces zones dont le maintien est indispensable compte tenu de l'augmentation attendue de la population;

Considérant que la CRD renvoie à l'analyse des réclamations localisées relatives aux ZSLPA;

Considérant que le Gouvernement renvoie aux réponses données ci-dessous aux réclamations localisées relatives aux ZSLPA;

Considérant qu'un réclamant demande que la réalisation de terrains de sport couverts de manière permanente et de bâtiments accessoires soit autorisée plus largement qu'actuellement, ce qui permettrait de répondre aux besoins accrus en équipements sportifs qu'induit l'augmentation de population de la Région;

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Dat sommige reclamanten daarentegen terecht benadrukken dat alle gebieden voor groene ruimten deel uitmaken van het groene netwerk, maar dat dit niet betekent dat alle functies die aan het groene netwerk toegekend zijn overall aanwezig moeten zijn en dat het in 2001 aangenomen GBP niet de bedoeling had om de GGHW aan het groene netwerk te onttrekken, maar om het tegen enkele aspecten hiervan te beschermen;

Dat het precies deze principes zijn die de regering wil verduidelijken door de tekst van voorschrift nr. 11 te wijzigen;

Dat, gegeven het feit dat voorschrift 11 de GGHW bestemt en zal blijven bestemmen voor het behoud en het herstel van het natuurlijke milieu met hoogbiologische waarde dat zich in deze GGHW bevindt, de interventies betreffende het groene netwerk er uiteraard alleen kunnen worden toegestaan, indien ze met deze bestemming verenigbaar zijn;

Dat eraan moet worden herinnerd dat het concept van het groene netwerk niet betekent dat de ongedifferentieerde invulling van recreatieve, landschappelijke, ecologische en pedagogische functies in alle gebieden voor groene ruimten van het GBP is toegestaan; dat, integendeel, uit de definitie van het glossarium van het GBP ondubbelzinnig kan worden opgemaakt dat het groene netwerk er met name op gericht is om "een geschikte ruimtelijke en functionele verdeling (...) van de groene ruimten te verzekeren, rekening houdend met de behoeften van de bewoners en de stadsecologie"; dat elk type gebied voor groene ruimten van het GBP dus bestemd is om er een specifieke rol te spelen, vooraf bepaald door het bijzondere voorschrift van het GBP betreffende het type gebied in kwestie;

Dat de vrees van sommige reclamanten dat er in de GGHW inrichtingen worden aangelegd die thuishoren in parkgebieden of in gebieden met voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, of dat het behoud van de GGHW in gevaar komt, dus niet gegrond is;

Dat de regering, integendeel, van mening is dat een goede integratie van de GGHW in het groene netwerk overeenkomstig de bestemming van deze gebieden, hun bescherming kan verbeteren, aangezien een betere kennis van de gebieden het publiek beter kan sensibiliseren voor hun belang voor de stedelijke ecologie;

Dat de regering, om deze interpretatie nog duidelijker te maken, beslist heeft om de wijziging als volgt te vervolledigen : "evenals de uitvoering van het groene netwerk, op voorwaarde, in dit laatste geval, dat de handelingen en de werken verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied";

Overwegende, voor het overige, dat een antwoord op de opmerkingen betreffende de uitbouw van een netwerk voor natuur- en milieu-educatie hierboven kan worden gevonden, meer bepaald in punt 1.2 waar de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP worden behandeld;

Dat deze opmerkingen niet kaderen in onderhavige wijziging van het GBP;

### 3.5.2. Parkgebieden

Overwegende dat een reclamant kritiek heeft op § 3 van voorschrift 10, omdat deze volgens hem de deur zou openzetten voor misbruiken;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen, die worden voorgesteld in het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat dit voorschrift niet aan wijziging onderworpen is;

Overwegende dat er wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven en naar de antwoorden die er worden aangevoerd met betrekking tot de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat de regering derhalve het advies van de GOC volgt;

### 3.5.3. Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Overwegende dat een reclamant zegt dat hij de wens van het Gewest om deze gebieden, waarvan het behoud onmisbaar is gezien de verwachte bevolkingsaan groei, te schrappen, niet begrijpt;

Overwegende dat de GOC verwijst naar de analyse van de gelokaliseerde bezwaren betreffende de GSVOL;

Overwegende dat de regering verwijst naar de hieronder gegeven antwoorden op de gelokaliseerde bezwaren betreffende de GSVOL;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de uitvoering van permanent overdekte sportterreinen en van bijhorende gebouwen meer zou worden toegestaan dan nu, wat het mogelijk zou maken om te beantwoorden aan de stijgende behoefte aan sportvoorzieningen die de bevolkingsaan groei in het Gewest met zich zal brengen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen, die worden voorgesteld in het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt; dat er wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven en naar de antwoorden die er worden aangevoerd betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

### 3.5.4. Zone de cimetières

Considérant qu'un réclamant demande, afin de préserver le patrimoine que constituent les cimetières anciens, de supprimer le dernier paragraphe de la prescription 14 et de n'autoriser la reconversion des zones de cimetières qu'en zone verte ou en zone de parcs à aménager en tenant compte de la préservation du patrimoine et moyennant avis conforme de la CRMS;

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant que cette prescription n'a pas été soumise à modification;

Considérant qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS; Que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

### 3.5.5. Zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande de préciser la prescription 16 "Zones de servitudes 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.;

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS; Que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

### 3.6. Zones relatives à certaines parties du territoire

#### 3.6.1. ZIR

##### a. Généralités

Absence de bilan planificateur

Considérant que certains réclamants demandent qu'une analyse publique des ZIR existantes et, plus généralement, des plans existants soit réalisée et que des enseignements soient tirés de cette analyse avant de modifier le PRAS;

Considérant que la CRD souligne être attachée à ce que soit élaborée une évaluation objective du plan, en fonction et en relation avec les objectifs décrits à l'article 4 du CoBAT, comme cela avait été fait dans le cadre du premier PRD;

Considérant que le potentiel d'accueil de nouveaux logements des ZIR a été évalué et pris en compte dans l'étude MSA-IGEAT établissant un diagnostic de l'état du foncier en Région bruxelloise;

Que, par ailleurs, l'évaluation globale des plans en vigueur doit être réalisée dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Que, pour le reste, une réponse peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

##### Concertation Région-Communes et Ville

Considérant que la Commune de Jette insiste sur l'importance d'évaluer l'intégration des projets relatifs aux ZIR à l'échelle de leur environnement et pas seulement sur le territoire de la commune où se trouve la ZIR; qu'il est essentiel que des concertations étendues aient lieu à ce sujet;

Considérant que la CRD estime toujours souhaitable d'avoir une vue globale supra-communale intégrant une concertation entre les communes, la Région et, dans certains cas, les communes situées dans les autres Régions;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales et les mécanismes de consultation et de participation du public qui ont été organisés dans le cadre de la modification partielle du PRAS ont intégré les dimensions supracommunale et suprarégionale;

Que, pour le reste, les observations de la commune de Jette et de la CRD sont du ressort du CoBAT et non du PRAS et ne doivent donc pas être prises en considération dans le cadre de la présente procédure;

##### Zones vertes de fait

Considérant que des réclamants estiment que les ZIR sont essentiellement aménagées pour des développements de prestige au détriment des espaces de friche; que les soi-disant espaces verts qui y sont prévus perdent de leur intérêt dès lors qu'ils sont dispersés et en partie minéralisés et que les "zones vertes de fait" ne sont pas prises en compte;

### 3.5.4. Begraafplaatsgebied

Overwegende dat een reclamant vraagt om, met het doel het erfgoed dat de oude begraafplaatsen vormen, te bewaren, de laatste paragraaf van voorschrift 14 te schrappen, de reconversie van de begraafplaatsgebieden alleen in groengebied of in parkgebied toe te staan en deze in te richten, rekening houdend met het behoud van het erfgoed en middels een eensluidend advies van de KCML;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen, die worden voorgesteld in het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat dit voorschrift niet ter wijziging werd onderworpen;

Overwegende dat er wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven en naar de antwoorden die er worden aangevoerd betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; Dat de regering dus het advies van de GOC volgt;

### 3.5.5. Gebied van erfdiensbaarheden langs de randen van bossen en wouden

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt om voorschrift 16 "Gebieden van erfdiensbaarheden 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 er in dit opzicht voorzien is in voorschrift 0.9.;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen, die worden voorgesteld in het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat er wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven en naar de antwoorden die er worden aangevoerd betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; Dat de regering dus het advies van de GOC volgt;

### 3.6. Gebieden betreffende bepaalde delen van het grondgebied

#### 3.6.1. GGB

##### a. Algemeenheden

Gebrek aan planningsoverzicht

Overwegende dat bepaalde reclamanten een openbaar onderzoek van de bestaande GGB vragen, en meer algemeen van de bestaande plannen, en dat er lessen zouden uit worden getrokken alvorens het GBP te wijzigen;

Overwegende dat de GOC pleit voor een objectieve evaluatie van het plan, in functie van en rekening houdend met de doelstellingen beschreven in artikel 4 van het BWRO, zoals ook gebeurde in het kader van het eerste GewOP;

Overwegende dat de mogelijkheden voor nieuwe huisvesting van GGB zijn geëvalueerd en dat er rekening mee is gehouden in de studie van MSA-IGEAT waarin een diagnose werd gesteld van de toestand van de gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat er bovendien een algemene evaluatie vereist is van de huidige plannen in het kader van de ontwikkeling van het GPDO;

Dat voor het overige een antwoord kan worden gevonden in het voorgaande, onder punt 1.2, in het kader van de antwoorden in verband met de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

##### Overleg Gewest – Gemeenten en Stad

Overwegende dat de Gemeente Jette onderstreept dat de aandacht moet uitgaan naar de integratie van de projecten in de GGB, niet alleen op het grondgebied van de gemeente waarin het GGB zich bevindt maar ook in de ruimere context van hun omgeving; dat het van cruciaal belang is om hierover uitgebreid overleg te plegen;

Overwegende dat de GOC meent dat een gemeenteoverschrijdende totaalvisie met overleg tussen de gemeenten, het Gewest en in bepaalde gevallen gemeenten buiten het Gewest, steeds wenselijk is;

Overwegende dat het milieueffectenrapport en de mechanismen voor overleg en inspraak van het publiek, georganiseerd in het kader van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, gemeente- en gewestoverschrijdende omvang hadden;

Dat voor het overige de opmerkingen van de gemeente Jette en van het GOC ressorteren onder het BWRO en niet onder het GBP en dat er bijgevolg geen rekening mee moet worden gehouden in het kader van onderhavige procedure;

##### Feitelijke groengebieden

Overwegende dat bepaalde reclamanten de mening zijn toegedaan dat de GGB voornamelijk worden ingericht met het oog op de ontwikkeling van prestigeprojecten ten koste van braakliggende ruimten; dat de zogenaamde groene ruimten die er zijn gepland aan nut en belangstelling inboeten doordat zij erg versnipperd zijn en deels gemineraliseerd, en dat er geen rekening wordt gehouden met de 'feitelijke groengebieden';

Considérant que la CRD souhaite qu'un relevé de toutes les affectations existantes de fait dans les ZIR soit effectué à travers les études à faire sur celles-ci;

Considérant que les observations émises par les réclamants et par la CRD ne portent pas sur les modifications envisagées relativement aux ZIR; que les critiques émises portent sur la divergence de perception des réclamants quant à certains aspects de la situation existante de fait, sans toutefois que ceux-ci aillent jusqu'à affirmer que l'appréciation du Gouvernement serait viciée à cet égard;

Qu'il est rappelé que le RIE a procédé à l'étude de la situation existante et que le Gouvernement s'est donc prononcé en toute connaissance de cause quant à la situation existante des ZIR;

#### Absence de centre de distribution urbaine (CDU)

Considérant qu'un réclamant demande que soient réellement développés et mis en œuvre dans les ZIR des programmes mixtes couvrant, outre le logement et les activités productives, un ensemble d'affectations nécessaires à la mixité; qu'à cet égard, il estime qu'il faudrait prévoir, à plusieurs endroits, notamment dans les ZIR, des terrains de réserve pour des centres de distribution urbaine, la modification du programme de la ZIRAD lui semblant insuffisante à ce niveau;

Considérant que la CRD estime raisonnable d'implanter au minimum trois centres de distribution urbaine de 5 hectares minimum chacun, l'un au nord (dans la ZIRAD ou la ZAPT voisine), l'autre au sud (proche du bassin de Biestebroek/du Batelage) ainsi qu'un troisième, à l'est du territoire régional par exemple; qu'elle souhaite que l'implantation de ces CDU soit analysée à travers l'élaboration du "Plan Marchandises" et du PRDD;

Considérant que les programmes des ZIR et, en l'absence de PPAS exécutant ces programmes, l'application de la prescription n° 4 relative aux zones de forte mixité imposent une mixité d'affectations;

Que, s'agissant des centres de distribution urbaine (CDU), le Gouvernement rappelle que ceux-ci, soit sont admissibles en zones d'industries, dans certaines ZIR et dans la ZIRAD (s'ils sont à considérer comme une activité logistique), soit bénéficient de la prescription générale 0.7 du PRAS (s'ils sont à considérer comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public);

Que, dès lors, prévoir des lieux d'implantation précis dans le PRAS aurait paradoxalement pour effet de restreindre les possibilités actuelles d'implantation de ces CDU, ce que le Gouvernement ne souhaite pas;

Que, pour le surplus, la détermination des lieux d'implantation les plus adéquats devra se faire, comme le souhaite la CRD, au-travers du PRDD en cours d'élaboration;

#### Principes programmatiques d'urbanisation durable

Considérant qu'il est demandé que les programmes des ZIR et de la ZIRAD soient plus précis en matière d'urbanisation durable et imposent que les projets répondent aux principes développés dans le Mémento pour des quartiers durables publié par l'IBGE;

Considérant que la CRD considère que la mixité fonctionnelle, qui est un principe d'urbanisme durable, est intégrée dans le PRAS; qu'elle constate que d'autres principes tels que la réutilisation et la convertibilité du bâti, peuvent être gérés par d'autres outils réglementaires, dont le RRU; qu'elle souhaite que l'intégration du principe de mixité sociale dans la planification soit étudié par le Gouvernement;

Considérant que, comme le relève la CRD, le principe d'urbanisme durable que constitue l'imposition d'une mixité fonctionnelle est intégré dans le PRAS, tandis que d'autres principes, liés à sa réutilisation ou à sa convertibilité, etc., sont étrangers au contenu du PRAS tel qu'il est défini à l'article 24 du CoBAT et sont appelés à trouver leur place dans d'autres outils réglementaires (notamment le RRU) ou indicatifs (comme le memento pour des quartiers durables);

#### Classes de sensibilité dans l'ordonnance 'sols'

Considérant qu'il est constaté que l'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol verse les ZIR dans la classe de sensibilité correspondant à leur affectation ou, à défaut, en zone d'habitat; que pour éviter les ambiguïtés liées à la modification partielle du PRAS, il est demandé d'adapter cet arrêté afin que les ZIR, la ZIRAD et la zone de réserve foncière soient versées dans une classe de sensibilité correspondant à leur affectation ou, en cas d'ambiguïté liée à des doubles affectations, à leur situation de fait ou, à défaut, en zone d'habitat;

Overwegende dat de GOC vraagt om een inventaris op te stellen van alle feitelijk bestaande bestemmingen in de GGB in het kader van de studies die daaromtrent moeten worden uitgevoerd;

Overwegende dat de opmerkingen van de reclamanten en van de GOC geen betrekking hebben op de geplande wijzigingen in verband met de GGB; dat de geuite kritiek te maken heeft met een verschil in waarneming door de reclamanten wat bepaalde aspecten van de huidige feitelijke situatie betreft, zonder dat zij evenwel de inschatting door de Regering hekelen;

Er wordt aan herinnerd dat het MER de bestaande situatie heeft bestudeerd en dat de Regering zich dus met kennis van zaken heeft uitgesproken over de bestaande situatie van de GGB;

#### Ontbreken van stedelijke distributiecentra (SDC)

Overwegende dat een reclamant vraagt om daadwerkelijk gemengde programma's uit te werken en te implementeren in de GGB die naast huisvesting en productieactiviteiten een geheel van functies bestrijken die nodig zijn voor het gemengd karakter; dat hij daarom vindt dat er op verschillende plaatsen, meer bepaald in de GGB, reservegronden voor stedelijke distributiecentra moeten worden voorzien, aangezien de wijziging van het programma van het GGBua wat dat betreft ontoereikend is volgens hem;

Overwegende dat de GOC het redelijk acht om minstens drie stedelijke distributiecentra van elk minstens 5 hectare in te planten, bijvoorbeeld een in het noorden (in het GGBua of het aangrenzende GHV), een ander in het zuiden (nabij het Biestebroekdok/Schipperijdok) en een derde in het oosten van het gewestelijk grondgebied; dat zij wil dat de inplanting van die SDC wordt geanalyseerd bij de uitwerking van het 'Goederenplan' van het GPDO;

Overwegende dat de programma's van de GGB, en bij gebrek daaraan het GBP dat die programma's uitvoert, de uitvoering van voorschrift nr. 4 met betrekking tot sterk gemengde gebieden, gemengde bestemmingen opleggen;

Aangezien het stedelijke distributiecentra (SDC) betreft, herinnert de Regering eraan dat deze ofwel toelaatbaar zijn in industriegebieden, in bepaalde GGB en in het GGBua (wanneer we ze als een logistieke activiteit kunnen beschouwen), of onder het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP vallen (indien ze als een voorziening van collectief belang of van openbare diensten moeten worden beschouwd);

Dat bijgevolg het voorzien van welbepaalde inplantingsgebieden in de GBP paradoxaal genoeg zou leiden tot een beperking van de huidige inplantingsmogelijkheden voor de SDC, wat de Regering niet wil;

Dat de meest aangewezen plaatsen voor de inplanting bovendien moeten worden bepaald via de GPDO dat momenteel wordt uitgewerkt, zoals de GOC dat wenst;

#### Programmatorische beginselen van de duurzame urbanisatie

Overwegende dat er wordt gevraagd dat de programma's van het GGB en GGBua preciezer zouden zijn wat duurzame urbanisatie betreft en zouden vereisen dat de projecten beantwoorden aan de principes uiteengezet in het Memento voor Duurzame Wijken gepubliceerd door het BIM;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de vermenging van functies, één van de beginselen van duurzame stedenbouw, geïntegreerd is in het GBP; dat zij vaststelt dat andere beginselen zoals hergebruik en converteerbaarheid van de gebouwen kunnen worden beheerd door andere verordenende instrumenten, waaronder de GSV; dat zij vraagt dat de integratie van het principe van sociale diversiteit in de planning zou worden bestudeerd door de Regering;

Overwegende dat, zoals de GOC opmerkt, het beginsel van duurzame stedenbouw dat impliciet deel uitmaakt van het opleggen van functionele menging in het GBP is geïntegreerd, terwijl andere beginselen die verband houden met hergebruik of converteerbaarheid, enz. vreemd zijn aan de inhoud van het GBP zoals gedefinieerd in artikel 24 van het BWRO en moeten worden ondergebracht bij andere verordenende instrumenten (meer bepaald de GSV) of indicatieve instrumenten (zoals het memento voor duurzame wijken);

#### Kwetsbaarheidsklassen in de 'bodemonnantie'

Overwegende dat werd vastgesteld dat het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging de GGB opneemt in de kwetsbaarheidsklasse die overeenstemt met hun bestemming of zo niet als woongebied; dat om dubbelzinnigheden te vermijden als gevolg van de gedeeltelijke wijziging van het GBP wordt gevraagd om dat besluit aan te passen opdat de GGB, het GGBua en het grondreservegebied zouden worden toegewezen aan een kwetsbaarheidsklasse die overeenstemt met hun bestemming of, bij dubbelzinnigheid als gevolg van dubbele bestemmingen, met hun feitelijke toestand of, zo niet, zouden worden bestempeld als woongebied;



Considérant que la CRD demande au Gouvernement d'adapter, avant toute entrée en vigueur du PRAS modifié, l'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol, afin d'éviter toute insécurité juridique;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, au point 1.13, où il est précisé que le gouvernement procédera, concomitamment à l'entrée en vigueur de la modification du PRAS, à la révision des arrêtés suivants, qui font référence au zonage du PRAS :

- l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées,

- l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,

- l'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol;

b. Prescription n° 18

Vue d'ensemble sur les ZIR de taille réduite

Considérant que des réclamants estiment que le fait de permettre, dans les "petites ZIR", la réalisation de projets immobiliers sans imposer la réalisation du programme global prévu pour celles-ci est contraire à la volonté initiale, exprimée lors de la création des ZIR, qui visait à garantir une vue d'ensemble de l'urbanisation de la zone et un développement équilibré des différentes fonctions définies dans le programme de celle-ci; qu'ils constatent que cette modification apportée au PRAS ne figure pas dans les intentions de l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS et que le RIE ne fait aucun commentaire sur cette modification; que les réclamants craignent que cela incite les demandeurs de permis à se concentrer sur les fonctions les plus lucratives permises dans ces ZIR et à délaisser les fonctions les plus faibles; que, concernant plus spécifiquement la nouvelle ZIR 15 qui couvre le Plateau du Heysel, propriété de la Ville de Bruxelles, la modification envisagée incitera la Ville à mener au coup par coup, et sans évaluation globale et sérieuse des incidences, son projet de réurbanisation du Plateau; que ces réclamants demandent par conséquent le maintien, pour les "petites ZIR", de l'obligation d'introduire une demande de permis couvrant l'ensemble du périmètre de la zone aussi longtemps que le PPAS requis n'a pas été élaboré; que d'autres réclamants acceptent la modification proposée pour autant, pour certains, que soit imposée pour toute demande de permis la réalisation d'une évaluation des incidences sur l'ensemble de la ZIR ou, pour d'autres, que la modification n'empêche pas d'avoir une vision globale sur le développement de la ZIR concernée; qu'il est également estimé que la simplification proposée est compréhensible dans le cas d'une ZIR où le bâti existe déjà mais qu'il faut conserver la possibilité d'exiger un permis portant sur l'ensemble de la ZIR lorsque celle-ci comporte une grande zone non-urbanisée, comme c'est le cas de la nouvelle ZIR n° 15;

Considérant que la CRD relève que la modification de cette prescription n'a pas fait l'objet d'une évaluation dans le RIE; qu'elle demande dès lors un complément de RIE à ce sujet; qu'elle estime également important d'avoir une vision d'ensemble du développement de ces ZIR, raison pour laquelle elle demande le maintien de la prescription actuelle;

Considérant que le Gouvernement attire l'attention des réclamants et de la CRD sur le fait que, contrairement à ce qu'ils affirment, le libellé de la prescription n° 18 adopté en 2001 n'impose pas, en l'absence de PPAS, que les demandes de permis d'urbanisme relatives aux ZIR 6B, 8, 9 et 10 prévoient l'aménagement de l'entièreté de la ZIR concernée;

Qu'en pratique, cette prescription n'impose qu'une exigence procédurale, à savoir l'obligation de calquer le périmètre de la demande de permis d'urbanisme sur celui de la ZIR concernée; que cette exigence n'empêche pas le demandeur de permis de développer, dans ce périmètre, un projet qui ne porte que sur une partie de la ZIR; qu'il est simplement tenu alors, dans les documents de sa demande de permis d'urbanisme, d'intégrer les données propres à son projet dans les données globales de la ZIR;

Que cette exigence procédurale complexifie le dossier de demande de permis d'urbanisme, augmente les risques d'erreur dans la collecte des données et est susceptible, dans le cadre des mesures particulières de publicité, d'induire en erreur les personnes intéressées, notamment, et paradoxalement, en donnant une vision tronquée de l'ampleur du projet dès lors que celui-ci n'est présenté qu'à l'échelle de la ZIR et non en tant que tel;

Que la modification du libellé de la prescription n° 18 a donc pour unique objectif de supprimer cette exigence procédurale et les désavantages qui s'y attachent;

Overwegende dat de GOC aan de Regering vraagt om, vóór de inwerkingtreding van het gewijzigde GBP, over te gaan tot de aanpassing van het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging, teneinde elke vorm van rechtsonzekerheid te vermijden;

Overwegende dat in het bovenstaande, onder punt 1.13, een antwoord wordt geformuleerd op deze opmerkingen, waar met name wordt toegelicht dat de Regering, tegelijk met de inwerkingtreding van de wijziging van het GBP, zal overgaan tot de herziening van de volgende besluiten die verwijzen naar de zonering van het GBP :

- het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen,

- het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï,

- het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging;

b. Voorschrift nr. 18

Globale visie voor de kleinere GGB

Overwegende dat enkele reclamanten van mening zijn dat het feit dat vastgoedprojecten mogelijk worden gemaakt in 'kleine GGB' zonder de realisatie op te leggen van het globale programma dat ervoor voorzien was, in strijd is met de initiële wens, uitgedrukt op het moment van de oprichting van de GGB, om een globale visie op de urbanisatie van het gebied te garanderen evenals een evenwichtige ontwikkeling van de verschillende functies gedefinieerd in hun programma; dat zij vaststellen dat de wijziging aangebracht in het GBP niet strookt met de doelstellingen van het besluit van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP en dat er in het MER geen commentaar wordt gegeven bij deze wijziging; dat de reclamanten vrezen dat dit vergunningsaanvragers ertoe zal aanzetten zich toe te spitsen op de meest lucratieve functies die toegestaan zijn in deze GGB en de zwakkere functies te verwaarlozen; dat, meer bepaald in verband met het nieuwe GGB 15 dat betrekking heeft op de Heizelvlakte, eigendom van de Stad Brussel, de beoogde wijziging de Stad zal aanmoedigen om haar reurbanisatieproject voor de Heizelvlakte in het wilde weg en zonder een allesomvattende en ernstige effectenbeoordeling uit te voeren; dat de reclamanten bijgevolg vragen om voor de 'kleine GGB' de verplichting te behouden om een vergunning aan te vragen die de hele perimeter van het gebied bestrijkt zolang het vereiste BBP niet is uitgewerkt; dat andere reclamanten de voorgestelde wijziging aanvaarden voor zover dat, althans voor sommigen, voor elke vergunningsaanvraag de uitvoering van een effectenbeoordeling voor alle GGB wordt opgelegd of, voor anderen, dat de wijziging een globale visie op de ontwikkeling van het betrokken GGB niet in de weg staat; dat men eveneens van oordeel is dat de voorgestelde vereenvoudiging begrijpelijk is in het geval van een GGB waar reeds bebouwing bestaat, maar dat men de mogelijkheid moet behouden om een vergunning te eisen voor het volledige GGB wanneer het een groot niet-geurbaniseerd gebied omvat, zoals het geval is voor het nieuwe GGB nr. 15;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat aan de wijziging van dit voorschrift geen evaluatie in het MER is voorafgegaan; dat zij daarom hieromtrent een aanvullende studie van het MER vraagt; dat zij het tevens belangrijk acht om een globale visie te hebben op de ontwikkeling van deze GGB en om die reden pleit om het behoud van het huidige voorschrift;

Overwegende dat de Regering de reclamanten en de GOC erop wijst dat, in tegenstelling tot wat zij beweren, de tekst van het in 2001 aangenomen voorschrift nr. 18 niet oplegt dat, indien er geen BBP is, de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen met betrekking tot de GGB 6B, 8, 9 en 10 zouden voorzien in de ontwikkeling van het volledige betrokken GGB;

Dat dit voorschrift in de praktijk slechts een vormvoorschrift is en enkel de verplichting oplegt om als perimeter van de aanvraag voor een bouwvergunning deze van de betrokken GGB te nemen; dat deze eis de aanvrager van een vergunning niet belet om binnen deze perimeter een project te ontwikkelen dat slechts een deel van het GGB beslaat; dat hij in de documenten van zijn aanvraag voor een bouwvergunning enkel de gegevens met betrekking tot zijn project in de globale gegevens van het GGB moet opnemen;

Dat dit vormvoorschrift het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning ingewikkelder maakt, het risico op fouten verhoogt bij het verzamelen van de gegevens en, in het kader van bijzondere reclamemaatregelen, geïnteresseerden kan misleiden, meer bepaald en paradoxaal genoeg door een vertekend beeld te geven van de omvang van het project wanneer dit slechts op schaal van het GGB wordt voorgesteld en niet als dusdanig;

Dat de wijziging van de tekst van het voorschrift nr. 18 dus enkel bedoeld is om het bewuste vormvoorschrift en de eraan verbonden nadelen op te heffen;

Que le seul avantage de cette exigence tient à la vision globale de la ZIR qu'elle fournit; qu'il faut toutefois garder à l'esprit que les règles du CoBAT et de l'OPE relatives à l'évaluation des incidences de certains projets s'appliquent, que ces règles empêchent le découpage artificiel d'un grand projet en plusieurs projets plus petits en vue d'éviter l'évaluation des incidences du projet global, et que les demandes de permis d'urbanisme soumises à évaluation de leurs incidences contiennent un document, contrôlé par un comité d'accompagnement (pour les études d'incidences) ou par l'administration (pour les rapports d'incidences), qui offre une vision d'ensemble du développement de la ZIR; Que, pour les demandes de permis qui ne sont pas soumises à évaluation de leurs incidences, il appartient aux communes concernées et à la Région de veiller à disposer d'une vision d'ensemble sur la ZIR concernée, comme elles doivent s'attacher à le faire partout sur leur territoire, à ceci près que, pour les ZIR, le programme spécifique à chacune de celles-ci contribue à encadrer cette vision; Que la modification du libellé de la prescription n° 18 n'a donc pas pour effet de supprimer la vision globale du développement des ZIR concernées par cette prescription;

Qu'en conséquence, le RIE n'avait pas à examiner la modification du libellé de la prescription n° 18 puisque la portée de cette modification est exclusivement formelle et ne change rien quant au fond;

#### c. ZIR 3 (Gare de l'Ouest)

##### Importance respective du logement et des activités productives

Considérant que des réclamants s'opposent à la modification du programme de la ZIR qui prône une affectation majoritaire au logement, au motif que celle-ci hypothèque les atouts d'un pôle multimodal parfaitement adapté au développement d'activités économiques susceptibles de fournir de l'emploi aux riverains; qu'ils estiment que la présence du chemin de fer rend la zone peu accueillante pour les logements et idéale pour les entreprises qui pourraient utiliser la liaison ferroviaire; qu'ils souhaitent donc conserver le seuil actuel de 20 % de logements qui, en outre, devraient être, selon certains, publics et, selon d'autres, sociaux; que d'autres réclamants demandent de modifier le programme de la ZIR pour supprimer les bureaux, prévoir un pourcentage minimum d'activités productives et imposer des conditions supplémentaires aux implantations commerciales; qu'à l'inverse, certains estiment que l'augmentation du seuil minimum de logements est conforme à ce que suggère le projet de schéma directeur de la zone et va dans le bon sens, la zone permettant de créer des logements excellentement desservis par les transports en commun et nécessitant par conséquent peu de parkings;

Considérant que la CRD recommande de ne pas augmenter la part réservée au logement dans cette ZIR afin d'assurer, à proximité de ce nœud de communications majeur, une place importante aux activités productives, pourvoyeuses potentielles d'emplois, ainsi qu'aux équipements; Qu'elle ajoute que l'insertion de commerces à cet endroit devrait faire l'objet d'une étude d'impact qui en vérifierait la pertinence et que le logement social ou conventionné devrait également pouvoir être développé dans la zone;

Considérant que l'arrêté adoptant le projet de modification partielle du PRAS indique que le relèvement du seuil minimum de logements dans la ZIR n° 3 est justifié par les conclusions de l'étude relative au schéma directeur de la zone, qui a pris en considération la situation existante de fait caractérisée principalement par une densité d'habitants importante dans les quartiers avoisinants et par une excellente desserte en transports en commun;

Qu'en outre, le relèvement du seuil minimum de logements s'inscrit pleinement dans le cadre de l'objectif principal de la modification partielle du PRAS, qui consiste à favoriser l'implantation de logements pour faire face à l'essor démographique que connaît la Région bruxelloise;

Que, pour le reste, le programme de la ZIR n° 3 n'étant pas modifié, les activités productives et les commerces y restent très largement admissibles, tandis que les possibilités d'implantation de nouveaux bureaux restent fortement limitées; qu'il ne s'indique pas, dans la cadre des objectifs de la présente modification partielle du PRAS, de retenir sur ces principes;

Que, pour le reste, une réponse aux observations et à l'avis de la CRD peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

##### Importance des espaces verts

Considérant qu'il est demandé d'augmenter la superficie minimale d'espaces verts et de veiller à la qualité et au non-morcellement de ceux-ci afin de répondre à la pression humaine plus élevée qui sera

Dat deze eis als enige voordeel biedt dat hij een globale visie op het GGB oplevert; dat we voor ogen moeten houden dat de regels van het BWRO en het OPE met betrekking tot de effectenbeoordeling voor bepaalde projecten van toepassing is, dat deze regels verhinderen dat een groot project kunstmatig in kleinere projecten wordt opgesplitst om zo de effectenbeoordeling van het totale project te vermijden, en dat de aanvragen voor een bouwvergunning die onderworpen zijn aan een effectenbeoordeling een document bevatten, gecontroleerd door een begeleidend comité (voor effectenstudies) of door het bestuur (voor de effectenrapporten), dat een totaalbeeld geeft van de ontwikkeling van het GGB; dat, in het geval van aanvragen van vergunningen die niet aan een effectenbeoordeling onderworpen zijn, de betrokken gemeenten en het Gewest een overzicht moeten bewaren van het betrokken GGB, zoals zij dat voor het hele grondgebied moeten doen, met dien verstande dat, voor de GGB, het specifieke programma van elk bijdraagt tot de vorming van dat beeld; dat de wijziging van de tekst van voorschrift nr. 18 dus niet leidt tot een opheffing van de algemene visie op de ontwikkeling van de GGB waarop dat voorschrift van toepassing is;

Dat het MER de wijziging van de tekst van voorschrift nr. 18 bijgevolg niet moest onderzoeken, aangezien het een louter vormelijke wijziging betreft en niets ten gronde wijzigt;

#### c. GGB 3 (Weststation)

##### Het respectieve belang van de huisvesting en de productieactiviteiten

Overwegende dat reclamanten gekant zijn tegen de wijziging van het programma van het GGB waarbij een sterke voorkeur uitgaat naar een woonbestemming, waardoor de troeven worden ondermijnd van een multimodale pool die perfect is afgestemd op de ontwikkeling van economische activiteiten die werkgelegenheid kunnen verschaffen voor de buurtbewoners; dat zij van mening zijn dat de aanwezigheid van de spoorweg het gebied weinig aantrekkelijk maakt als woonbestemming, maar het wel uitstekend geschikt maakt voor bedrijven die gebruik zouden kunnen maken van de spoorwegverbinding; dat zij de huidige drempel van 20 % huisvesting dan ook wensen te behouden, waarbij het volgens sommigen om openbare en volgens andere om sociale woningen zou moeten gaan; dat andere reclamanten een wijziging vragen van het programma van het GGB om de kantoren te elimineren, een minimumpercentage van productieactiviteiten te voorzien en bijkomende voorwaarden op te leggen voor commerciële vestigingen; dat anderen daarentegen van mening zijn dat de verhoging van de minimumdrempel voor huisvesting in lijn is met de voorstellen van het ontwerp voor een richtschema voor het gebied en de juiste richting uitgaat, waarbij in dit gebied huisvesting kan worden gecreëerd die uitstekend bereikbaar is met het openbaar vervoer en waar bijgevolg weinig parkeerplaatsen vereist zijn;

Overwegende dat de GOC aanbeveelt om niet een nog groter aandeel van dit GGB voor te behouden voor huisvesting, ten einde dicht bij dit belangrijke communicatieknooppunt een belangrijke rol te kunnen voorbehouden voor de productieactiviteiten, die potentiële werkverschaffers zijn, en voor voorzieningen; dat zij eraan toevoegt dat het opnemen van handelszaken in dit gebied moet worden onderworpen aan een impactstudie teneinde de relevantie ervan na te gaan en dat er ook plaats zou moeten zijn voor de ontwikkeling van sociale of geconventioneerde huisvesting in dit gebied;

Overwegende dat het besluit waarin de voorgestelde gedeeltelijke wijziging van het GBP wordt aangenomen aangeeft dat de verhoging van de minimumdrempel voor huisvesting in het GGB nr. 3 wordt gerechtvaardigd door de conclusies van de studie met betrekking tot het richtschema voor het gebied, waarin rekening werd gehouden met de bestaande feitelijke situatie die voornamelijk wordt gekenmerkt door een aanzienlijke bevolkingsdichtheid in de omliggende wijken en een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer;

Dat de verhoging van de minimumdrempel voor huisvesting bovendien volledig past in het kader van de belangrijkste doelstelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, met name het bevorderen van huisvesting om het hoofd te kunnen bieden aan de demografische groei in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat voor het overige, aangezien het programma van het GGB nr. 3 niet gewijzigd is, de productieactiviteiten en handelszaken er overwegend toelaatbaar blijven, terwijl de mogelijkheden voor het inplanten van nieuwe kantoren erg beperkt blijven; dat het niet aangewezen is, gelet op de doelstellingen van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP, om deze principes te weerhouden;

Dat voor het overige een antwoord op de opmerkingen en op het advies van de GOC hierboven onder punt 1.2 kan worden gevonden, meer bepaald bij de antwoorden betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

##### Belang van de groene ruimten

Overwegende dat er wordt gevraagd de minimale oppervlakte aan groene ruimten uit te breiden en toe te zien op de kwaliteit ervan en ervoor te zorgen dat er geen versnippering plaatsvindt teneinde een

autorisée dans la zone, de pallier le déficit actuel en espaces verts de celle-ci et de protéger la valeur biologique de la végétation qui s'y développe; qu'il est également demandé de suivre scrupuleusement les recommandations du RIE en la matière; que, par ailleurs, l'attention est attirée sur le fait que, vu la taille de la ZIR et l'emprise des voies ferrées, les 150 000 m<sup>2</sup> de superficie totale admissible paraissent devoir entraîner un accroissement soit de l'imperméabilisation du sol, soit des gabarits des immeubles;

Considérant que la CRD souhaite que soit précisé dans le programme, "au minimum deux hectares d'espaces verts d'un seul tenant", afin d'éviter leur morcellement entraînant une diminution qualitative de ceux-ci;

Considérant que le schéma directeur en cours d'élaboration prévoit l'aménagement d'un parc de minimum un hectare d'un seul tenant à l'Ouest de la ZIR; que le PRAS prévoit dans le programme de la ZIR Gare de l'Ouest, un minimum d'1ha affecté aux espaces verts;

Qu'il s'agit d'un minimum qui peut être dépassé;

Que néanmoins, vu la morphologie particulière de la ZIR (espace longitudinal) et la présence de voies ferrées sur une emprise de près de 3 ha séparant la ZIR en deux, il paraît difficile de garantir un espace d'un seul tenant de minimum 2 ha sans restreindre les diverses possibilités d'implantation des bâtiments;

Que ce parc n'est néanmoins pas le seul espace vert prévu par le schéma directeur qui prévoit également des espaces verts et jardins (zones perméables et plantées) autour des logements qui y seront construits, ainsi qu'une promenade arborée à l'Est de la ZIR;

Que l'ensemble des ces espaces pourront participer au maillage vert;

Que l'emprise au sol et le gabarit des développements projetés par le schéma directeur en cours d'élaboration respectent le principe du bon aménagement des lieux et les standards du développement durable;

Qu'au vu de ce qui précède, la demande de modifier le programme de la ZIR pour imposer "au minimum deux hectares d'espaces verts d'un seul tenant" ne peut être suivie;

Mobilité douce

Considérant qu'il est demandé de prévoir, en complément des projets en cours, une voie verte cyclable et piétonne, le long des voies ferrées, depuis Bockstael, orientée nord-sud;

Considérant que la CRD approuve ces considérations qui devraient être analysées dans le cadre du PRDD;

Considérant que le schéma directeur en cours d'élaboration propose d'améliorer les liaisons longitudinales nord/sud au moyen d'espaces publics structurants et destinés aux modes doux (nouvel espace vert public sur la frange ouest de la ZIR et large promenade arborée sur l'assiette élargie de la rue Vandepereboom);

Considérant que le Gouvernement suit dès lors l'avis de la CRD et décide de compléter le programme de la ZIR 3 de la manière suivante : "la composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration des liaisons Nord/Sud par une perméabilité piétonne et cyclable du site";

Présence de grands équipements

Considérant qu'un réclamant demande de prévoir un pôle de grands équipements ou un pôle tertiaire décentralisé et souligne par ailleurs que la zone constitue une opportunité pour le transport ferroviaire de marchandises;

Considérant que la CRD ne s'est pas prononcée sur le type d'équipements dans le cadre de son avis relatif au projet de modification partielle du PRAS, préférant remettre un avis circonstancié à ce propos lors de l'élaboration d'un schéma directeur ou d'un PPAS;

Considérant que le programme de la ZIR, la prescription n° 4 relative aux zones de forte mixité (qui s'y applique en l'absence de PPAS) et la prescription générale 0.7 autorisent tous l'implantation dans la ZIR d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, et ce sans restriction;

Que, concernant l'implantation d'un pôle tertiaire et le transport ferroviaire de marchandises, il est renvoyé au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

d. ZIR 5 (Prince Albert)

Préservation du patrimoine architectural

antwoord te kunnen bieden op de hogere menselijke druk die in het gebied zal worden toegestaan, alsook om het huidige tekort aan groene ruimten in het gebied te ondervangen en de biologische waarde van de vegetatie die zich er ontwikkelt te beschermen; dat er eveneens wordt gevraagd om de aanbevelingen ter zake van het MER nauwgezet te volgen; dat er bovendien de aandacht op wordt gevestigd dat, gelet op de omvang van het GGB en de uitgebreide aanwezigheid van spoorweginfrastructuur, de totale toegestane oppervlakte van 150 000 m<sup>2</sup> blijkt te moeten leiden tot een verhoogde bodemafdicthing of een verhoging van de bouwprofielen;

Overwegende dat de GOC vraagt dat in het programma de bepaling 'een aaneengesloten groene ruimte van minimum 2 hectare' zou worden opgenomen, om een versnippering van de groene ruimten te vermijden, die tot mindere kwaliteit zou leiden;

Overwegende dat het richtschema dat momenteel wordt uitgewerkt voorziet in de inrichting van een park van minstens een hectare uit een stuk ten westen van het GGB; dat het GBP in het programma van het GGB Weststation minstens 1 ha voorbestemt voor groene ruimten;

Dat het een minimum betreft dat overschreden mag worden;

Dat desalniettemin, gelet op de bijzondere morfologie van het GGB (longitudinale ruimte) en de aanwezigheid van spoorwegen op een terrein van bijna 3 ha dat het GGB in twee verdeelt, het moeilijk lijkt een ruimte uit een stuk van minimum 2 ha te garanderen zonder de verschillende inplantingsmogelijkheden voor de gebouwen te beperken;

Dat het park niet de enige groene ruimte is waarin het richtschema voorziet, dat eveneens voorziet in groene ruimten en tuinen (doorlaatbare en aangeplante gebieden) rond de woningen die er zullen worden gebouwd, evenals een groene wandeling ten oosten van het GGB;

Dat deze groene ruimten in hun geheel kunnen bijdragen tot het groene netwerk;

Dat de grondinname en de bouwprofielen van de geplande ontwikkelingen in het richtschema dat momenteel wordt uitgewerkt in overeenstemming zijn met het principe van de goede plaatselijke ordening en de normen voor duurzame ontwikkeling;

Dat, gelet op het voorafgaande, er geen gevolg kan worden gegeven aan de vraag om het programma van het GGB te wijzigen teneinde 'een aaneengesloten groene ruimte van ten minste 2 hectaren' op te leggen;

Zachte mobiliteit

Overwegende dat er wordt gevraagd om, aanvullend op de lopende projecten, een groen fiets- en voetpad te voorzien langs de spoorwegen vanaf Bockstael, in de richting noord-zuid;

Overwegende dat de GOC zich achter deze beschouwingen schaaft, die geanalyseerd zouden moeten worden in het kader van het GPDO;

Overwegende dat het richtschema dat momenteel in uitwerking is voorstelt om de longitudinale noord/zuidverbindingen te verbeteren via structurerende openbare ruimten bestemd voor het zachte verkeer (nieuwe openbare groene ruimte op de westelijke strook van het GGB en brede groene wandeling op de verbrede bedding van de Vandepereboomstraat);

Overwegende dat de Regering daarom het advies van de GOC volgt en besluit om het programma van het GGB 3 als volgt aan te vullen : "de stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de verbetering van de noord/zuidverbindingen door de site doorlaatbaar te maken voor voetgangers en fietsers";

Aanwezigheid van grote voorzieningen

Overwegende dat een reclamant vraagt een pool van grote voorzieningen of een gedecentraliseerde tertiaire pool te plannen en verder benadrukt dat het gebied ook mogelijkheden biedt voor het goederenvervoer over het spoor;

Overwegende dat de GOC zich niet uitspreekt over het type voorzieningen in het kader van haar advies over het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP, aangezien zij verkiest omstandig advies daaromtrent uit te brengen bij de uitwerking van een richtschema of een BBP;

Overwegende dat het programma van het GGB, voorschrift nr. 4 met betrekking tot sterk gemengde gebieden (dat hierop van toepassing is bij gebrek aan BBP) alsook het algemeen voorschrift 0.7 allemaal de inplanting in het GGB toelaten van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, zonder beperking;

Dat, wat de inplanting van een tertiaire pool betreft en het goederenvervoer over het spoor, er wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

d. GGB 5 (Prins Albert)

Behoud van het architecturaal erfgoed

Considérant qu'un réclamant estime nécessaire d'adopter des prescriptions contraignantes exigeant le maintien des éléments patrimoniaux de la ZIR et la réalisation d'une étude globale de ce patrimoine préalablement à toute possibilité de modification du bâti ou d'adoption d'un PPAS;

Considérant que la CRD relève que la ZIR 5 ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que la procédure de modification partielle du PRAS ouverte par l'arrêté du 20 janvier 2011 n'a pas entendu viser la ZIR n° 5;

Qu'une réponse peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des réponses consacrées à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### Projet de réaménagement de la Petite Ceinture

Considérant qu'un réclamant soutient le projet de couverture partielle de la Petite Ceinture entre les Portes Louise et de Namur parce qu'il offrirait une nouvelle dynamique au quartier s'inscrivant dans les objectifs du PDI; que ce réclamant demande que le périmètre de la ZIR 5 soit étendu et son programme complété aux fins de rendre possible ce projet;

Considérant que la CRD relève que la ZIR 5 ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS; qu'elle souhaite que le projet de couverture partielle de la Petite Ceinture soit rendu public et soit analysé dans le PRDD; qu'une partie de ses membres estiment que la Petite Ceinture doit rester un espace public et s'opposent à toute construction au-dessus du sol et à tout aménagement commercial en sous-sol;

Considérant que la procédure de modification partielle du PRAS ouverte par l'arrêté du 20 janvier 2011 n'a entendu viser ni la ZIR n° 5, ni la couverture partielle de la Petite Ceinture entre les Portes Louise et de Namur;

Qu'il est renvoyé à cet égard au point 1.2, et aux réponses qui y sont consacrées à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### e. ZIR 6 (Tour & Taxis)

##### Importance et qualité des espaces verts

Considérant qu'un réclamant se demande si la superficie minimum d'espaces verts imposée n'est pas inférieure à ce que prévoit le schéma directeur et critique la prise en compte, au titre d'espace vert, de l'esplanade minéralisée prévue dans la ZIR 6B qui aura pour effets de ne pas voir se réaliser la coulée verte prévue par le schéma directeur et de réduire la taille du véritable espace vert; qu'il est dès lors demandé de respecter les options retenues par le schéma directeur; qu'il est également demandé de prévoir un maximum d'espaces de pleine terre afin de permettre aux espaces verts de jouer un rôle écologique en plus de leur rôle social; qu'il est, dans cette optique, demandé d'imposer un seuil maximum pour les possibilités de minéralisation des espaces verts (limitées aux espaces de circulation); qu'il est également demandé de garantir la connexion du futur espace vert avec le canal et avec les talus de la voie ferrée en direction de Bockstael;

Considérant que la CRD demande l'adaptation de la prescription du projet de PRAS de manière à rencontrer les recommandations du schéma directeur;

Considérant que le périmètre couvert par le schéma directeur de la Zone Levier n° 5 du PRD, "Tour et taxis", est plus grand que le site de Tour & Taxis proprement dit; que les espaces verts prévus par la prescription modifiée du PRAS pour les ZIR 6A et 6B correspondent aux espaces verts dont le schéma directeur prévoit la création dans la ZIR 6 Tour & Taxis; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 avril 2009 relatif à la mise en oeuvre par PPAS de la ZIR 6, qui traduit les options du schéma directeur, intègre dans les 9 hectares 150 prévus non seulement les espaces verts à planter sur la ZIR 6, mais aussi ceux à planter dans les parties de zones d'activités portuaires et de transport et de zones de chemin de fer qui sont couvertes également par le périmètre du futur PPAS; qu'en outre, le schéma directeur prévoit la réalisation d'autres espaces verts en continuité du site Tour & Taxis, entre celui-ci et le canal, d'une part, et entre celui-ci et la ligne de chemin de fer n° 28, d'autre part; que la modification partielle du PRAS entérine le réaménagement de ces zones limitrophes en les affectant en zones de parcs;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat er dwingende voorschriften nodig zijn die de instandhouding eisen van de erfgoed-elementen van het GGB en de uitvoering opleggen van een globale studie van dat erfgoed voorafgaand aan elke mogelijke wijziging aan de bebouwing of de uitwerking van een BBP;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat het GGB 5 niet past in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Overwegende dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP, geopend bij besluit van 20 januari 2011, GGB nr. 5 niet beoogde;

Dat in het voorafgaande, meer bepaald onder punt 1.2, een antwoord kan worden gevonden in het kader van de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### Heraanlegplannen voor de Kleine Ring

Overwegende dat een reclamant zich schaart achter het plan van een gedeeltelijke overkapping van de Kleine Ring tussen de Louizapoort en de Naamse Poort, omdat dit een nieuwe dynamiek zou creëren voor deze wijk die kadert in de doelstellingen van het IOP; dat de reclamant vraagt om de perimeter van het GGB 5 uit te breiden en dat het programma ervan zou moeten worden vervolledigd om dat project mogelijk te maken;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat het GGB 5 niet is opgenomen in het kader voor de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP; dat zij wil dat het project voor de gedeeltelijke overkapping van de Kleine Ring openbaar wordt gemaakt en wordt geanalyseerd in het kader van het GPDO; dat een deel van de leden meent dat de Kleine Ring een openbare ruimte moet blijven en gekant is tegen elk bovengronds bouwwerk en tegen commerciële inrichtingen onder de grond;

Overwegende dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP, geopend bij besluit van 20 januari 2011, GGB nr. 5 niet beoogde, evenmin als de gedeeltelijke overkapping van de Kleine Ring tussen de Louizapoort en de Naamse Poort;

Dat er wat dat betreft wordt verwezen naar punt 1.2, en naar de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP die daar te lezen zijn;

#### e. GGB 6 (Thurn & Taxis)

##### Belang en kwaliteit van de groene ruimten

Overwegende dat een reclamant zich afvraagt of de opgelegde minimumoppervlakte aan groene ruimte niet kleiner is dan bepaald in het richtschema en hij kritiek heeft op het feit dat de gemineraliseerde esplanade zoals gepland in het GGB 6B als groene ruimte wordt beschouwd, waardoor de in het richtschema voorziene groene connectie niet zal worden gerealiseerd en de omvang van de echte groene ruimte vermindert; dat er bijgevolg wordt gevraagd om de gekozen opties van het richtschema te respecteren; dat er eveneens wordt gevraagd een maximum aan ruimten in volle grond te plannen opdat deze ruimten een ecologische rol zouden kunnen vervullen naast hun sociale rol; dat er vanuit deze optiek wordt gevraagd om een maximumdrempel op te leggen voor de mineralisering van de groene ruimten (beperkt tot de verkeersruimten); dat er eveneens wordt gevraagd de verbinding te garanderen tussen de toekomstige groene ruimte en de kanaalzone en de taluds langs de spoorzijde richting Bockstael;

Overwegende dat de GOC de aanpassing van het voorschrift van het ontwerp van GBP vraagt teneinde tegemoet te komen aan de aanbevelingen van het richtschema;

Overwegende dat de perimeter gedekt door het richtschema voor het Hefboomgebied nr. 5 van het GewOP, "Thurn en Taxis", groter is dan de eigenlijke site Thurn & Taxis; dat de groene ruimten voorzien in het gewijzigd voorschrift van het GBP voor de GGB 6A en 6B overeenstemmen met de groene ruimten die volgens het richtschema moeten worden aangelegd in het GGB 6 Thurn & Taxis; dat het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 23 april 2009 inzake de uitvoering door BBP van het GGB 6, dat de opties van het richtschema reflecteert, in de geplande 9 hectare 150 niet enkel de in het GGB 6 aan te leggen groene ruimten integreert, maar ook deze die moeten worden aangelegd in de delen van de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en in spoorweggebieden die eveneens binnen de perimeter van het toekomstige BBP vallen; dat het richtschema verder in de aanleg voorziet van andere groene ruimten aansluitend bij de site Thurn & Taxis, tussen deze laatste en het kanaal enerzijds en spoorweglijn nr. 28 anderzijds; dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP de heraanleg van deze aangrenzende gebieden bekrachtigt door ze een bestemming te geven als parkgebied;

Qu'il ressort de ce qui précède que la modification partielle du PRAS ne remet pas en cause les principes du schéma directeur mais, au contraire, intègre ceux-ci – qui n'ont qu'une valeur indicative – dans un outil à valeur réglementaire auquel il n'existe aucune possibilité de dérogation;

Que, concernant la prise en compte d'espaces minéralisés parmi les espaces verts à réaliser dans les ZIR 6A et 6B tant le schéma directeur que l'arrêté précités insistent sur la possibilité, via le grand espace public ouvert, d'organiser des événements ponctuels, privilégiant diverses sortes d'activités et d'ambiances; qu'à cet effet, ils prévoient que l'espace vert public soit multifonctionnel et puisse présenter des dominances minérales; que la modification ponctuelle du PRAS n'est donc pas contraire à ces principes;

#### Préservation du patrimoine architectural

Considérant qu'un réclamant estime nécessaire d'adopter des prescriptions contraignantes exigeant le maintien des éléments patrimoniaux de la ZIR et la réalisation d'une étude globale de ce patrimoine préalablement à toute possibilité de modification du bâti ou d'adoption d'un PPAS; que l'affectation en zone de parc de quatre parcelles jouxtant le chemin de fer est saluée pour sa contribution au maillage vert mais il est suggéré que cette opération s'accompagne d'une remise en valeur du pont du Jubilé;

Considérant que la CRD relève que les recommandations concernant la préservation du patrimoine architectural, sur la base du relevé détaillé repris dans le RIE, doivent être intégrées dans le PPAS;

Qu'il est renvoyé à cet égard au point 1.2, et aux réponses qui y sont consacrées à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### Mobilité

Considérant qu'un réclamant souligne que le site de Tour & Taxis reste peu accessible aux modes de transport doux et que le potentiel de transport du canal n'est pas pris en compte et paraît même menacé par certains projets résidentiels; qu'un réclamant suggère de conserver la zone de chemin de fer le long de la ligne 28 car cette zone permet la création ou la modification de voies piétonnes ou cyclistes, l'implantation d'activités de loisirs maraîchers ou horticoles et la préservation de la flore et de la faune; que le maintien de la zone de chemin de fer autoriserait en outre à plus long terme une éventuelle mise à quatre voies de la ligne 28;

Considérant que la CRD rappelle que le terrain en question situé le long de la ligne 28 est actuellement affecté en zone mixte; qu'il est envisagé d'en faire une zone de parcs et que le projet de voie piétonne-cycliste y a fait l'objet d'un permis d'urbanisme; que par ailleurs la CRD recommande de ne pas modifier en zone de parcs le quai longeant le bassin Béco et de lui conserver une affectation d'utilité publique utilisant le canal comme voie de transport;

Considérant que, s'agissant de la politique de la mobilité en général, le Gouvernement insiste sur la portée limitée de la modification partielle du PRAS; qu'il n'est pas ici question de procéder à l'évaluation de tous les besoins en déplacement actuels et futurs de la Région;

Que la demande de la CRD de ne pas affecter en zone de parcs le quai longeant le canal va à l'encontre des principes du schéma directeur et de l'arrêté précités dont de nombreux réclamants soutiennent l'intégration dans le PRAS; que l'affectation en zone de parcs est compatible avec le maintien d'une destination publique, comme le demande la CRD; que le périmètre réaffecté en zone de parcs est limité et ne met pas en péril l'utilisation du canal comme voie de transport; que le Gouvernement estime qu'il n'y a donc pas lieu de suivre la demande de la CRD;

#### f. ZIR 6B

##### Présence du logement (social)

Considérant qu'un réclamant déplore le fait que le RIE n'évalue pas les répercussions socio-économiques de la mixité sociale que celui-ci appelle de ses vœux; que le réclamant demande que l'ouverture de la ZIR 6B au logement se fasse au bénéfice exclusif du logement social;

Considérant que certains membres de la CRD estiment que le logement social ou assimilé doit également pouvoir être développé dans la ZIR 6B; que d'autres membres estiment que cette préoccupation n'entre pas dans l'objet du PRAS;

Considérant que le Gouvernement rappelle que la réglementation du type de logements admissible est étrangère au contenu du PRAS tel qu'il est défini à l'article 24 du CoBAT et est appelée à trouver sa place

Dat uit het voorgaande blijkt dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP de principes van het richtschema – die louter indicatief zijn – niet afwijst maar ze juist integreert in een regelgevend instrument waarvan niet kan worden afgeweken;

Dat in verband met het inplannen van de gemineraliseerde ruimten tussen de te realiseren groene ruimten in de GGB 6A en 6B zowel het richtschema als het bovenvermelde besluit de mogelijkheid benadrukken om in de grote open publieke ruimte specifieke evenementen te organiseren, met de nadruk op verschillende soorten activiteiten en thema's; dat zij te dien einde een multifunctionele groene ruimte verwachten met hier en daar een overwegend mineraal karakter; dat de specifieke wijziging van het GBP bijgevolg niet tegen deze principes indruist;

#### Behoud van het architecturaal erfgoed

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat er dwingende voorschriften nodig zijn die de instandhouding van de erfgoedelementen van het GGB afdwingen, evenals de uitvoering van een allesomvattende studie van dat erfgoed voorafgaand aan elke mogelijke wijziging aan de bebouwing of de uitwerking van een BBP; dat de bestemming als parkgebied van vier percelen langs de spoorweg bijdraagt tot het groene netwerk maar dat er bij die operatie werk zou moeten worden gemaakt van de opwaardering van de Jubelfeestbrug;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat de aanbevelingen met betrekking tot het behoud van het architecturaal erfgoed, op basis van de gedetailleerde lijst in het MER, geïntegreerd moeten worden in het BBP;

Dat er in dat verband wordt verwezen naar punt 1.2 en naar de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP die daar te lezen zijn;

#### Mobiliteit

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de site van Thurn & Taxis nog steeds weinig toegankelijk is voor het zachte verkeer en dat het transportpotentieel van het kanaal niet in aanmerking wordt genomen en zelfs in het gedrang lijkt te komen door bepaalde woonprojecten; dat een reclamant voorstelt om het spoorweggebied langs lijn 28 te behouden omdat dit gebied zowel de aanleg als wijziging van voet- of fietspaden mogelijk maakt, de inplanting van recreatieve moestuin- en tuinbouwactiviteiten en het behoud van de fauna en flora; dat het behoud van het spoorweggebied bovendien op langere termijn een eventuele uitbreiding tot vier sporen van lijn 28 zou mogelijk maken;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat het terrein in kwestie gelegen langs lijn 28 momenteel de bestemming van gemengd gebied heeft; dat overwogen wordt er een parkgebied van te maken en dat voor het project voor een fiets- en voetpad op deze plaats een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd; dat de GOC bovendien aanbeveelt om de kaai langs het Becodok niet te herbestemmen tot parkgebied en ze als gebied van openbaar nut te behouden waarbij het kanaal als vervoersas wordt gebruikt;

Overwegende dat het hier om het mobiliteitsbeleid in het algemeen gaat, legt de Regering de nadruk op de beperkte draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat we hier geen evaluatie moeten maken van alle huidige en toekomstige verplaatsingsbehoeften in het Gewest;

Dat de vraag van de GOC om de kaai langs het kanaal geen parkbestemming te geven indruist tegen de principes van het richtschema en het voormelde besluit waarvan heel wat reclamanten wensen dat ze in het GBP zouden worden geïntegreerd; dat de bestemming als parkgebied verenigbaar is met het behoud van een openbare bestemming, zoals gevraagd door de GOC; dat de tot parkgebied herbestemde perimeter beperkt is en het gebruik van het kanaal als transportas niet in het gedrang brengt; dat de Regering dus oordeelt dat er geen gevolg moet worden gegeven aan de vraag van de GOC;

#### f. GGB 6B

##### Aanwezigheid van (sociale) huisvesting

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het MER de sociaaleconomische gevolgen van de door het MER gewenste sociale gemengdheid niet evalueert; dat de reclamant vraagt om het GGB 6B uitsluitend open te stellen voor sociale woningen;

Overwegende dat bepaalde leden van de GOC van mening zijn dat sociale of gelijkgestelde huisvesting eveneens in het GGB 6B ontwikkeld moeten kunnen worden; dat andere leden vinden dat deze kwestie niet binnen het doel van het GBP valt;

Overwegende dat de Regering eraan herinnert dat de reglementering voor het type toelaatbare huisvesting geen deel uitmaakt van de inhoud van het GBP zoals bepaald in artikel 24 van het BWRO en dus moet

dans d'autres outils législatifs et réglementaires; que, pour le reste, une réponse peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

#### Priorité des affectations

Considérant que certains réclamants proposent le programme suivant pour la ZIR 6B : "Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives et aux bureaux. Elle peut aussi être affectée aux logements et aux commerces constituant le complément usuel et accessoire de la fonction d'habitat"; qu'un autre réclamant demande que le logement ne soit autorisé dans la ZIR 6B qu'à titre d'affectation secondaire;

Considérant que la majorité des membres de la CRD suggèrent de faire du logement et du commerce (pour autant que celui-ci soit usuel et accessoire au logement) des affectations principales de la ZIR 6B et juge infondée la position du réclamant qui estime que la ZIR 6B est moins adaptée au logement que la ZIR 6A;

Considérant que le Gouvernement confirme que le libellé du nouvel alinéa 6 ("elle peut aussi être affectée aux logements") signifie que le logement sera autorisé dans la ZIR n° 6B au titre d'affectation secondaire; que cette affectation secondaire viendra s'ajouter aux autres affectations déjà autorisées; dont le commerce, sous l'empire du libellé original du programme de la ZIR, lesquelles ont rang d'affectations principales;

#### g. ZIR 7 (Van Volxem)

##### Logement et priorité des affectations

Considérant que des réclamants déplorent la perte de potentiel pour les activités productives en termes de terrains disponibles et de connectivité au rail et s'opposent dès lors à la modification du programme de la ZIR 7, qui hypothèque les atouts d'un pôle multimodal; qu'ils estiment nécessaire de protéger les activités productives, qui sont la destination historique du quartier, face au logement, qui est devenu une fonction forte; qu'ils demandent de prévoir un pourcentage minimum d'activités économiques dans la ZIR afin de veiller à la continuité de celles-ci; que d'autres demandent plutôt de définir un pourcentage maximum de logement admissible dans la ZIR; qu'un réclamant demande que le bureau ne soit admis qu'au titre de complément usuel aux autres fonctions; que plusieurs reformulations du programme de la ZIR sont proposées;

Considérant que la majorité des membres de la CRD suggèrent de supprimer les bureaux dans le programme de la ZIR 7; que la CRD estime la ZIR impropre au logement dans sa partie proche du remblai ferroviaire mais ne s'opposent pas au logement dans la partie la plus large de la zone; que la majorité des membres de la CRD n'ont pas d'opposition aux différents types de commerces qui pourraient y être implantés, deux membres jugeant par contre le grand commerce spécialisé inadéquat et demandant que soit seul autorisé le commerce usuel et accessoire au logement et le commerce de gros;

Considérant que l'arrêté adoptant le projet de modification partielle du PRAS expose les raisons pour lesquelles le Gouvernement considère utile d'ouvrir la ZIR n° 7 aux logements et d'en renforcer l'attractivité résidentielle; que le Gouvernement estime que l'imposition d'un plafond de superficie de plancher de logements serait en contradiction avec cette décision;

Que, concernant les activités productives, le potentiel de la ZIR que vantent certains réclamants n'a manifestement pas suffi à assurer le développement de la zone, dans laquelle aucune activité de ce type ne s'est installée depuis l'entrée en vigueur du PRAS il y a plus de dix ans; que la pratique a donc démontré que le programme d'affectation qui avait été prévu par le PRAS pour la ZIR 7 n'était pas le plus adéquat; que le nouveau programme, qui autorise toujours les activités productives et les bureaux (au titre d'affectations secondaires), s'inscrit à la fois dans les orientations de l'arrêté ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS et dans celles des nombreux projets de développement de logements aux alentours de la ZIR;

Que le maintien des activités productives et des bureaux en tant qu'affectations secondaires se justifie pour permettre la création d'une mixité dans la ZIR, comprenant des activités pourvoyeuses d'emplois et susceptibles de bénéficier de la bonne desserte en transports en commun de la zone;

Que, concernant les commerces, le Gouvernement n'aperçoit pas quelles seraient les caractéristiques de la zone qui justifieraient, de ne pas y autoriser l'implantation des grands commerces spécialisés, des commerces de gros ou de commerces qui ne seraient pas le complément usuel et l'accessoire de la fonction résidentielle;

worden aangepakt met andere wetgevende en verordenende instrumenten; dat voor het overige een antwoord kan worden gevonden in het voorgaande, onder punt 1.2, in het kader van de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GGB;

#### Prioriteit van de bestemmingen

Overwegende dat bepaalde reclamanten het volgende programma voorstellen voor het GGB 6B : 'Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor productieactiviteiten en voor kantoren. Het kan ook bestemd worden voor huisvesting en voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de woonfunctie zijn'; dat een andere reclamant vraagt om huisvesting enkel als secundaire bestemming toe te laten in het GGB 6B;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC voorstellen om van huisvesting en handelszaken (voor zover die de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de woonfunctie zijn) hoofdbestemmingen te maken van het GGB 6B en de stellingname van de reclamant als zou het GGB 6B minder geschikt zijn voor huisvesting dan het GGB 6A ongegrond achten;

Overwegende dat de Regering bevestigt dat de tekst van de nieuwe 6de alinea ('het kan ook bestemd worden voor huisvesting') betekent dat de huisvesting zal worden toegelaten in het GGB nr. 6B als secundaire bestemming; dat deze secundaire bestemming wordt toegevoegd aan de andere reeds toegestane bestemmingen; waaronder handelszaken, door toedoen van de originele formulering van het programma van het GGB, die de rang van hoofdbestemming hebben;

#### g. GGB 7 (Van Volxem)

##### Huisvesting en prioriteit van de bestemmingen

Overwegende dat enkele reclamanten het verlies aan potentieel voor de productieactiviteiten betreuren, niet alleen qua beschikbare gronden maar ook qua verbindingen met het spoor en derhalve tegen de wijziging van het programma van het GGB 7 gekant zijn, die de troeven van een multimodale pool ondermijnt; dat zij het nodig achten de productieactiviteiten, die de historische bestemming zijn van de wijk, te beschermen tegen de huisvesting, die is uitgegroeid tot een sterke functie; dat zij vragen een minimumpercentage aan economische activiteiten te voorzien in het GGB om de continuïteit daarvan te waarborgen; dat anderen dan weer eerder vragen om een maximumpercentage voor toelaatbare huisvesting te bepalen in het GGB; dat een reclamant vraagt om kantoren enkel als gebruikelijke aanvulling bij de andere functies toe te laten; dat meerdere herformuleringen van het programma van het GGB worden voorgesteld;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC voorstellen om kantoren te schrappen uit het programma van het GGB 7; dat de GOC van mening is dat het GGB zich niet leent tot de inplanting van huisvesting in het gedeelte nabij de verhoogde spoorweg, maar niet gekant is tegen huisvesting in het bredere gedeelte; dat de meerderheid van de leden van de GOC geen bezwaar heeft tegen de verschillende types van handelszaken die er ingeplant zouden kunnen worden, behalve twee leden die van mening zijn dat de grote speciaalzaken er niet thuishoren en derhalve vragen om enkel gebruikelijke of aanvullende handel bij de huisvesting alsook groothandel toe te laten;

Overwegende dat in het besluit dat het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP goedkeurt de redenen worden uiteengezet waarom de Regering het nuttig acht om het GGB nr. 7 open te trekken voor huisvesting en het residentieel aantrekkelijker te maken; dat de Regering van mening is dat het opleggen van een maximumvloeroppervlakte voor huisvesting in strijd zou zijn met die beslissing;

Dat wat de productieactiviteiten betreft, het potentieel van het GGB dat bepaalde reclamanten roemen duidelijk niet volstond voor de ontwikkeling van het gebied, waar zich sinds de inwerkingtreding van het GBP meer dan tien jaar geleden niet een van dat soort activiteiten is komen vestigen; dat de praktijk dus heeft uitgewezen dat het door het GBP voorziene bestemmingsprogramma voor het GGB 7 niet het meest aangewezen was; dat het nieuwe programma, dat nog steeds productieactiviteiten en kantoren toelaat (als secundaire bestemmingen), zich zowel aansluit bij de tendens van het besluit dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP inleidt, als bij deze van talloze herontwikkelingsprojecten voor huisvesting in de buurt van het GGB;

Dat het behoud van productieactiviteiten en kantoren als secundaire bestemmingen gerechtvaardigd is om een gemengd karakter te creëren in het GGB, met activiteiten die werkverschaffers zijn en die baat kunnen hebben bij het uitstekende openbaar vervoer in het gebied;

Dat wat de handelszaken betreft de Regering niet inziet welke kenmerken van het gebied rechtvaardigen dat de inplanting van grote speciaalzaken, groothandelszaken of handelszaken die niet de gebruikelijke aanvulling van de woonfunctie zijn, verboden zou moeten worden;

Que le Gouvernement suit donc l'avis de la majorité des membres de la CRD quant au maintien dans le programme de la ZIR n°7 de la possibilité d'implanter tous types de commerces

#### Préservation du patrimoine architectural

Considérant qu'un réclamant estime nécessaire d'adopter des prescriptions contraignantes exigeant le maintien des éléments patrimoniaux de la ZIR qui ne sont pas déjà classés;

Considérant que la CRD recommande d'accélérer l'élaboration et la mise en ligne de l'Inventaire du patrimoine architectural, et tout particulièrement de sa partie consacrée au patrimoine industriel; qu'elle demande également un suivi des mesures de protection;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

#### h. ZIR 8 (Champ de Mars)

##### Suppression

Considérant qu'un réclamant demande la suppression de la ZIR 8, devenue obsolète suite à sa réurbanisation complète, et l'affectation des parties d'îlots que recouvre la ZIR aux affectations définies sur les parties d'îlots adjacentes (zone d'habitation pour l'îlot compris entre les rues de Londres et du Trône et zone mixte pour les deux autres parties d'îlots);

Considérant que la CRD relève que la ZIR 8 ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS; qu'elle souhaite néanmoins que cette remarque soit analysée dans le PRDD;

Considérant que la procédure de modification partielle du PRAS n'a pas entendu viser la ZIR 8;

Qu'une réponse peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des réponses consacrées à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### i. ZIR 9 (Charle-Albert)

##### Suppression

Considérant qu'un réclamant demande de supprimer la ZIR 9, celle-ci ayant été annulée par le Conseil d'Etat;

Considérant que la CRD relève que la ZIR 9 ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS; qu'elle souhaite néanmoins que cette remarque soit analysée dans le PRDD;

Considérant que la procédure de modification partielle du PRAS n'a pas entendu viser la ZIR 9 qui, par ailleurs, est réputée n'avoir jamais existé par l'effet de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 188.117 du 20 novembre 2008 qui en a annulé l'affectation et le programme;

Qu'il est renvoyé pour le surplus au point 1.2, dans le cadre des réponses consacrées à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### j. ZIR 13 (Gare Josaphat)

##### Importance des espaces verts

Considérant qu'un réclamant demande de prévoir dans la ZIR 13 un parc de minimum 5 hectares; qu'un autre demande d'affecter au minimum 20 % de la superficie de la ZIR 13 aux espaces verts; que d'autres appuient la modification envisagée, qui améliorera le cadre de vie et le maillage vert, mais demandent que le minimum d'espaces verts imposé ne comprenne pas les talus qui bordent le site et qui doivent être préservés; qu'il est également demandé de prévoir une voie verte sur le site;

Considérant que la CRD suit les recommandations du RIE (prônant 20 % d'espaces verts sur le site) pour éviter une trop grande imperméabilisation du sol et pour assurer le maillage vert tout autant que le lien écologique;

Considérant que le RIE ne fait pas mention d'un minimum de 20 % d'espaces verts dans la ZIR mais recommande seulement de préserver au maximum les talus arborés situés à l'Ouest du site et de développer les liaisons écologiques avec les espaces verts voisins;

Que l'hectare d'espaces verts imposé dans le programme modifié de la ZIR est un minimum et ne comprend pas les espaces verts associés à la voirie;

Que l'imperméabilisation du sol est principalement réglée, non par le PRAS, mais par le Titre I<sup>er</sup> du RRU;

Qu'il n'apparaît dès lors pas indiquer de modifier le minimum de pourcentage d'espaces verts dans la ZIR n°13;

#### k. ZIR 15-Heysel

##### Procédure

Dat de Regering dus het advies volgt van de meerderheid van de leden van de GOC wat het behoud betreft van de mogelijkheid om alle soorten handelszaken in te planten in het programma van het GGB nr. 7;

#### Behoud van het architecturaal erfgoed

Overwegende dat een reclamant het nodig acht dat er dwingende voorschriften komen voor het behoud van de erfgoedelementen in het GGB die nog niet beschermd zijn;

Overwegende dat de GOC aanbeveelt om de uitwerking en openbaarmaking van de Inventaris van het architecturaal erfgoed te versnellen, in het bijzonder voor het gedeelte met betrekking tot het industrieel erfgoed; dat zij ook om de opvolging van de beschermingsmaatregelen vraagt;

Overwegende dat wat dat betreft wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### h. GGB 8 (Marsveld)

##### Schrapping

Overwegende dat een reclamant de schrapping van het GGB 8 vraagt, dat achterhaald is gelet op de volledige reurbanisatie van het gebied, en de delen van de huizenblokken die in het GGB vallen te bestemmen voor dezelfde functies als de delen van aangrenzende huizenblokken (woongebied voor het huizenblok tussen de Londenstraat en de Troonstraat en gemengd gebied voor de twee andere delen van de huizenblokken);

Overwegende dat de GOC erop wijst dat het GGB 8 niet past in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP; dat zij evenwel vraagt om deze opmerking te analyseren in het kader van het GPDO;

Overwegende dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP het GGB 8 niet beoogde;

Dat in het voorgaande een antwoord kan worden gevonden, onder punt 1.2, meer bepaald in het kader van de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### i. GGB 9 (Charle-Albert)

##### Schrapping

Overwegende dat een reclamant vraagt om het GGB 9 te schrappen, aangezien het nietig werd verklaard door de Raad van State;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat het GGB 9 niet past in het kader van de voorgestelde wijzigingen in het ontwerp van GBP; dat zij evenwel vraagt om deze opmerking te analyseren in het kader van het GPDO;

Overwegende dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP het GGB 9 niet beoogde, dat overigens geacht wordt nooit te hebben bestaan op grond van het arrest van de Raad van State nr. 188.117 van 20 november 2008 dat de bestemming en het programma ervan nietig heeft verklaard;

Dat ook nog eens wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### j. GGB 13 (Josaphatstation)

##### Belang van de groene ruimten

Overwegende dat een reclamant vraagt om in het GGB 13 een park van minstens 5 hectare te voorzien; dat een andere reclamant vraagt om minstens 20 % van de oppervlakte van het GGB 13 te bestemmen voor groene ruimten; dat anderen de beoogde wijziging steunen, die een verbetering zal betekenen voor het levenskader en het groen netwerk, maar vragen dat het opgelegde minimum aan groene ruimten niet de taluds aan de rand van de site zouden omvatten, die behouden moeten blijven; dat er eveneens wordt gevraagd om een groene weg te voorzien op de site;

Overwegende dat de GOC de aanbevelingen van het MER volgt (dat pleit voor 20 % groene ruimten op de site) om een te grote bodemafdichting te voorkomen en om borg te staan voor het groen netwerk en de ecologische verbinding;

Overwegende dat het MER geen minimum van 20 % groene ruimten vermeldt in het GGB maar enkel aanbeveelt om de taluds met bomen ten westen van de site maximaal te vrijwaren en ecologische verbindingen te realiseren met de aangrenzende groene ruimten;

Dat het opgelegde aantal hectaren groene ruimten in het gewijzigde programma van het GGB een minimum is en dat de groene ruimten die deel uitmaken van de openbare weg er niet bij horen;

Dat de impermeabilisatie van de bodem voornamelijk geregeld wordt door Titel I van de GSV, en niet door het GBP;

Dat het dan ook niet aangewezen lijkt het minimumpercentage groene ruimten te wijzigen in het GGB nr. 13;

#### k. GGB 15-Heizel

##### Procedure

Considérant que la province du Brabant flamand et la commune de Grimbergen déplorent de ne pas avoir été impliquées dans le processus de création de la ZIR 15;

Considérant que la CRD rappelle que la Région flamande a été avertie conformément au prescrit de l'article 25, § 6, du CoBAT et qu'elle aurait pu prendre toute initiative pour organiser des consultations provinciales ou communales;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, à l'avis de la CRD et, ci-dessus, aux points 1.8 (processus de consultation), 1.10 (Délais de remise d'avis – publicité – enquête publique) et 3.6.1.a (ZIR – généralités – concertation Région-Communes et Ville);

Considérant que plusieurs réclamants critiquent le fait que le programme établi par la Ville de Bruxelles pour le Plateau du Heysel n'a fait l'objet d'aucune consultation publique et que la modification de la prescription 18 du PRAS n'imposera plus l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme globale; que certains demandent qu'un PPAS soit adopté; que d'autres demandent la réalisation d'un schéma directeur soumis à étude d'incidences et à enquête publique; qu'il est également demandé, afin d'assurer le respect du programme de la ZIR, d'imposer l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme globale ou de créer un cadre légal pour les schémas directeurs qui permettrait par la suite d'introduire plusieurs demandes de permis portant chacune sur une partie de la ZIR;

Considérant que la CRD estime que le Plateau du Heysel doit faire l'objet d'une planification globale; qu'elle rappelle qu'elle s'oppose à la modification de la prescription 18 et demande l'adoption d'un PPAS pour le Heysel;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 3.6.1.b (ZIR – prescription 18);

Que le Gouvernement rappelle, en outre, que l'alinéa 2 de la prescription 18 relative aux ZIR, qui n'est pas modifié, impose que l'aménagement des ZIR soit arrêté par PPAS; que les alinéas 3 et 4 de cette prescription sont des mécanismes dérogatoires à cette règle de principe, applicables dans l'attente de l'adoption du PPAS requis;

Qu'au vu de ce qui précède, le Gouvernement n'estime pas utile d'imposer que l'urbanisation de toute la nouvelle ZIR 15 fasse l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme globale; qu'une telle imposition serait en outre susceptible de poser de nombreux problèmes de mise en œuvre et d'exécution, notamment en cas de cession éventuelle de certaines parties du terrain concerné par le permis global ou de préemption de ce permis;

Que la définition d'un cadre légal pour les schémas directeurs, qui sont un instrument créés par le PRD pour les zones-leviers créées par celui-ci, n'entre pas dans le cadre fixé par l'arrêté ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS;

Qu'un master plan a, par ailleurs, été élaboré par la Ville de Bruxelles en collaboration avec la Région conformément à la Charte de Coopération entre la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale visant à soutenir les objectifs urbains et internationaux; que celui-ci a fait l'objet de plusieurs concertations;

#### Centre commercial

Considérant que plusieurs réclamants contestent l'opportunité d'implanter un centre commercial au Heysel, notamment en raison de l'existence d'autres projets du même type destinés à s'implanter à proximité et au motif que le concept même de centre commercial, basé sur l'utilisation de la voiture, serait dépassé; que certains demandent que le commerce ne soit autorisé dans la ZIR Heysel qu'en tant qu'il est le complément usuel des logements et/ou des équipements d'intérêt collectif ou de service public; que d'autres demandent l'application des prescriptions actuellement en vigueur pour les commerces situés en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public; que plusieurs réclamants affirment que les emplois créés par le nouveau centre commercial le seront au détriment des noyaux commerciaux existants et que la modification envisagée est donc contraire aux objectifs du schéma de développement commercial de la Région;

Considérant que la majorité des membres de la CRD s'oppose à la création de la ZIR 15 et demande le maintien de l'affectation existante en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, cette affectation permettant d'implanter les équipements collectifs voulus par la Région, des logements et des commerces qui constituent le complément usuel de la zone tout en prévoyant la possibilité d'appliquer les prescriptions de la zone de forte mixité moyennant due motivation pour des raisons économiques et sociales et adoption d'un PPAS; que l'affectation existante permet également de restructurer le site et d'en améliorer l'accessibilité; que ces membres de la CRD

Overwegende dat de provincie Vlaams-Brabant en de gemeente Grimbergen betreuren dat ze niet betrokken werden in het proces voor de creatie van het GGB 15;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat het Vlaams Gewest werd bevraagd zoals bepaald in artikel 25, § 6, van het BWRO en dat het elk initiatief had kunnen nemen om provinciaal of gemeentelijk overleg te plegen;

Overwegende dat er wat dat betreft wordt verwezen naar het advies van de GOC en, in het voorgaande, onder punt 1.8 (raadplegingsprocedure), 1.10 (Termijnen voor het uitbrengen van advies – bekendmaking – openbaar onderzoek) en 3.6.1.a (GGB – Algemeenheden – overleg Gewest-Gemeenten en Stad);

Overwegende dat meerdere reclamanten kritiek hebben op het feit dat er geen openbare raadpleging is geweest over het programma uitgewerkt door de Stad Brussel voor de Heizelvlakte en dat de wijziging van het voorschrift 18 van het GBP geen aanvraag voor een globale stedenbouwkundige vergunning meer oplegt; dat sommigen vragen om een BBP in te voeren; dat anderen vragen om een richtschema uit te werken, onderworpen aan een effectenstudie en een openbaar onderzoek; dat er eveneens wordt gevraagd, teneinde de naleving van het programma van het GGB te garanderen, een aanvraag voor een globale stedenbouwkundige vergunning op te leggen of een wettelijk kader te creëren voor de richtschema's, wat het mogelijk zou maken om in een later stadium verschillende vergunningsaanvragen in te dienen die elk betrekking hebben op een deel van het GGB;

Overwegende dat de GOC van mening is dat een globale planning vereist is voor de Heizelvlakte; dat zij eraan herinnert dat zij gekant is tegen de wijziging van voorschrift 18 en vraagt om voor de Heizel een BBP op te maken;

Overwegende dat er wat dat betreft verwezen wordt naar punt 3.6.1.b (GGB – voorschrift 18);

Dat de Regering er verder aan herinnert dat alinea 2 van voorschrift 18 met betrekking tot de GGB, die niet gewijzigd is, vereist dat de ontwikkeling van de GGB wordt bepaald door de BBP; dat alinea's 3 en 4 van dat voorschrift mechanismen aanreiken om af te wijken van deze algemene regel, van toepassing in afwachting van de goedkeuring van het vereiste BBP;

Dat de Regering het in het licht van het voorafgaande niet nuttig acht om de urbanisatie van het nieuwe GGB 15 in zijn geheel te onderwerpen aan een enkele aanvraag voor een globale bouwvergunning; dat iets dergelijks opleggen waarschijnlijk tot veel problemen zou leiden bij de uitvoering en handhaving, meer bepaald in het geval van een eventuele overdracht van bepaalde delen van het terrein waarop de globale vergunning van toepassing is of wanneer de vergunning verloopt;

Dat het definiëren van een wettelijk kader voor de richtschema's, die een instrument vormen gecreëerd door het GewOP voor de door deze laatste gecreëerde hefboomgebieden, niet past in het kader bepaald door het besluit dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP inluit;

Dat de stad Brussel overigens – in samenwerking met het Gewest – reeds een masterplan heeft uitgewerkt, conform het Samenwerkingscharter tussen de stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de stedelijke en internationale doelstellingen wil ondersteunen; dat dit het voorwerp vormt van heel wat overleg;

#### Winkelcentrum

Overwegende dat meerdere reclamanten de opportuniteit van de inplanting van een winkelcentrum op de Heizel betwisten, meer bepaald omdat er reeds andere dergelijke projecten gepland zijn in de buurt en omdat het eigenlijke concept van het winkelcentrum, gebaseerd op het gebruik van de wagen, voorbijgestreefd zou zijn; dat sommigen vragen om enkel handel toe te laten in het GGB Heizel als gebruikelijke aanvulling van de bestemming huisvesting en/of voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat anderen de toepassing vragen van de huidige voorschriften voor handelszaken gelegen in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat meerdere reclamanten stellen dat de werkgelegenheid die door het nieuwe winkelcentrum wordt gecreëerd ten koste van de bestaande commerciële centra zal zijn en dat de voorgestelde wijziging derhalve in strijd is met de doelstellingen van het schema voor de commerciële ontwikkeling van het Gewest;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC gekant is tegen de creatie van het GGB 15 en de instandhouding vraagt van de huidige bestemming als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, aangezien deze bestemming de inplanting mogelijk maakt van de door het Gewest gewenste collectieve voorzieningen, huisvesting en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling op het gebied vormen en tegelijk de mogelijkheid voorziet om de voorschriften van de sterk gemengde gebieden toe te passen voor zover dat voldoende met economische en sociale redenen omkleed is en voor zover er een BBP is; dat de bestaande bestemming



demandent par ailleurs la réalisation d'une étude justifiant la création d'un centre de congrès et s'opposent à la création d'un centre commercial pour les mêmes raisons que les réclamants; qu'ils estiment que le programme de la ZIR va aggraver les problèmes de mobilité existants et demandent de respecter les objectifs de réduction du trafic automobile fixés par le plan Iris 2, notamment en ne prévoyant pas la création de nouveaux parkings sur le Plateau du Heysel; qu'à l'inverse, deux membres de la CRD approuvent le principe de la création de la ZIR 15 et le programme de celle-ci tout en soulignant qu'un PPAS devra être adopté à l'initiative du gouvernement et qu'il ne s'agit pas ici de discuter de l'opportunité du projet de réaménagement porté par la Ville de Bruxelles; que ces membres demandent la réalisation d'une étude socio-économique justifiant la pertinence et l'ampleur d'un centre commercial à cet endroit;

Considérant que le schéma de développement commercial a identifié un déficit d'offres commerciales dans le Nord de Bruxelles;

Que le RIE a de plus été complété par une étude d'objectivation des besoins en surface commerciale dans la RBC et en particulier dans le Nord-Ouest; que celle-ci confirme les besoins en offre commerciale;

Que selon cette étude, Bruxelles apparaît sous-équipée en comparaison avec les autres métropoles belges (Liège, Antwerpen et Gent);

Que cette étude évalue le déficit de superficies commerciales à près de 200 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette;

Que les commerces proposés par la ZIR 15 permettront de combler en partie ce déficit;

Que le RIE confirme la place d'une structure commerciale possible dans le Nord de Bruxelles au vu du peu de structure présente;

Que le RIE donne les recommandations suivantes pour le pôle commercial du Heysel :

- besoin de différenciation de l'offre commerciale,
- besoin d'une bonne accessibilité,
- besoin de facilités de parking,
- besoins de mixité des fonctions (et notamment des équipements qui permettront de proposer et maintenir une programmation culturelle et de divertissement afin de pousser les visiteurs à rester plus longtemps sur le site),

- intérêt d'une architecture originale,
- intérêt d'un environnement agréable et attractif;

Que le RIE estime par ailleurs le potentiel d'emploi à créer à 7 500 emplois pour la construction des infrastructures (soit 1 500 personnes par an sur 5 ans) et à 2.075 emplois créés par l'exploitation des infrastructures prévues par le projet NEO;

Considérant que le plan de développement international de Bruxelles a identifié très clairement la nécessité pour Bruxelles de se doter d'équipements de congrès à vocation internationale pour les événements d'une certaine taille;

Que l'affirmation de l'envergure internationale de Bruxelles doit passer par le développement de l'organisation de congrès; que le PDI a dès lors mis en avant le développement prioritaire d'infrastructure de congrès au-delà de la capacité actuelle de la rénovation du palais des congrès au Mont des Arts; que l'organisation des congrès est en effet un secteur économique créateur d'emplois directs qualifiés et non qualifiés et aux nombreuses retombées indirectes positives; que la localisation de cet équipement d'envergure internationale a été préconisée par le PDI sur le plateau du Heysel;

Considérant au vu de ce qui précède que le Gouvernement suit l'avis minoritaire de la CRD de maintenir la ZIR n° 15 Heysel; que l'étude complémentaire objectivant les m<sup>2</sup> de commerces a été réalisée et a confirmé ceux-ci;

#### Programme - ZIR

Considérant que plusieurs réclamants demandent de maintenir l'affectation existante et de prévoir l'adoption d'un PPAS; qu'ils soulignent qu'une grande partie du projet de réaménagement porté par la Ville de Bruxelles est réalisable sans changer d'affectation, tout comme les améliorations à apporter en termes de lisibilité, de structuration et d'accessibilité du site; que la ZIR n'est nécessaire que pour le centre commercial, jugé néfaste et très vulnérable aux aléas de la conjoncture économique; que certains réclamants insistent sur la nécessité d'améliorer les cheminements piétons et la qualité des espaces publics, notamment en maintenant les espaces verts existants et en réduisant l'accessibilité automobile et le nombre de places de parking; qu'un réclamant critique la largesse du programme, qui rend possible n'importe quel type d'urbanisation; que les affectations projetées sont incompatibles avec les activités existantes que le logement et le

eveneens een herstructurering van de site en een verhoogde toegankelijkheid mogelijk maakt; dat de leden van de GOC verder vragen een studie te laten uitvoeren die de bouw van een congrescentrum zou verantwoorden en dat zij gekant zijn tegen de bouw van een winkelcentrum om dezelfde redenen als de reclamanten; dat zij menen dat het programma van het GGB de bestaande mobiliteitsproblemen zal verergeren en dat zij vragen de in plan Iris 2 bepaalde doelstellingen voor de vermindering van de druk van het autoverkeer te respecteren, meer bepaald door geen nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen op de Heizelvlaakte; dat daarentegen de GOC een minderheidsadvies heeft gegeven dat het principe van de creatie van het GGB 15 en het programma daarvoor goedkeurt, waarbij wordt onderstreept dat een BBP zal moeten worden ingevoerd op initiatief van de regering en dat een discussie over de opportuniteit van de heraanlegplannen, gedragen door de Stad Brussel, hier niet aan de orde is; dat deze leden vragen om een sociaaleconomische studie te laten uitvoeren ter rechtvaardiging van de relevantie en draagwijdte van een winkelcentrum op deze plaats;

Overwegende dat het ontwikkelingsschema voor de handel een tekort aan handelsaanbod in Noord-Brussel heeft vastgesteld;

Dat het MER bovendien werd vervolledigd met een studie ter objectivering van de behoeften aan handelsruimte in het BHG en meer bepaald in het noordwesten; dat dit de nood aan handelsaanbod bevestigt;

Dat Brussel volgens dit onderzoek onvoldoende uitgerust blijkt te zijn, vergeleken met de andere Belgische metropolen (Luik, Antwerpen en Gent);

Dat deze studie het tekort aan handelsruimte raamt op bijna 200 000 m<sup>2</sup> netto;

Dat de handelszaken die GGB 15 voorstelt, dit tekort gedeeltelijk zullen opvullen;

Dat het MER de plaats van een mogelijke handelsstructuur in Noord-Brussel bevestigt, gezien de geringe aanwezige structuur;

Dat het MER de volgende aanbevelingen formuleert voor de handelspool van de Heizel :

- behoefte aan differentiatie in het handelsaanbod,
- behoefte aan goede bereikbaarheid,
- behoefte aan parkeergelegenheid,
- behoefte aan functiegemengdheid (en meer bepaald van voorzieningen zodat een cultureel en ontspanningsprogramma kan worden aangeboden en gehandhaafd om de bezoekers aan te sporen langer op de site te blijven),
- belang van een originele architectuur,
- belang van een aangename en aantrekkelijke omgeving;

Dat het MER overigens de potentieel te creëren werkgelegenheid raamt op 7 500 banen voor de bouw van de infrastructuur (of 1 500 personen per jaar voor 5 jaar) en op 2.075 banen voor de exploitatie van de infrastructuur die is voorzien door het NEO-project;

Overwegende dat het internationale ontwikkelingsplan van Brussel zeer duidelijk bepaalt dat het voor Brussel noodzakelijk is om zich uit te rusten met internationale congresvoorzieningen voor evenementen van een zeker formaat;

Dat de bevestiging van de internationale uitstraling van Brussel moet verlopen via de ontwikkeling van de organisatie van congressen; dat het PIO daarom hamert op de prioritaire ontwikkeling van congresinfrastructuur, bovenop de huidige capaciteit van de renovatie van het congrespaleis op de Kunstberg; dat de organisatie van congressen inderdaad een economische sector is die directe, al dan niet gekwalificeerde banen creëert en voor heel wat indirecte positieve spin-offs zorgt; dat het PIO voor de ligging van deze uitrusting met internationale uitstraling de voorkeur geeft aan de Heizelvlaakte;

Overwegende, gezien het voorafgaande, dat de Regering het minderheidsadvies van de GOC volgt, namelijk om het GGB nr. 15 Heizel te handhaven; dat het aanvullende onderzoek ter objectivering van de m<sup>2</sup> handelsruimte werd gerealiseerd en deze heeft bevestigd;

#### Programma - GGB

Overwegende dat meerdere reclamanten vragen om de huidige bestemming te behouden en een BBP in te voeren; dat zij benadrukken dat een groot deel van het heraanlegplan, gedragen door de Stad Brussel, realiseerbaar is zonder een bestemmingswijziging, net als de verbeteringen die moeten worden aangebracht in de leesbaarheid, structurering en bereikbaarheid van de site; dat het GGB enkel vereist is voor het winkelcentrum, dat schadelijk wordt geacht te zijn en zeer kwetsbaar gelet op de economische omstandigheden; dat bepaalde reclamanten benadrukken dat de voetpaden moeten worden verbeterd net als de kwaliteit van de openbare ruimten, meer bepaald door de bestaande groene ruimten te behouden en de toegankelijkheid voor het autoverkeer in te dijken en het aantal parkeerplaatsen te verminderen; dat een reclamant kritiek heeft op het brede karakter van het programma, dat nagenoeg elke vorm van urbanisatie mogelijk maakt;

commerce risquent de compromettre l'organisation d'événements sur le site; que le programme ne tient pas compte de la prescription 12 du plan régional de lutte contre le bruit; qu'il faudrait au moins que le programme de la ZIR comporte des dispositions visant à assurer que les nouvelles affectations ne viendront pas contraindre les activités existantes;

Considérant que l'avis de la CRD au regard de ces réclamations se limite à ce qui a été exposé au point précédent;

Considérant qu'il a déjà été répondu aux observations relatives au "centre commercial" et au PPAS;

Considérant que la nécessité d'améliorer les cheminements piétons est reprise dans le programme de la ZIR de la manière suivante : "La composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site";

Qu'en ce qui concerne les espaces verts, le programme prévoit que leur superficie ne peut être inférieure à 7 ha;

Que l'accessibilité du site sera analysée au travers des demandes de permis; que dans le cadre du projet NEO, celle-ci est améliorée; qu'en effet, le projet NEO propose de supprimer le parking en voirie et d'utiliser l'espace ainsi libéré pour aménager des vastes allées piétonnes et pistes cyclables;

Que les lignes existantes de transports publics et la desserte du parking C seront optimisées;

Considérant que le type d'urbanisation n'est pas uniquement lié à son affectation;

Considérant que le Gouvernement n'aperçoit pas en quoi les affectations projetées seraient incompatibles avec les activités existantes, dès lors que celles-ci sont déjà dans une moindre mesure autorisées en zone d'équipements;

Considérant que la mixité des fonctions voulues sur le site ne constituent pas une entrave à l'organisation d'événements et sont tout à fait compatibles; que la localisation des différentes fonctions a été finement étudiée dans le master plan NEO;

Considérant qu'une évaluation de la prise en compte du bruit a été réalisée dans le RIE;

#### Mobilité

Considérant que plusieurs réclamants soulignent que le programme projeté va augmenter les problèmes de mobilité existants; que le Ring de Bruxelles concentre à lui seul l'essentiel des points noirs en la matière, recensés par la Région flamande; qu'ils estiment que les effets sur la mobilité doivent être une condition préalable à la mise sur pied du programme de redéveloppement du Plateau du Heysel, que le RIE du projet de modification partielle du PRAS présente des lacunes à cet égard et que le programme prévu est en contradiction avec la politique régionale de mobilité qui prévoit de réduire les flux automobiles; qu'ils insistent sur la nécessité de prévoir une bonne accessibilité en transports en commun; qu'ils constatent que le site est situé en zones d'accessibilité B et C et que la Région ne dispose pas du budget nécessaire pour améliorer cette accessibilité; qu'un réclamant affirme que le RIE fait état des avantages du projet d'élargissement du Ring étudié par la Région flamande, auquel la Région bruxelloise est opposée;

Considérant que l'avis de la CRD au regard de ces réclamations se limite à ce qui a été exposé au point précédent;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations déjà formulées en termes de mobilité;

Que de plus, le RIE expose que le fait de disposer de différents arrêts métro assez bien répartis géographiquement autour du site est un atout important, en particulier pour la gestion de gros événements; que la très bonne vitesse commerciale du métro permet de rejoindre rapidement un grand nombre de destination depuis la station Heysel;

Que le RIE relève que l'augmentation de la capacité du métro au Heysel (et de la fréquence) est possible sans nécessiter de modifier l'infrastructure mais uniquement l'acquisition de rames supplémentaires;

Considérant que le RIE ne fait pas état des avantages du projet d'élargissement du ring; qu'il expose qu'il n'appartient pas à la présente étude de juger de l'opportunité d'élargir ou pas le Ring, notamment par rapport à des considérations de développement durable ou de réduction du trafic routier aux abords de la Région de Bruxelles-Capitale;

#### Parking

Considérant que certains réclamants critique la manière dont le RIE a abordé la problématique du parking; que plusieurs réclamants relèvent que l'offre de parkings est déjà insuffisante actuellement lors de

dat de geplande bestemmingen onverenigbaar zijn met de bestaande activiteiten; dat huisvesting en handel de organisatie van evenementen op de site in het gedrang zouden kunnen brengen; dat het programma geen rekening houdt met voorschrift 12 van het regionaal plan voor de strijd tegen de geluidshinder; dat het programma van het GGB op zijn minst bepalingen zou moeten bevatten die ervoor zorgen dat de nieuwe bestemmingen geen hinderpaal vormen voor de bestaande activiteiten;

Overwegende dat het advies van de GOC ten aanzien van deze bezwaren zich beperkt tot wat in het voorgaande punt is uiteengezet;

Overwegende dat reeds werd geantwoord op de opmerkingen aangaande het "handelscentrum" en het BBB;

Overwegende dat de noodzaak om het voetverkeer te verbeteren als volgt is opgenomen in het GGB-programma : "De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers";

Dat het programma, wat de groene ruimten betreft, bepaalt dat hun oppervlakte niet kleiner mag zijn dan 7 ha;

Dat de toegankelijkheid van de site geanalyseerd zal worden aan de hand van de aanvragen van vergunningen; dat deze in het kader van het NEO-project verbeterd is; dat het NEO-project inderdaad voorstelt om de parkeergelegheid op de weg te schrappen en de aludstels vrijkomende ruimte te gebruiken om ruime voet- en fietspaden in te richten;

Dat de bestaande lijnen van het openbaar vervoer en het verkeer naar en van Parking C geoptimaliseerd zullen worden;

Overwegende dat het type stedenbouw niet uitsluitend verbonden is met de bestemming;

Overwegende dat de Regering niet inziet waarom de geplande bestemmingen niet verenigbaar zouden zijn met de bestaande activiteiten, te meer daar deze in geringere mate al worden toegestaan in gebieden voor voorzieningen;

Overwegende dat de gemengdheid van de functies die gewenst zijn op de site, geen rem vormt voor de organisatie van evenementen en perfect verenigbaar zijn; dat de ligging van de verschillende functies gedetailleerd werd bestudeerd in het masterplan NEO;

Overwegende dat in het MER ook rekening werd gehouden met de evaluatie van het geluid;

#### Mobiliteit

Overwegende dat meerdere reclamanten benadrukken dat het beoogde programma de bestaande mobiliteitsproblemen nog zal vergroten; dat de Ring van Brussel alleen al het merendeel van de zwarte punten telt, geïnventariseerd door het Vlaams Gewest; dat zij van mening zijn dat de mobiliteitseffecten als randvoorwaarde moeten worden opgenomen in de uitwerking van het herontwikkelingsprogramma voor de Heizel-vlakte, dat het MER voor het plan voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP op dat vlak tekort schiet en dat het voorziene programma in strijd is met het gewestelijke mobiliteitsbeleid dat de autoverkeerstrook juist wil verminderen; dat zij aandringen op de noodzaak van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer; dat zij vaststellen dat de site gelegen is in toegankelijkheidszones B en C en dat het Gewest niet over het nodige budget beschikt om deze toegankelijkheid te verbeteren; dat een reclamant verklaart dat het MER de voordelen aanhaalt van de verbreding van de Ring, bestudeerd door het Vlaams Gewest, maar waartegen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich verzet;

Overwegende dat het advies van de GOC ten aanzien van deze bezwaren zich beperkt tot wat in het voorgaande punt is uiteengezet;

Overwegende dat wordt verwezen naar de reeds geformuleerde opmerkingen in het kader van mobiliteit;

Dat het MER bovendien uiteenzet dat de aanwezigheid van diverse, geografisch goed verspreide metrostations rond de site een belangrijke troef vormt, vooral voor het beheer van grote evenementen; dat veel bestemmingen snel te bereiken zijn vanuit het station Heizel, dankzij de zeer goede commerciële snelheid van de metro;

Dat het MER aangeeft dat de verhoging van de capaciteit (en de frequentie) van de metro op de Heizel mogelijk is zonder de infrastructuur te moeten wijzigen maar louter door extra metrostellen te verwerven;

Overwegende dat het MER geen melding maakt van de voordelen van het plan tot verbreding van de Ring; dat het stelt dat het niet aan onderhavig onderzoek toekomt om te oordelen over de opportuniteit van een eventuele verbreding van de Ring, meer bepaald met betrekking tot overwegingen van duurzame ontwikkeling of vermindering van het wegverkeer in de omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

#### Parking

Overwegende dat bepaalde reclamanten kritiek hebben op de manier waarop het MER de parkeerproblematiek heeft aangepakt; dat meerdere reclamanten opmerken dat het parkeeraanbod vandaag reeds

la tenue de grands événements et que le programme prévu augmentera ce problème; qu'il convient donc de prévoir, dans le programme, le nombre de places de parking supplémentaires à créer et d'en faciliter l'accès; qu'à l'inverse, d'autres réclamants demandent d'inscrire dans le programme l'interdiction de créer des places supplémentaires; qu'un réclamant estime qu'un centre de congrès de plus de 1.200 places n'a pas d'avenir;

Considérant que l'avis de la CRD au regard de ces réclamations se limite à ce qui a été exposé au point précédent;

Considérant que le Gouvernement estime que la stratégie de stationnement pour le site du Heysel est en effet cruciale pour l'accessibilité du site et pour apporter une plus value qualitative à ce dernier;

Que cette stratégie dépasse le cadre de la présente modification du PRAS et sera examinée aux travers des permis d'urbanisme;

Que le Gouvernement sera dans ce cadre attentif à une réduction de la nuisance de stationnement pour les riverains; à l'intégration des emplacements hors voirie; à une maximalisation des doubles utilisations et à une meilleure utilisation du parking C;

Que tous ces aspects sont repris dans le master plan NEO qui donne une vision globale pour le réaménagement du site;

Délimitation de la ZIR n° 15

Considérant qu'un réclamant demande d'inclure l'îlot du Brussels International Trade Mart dans le périmètre de la ZIR 15 afin de faciliter le projet de modernisation de celui-ci, de mieux répartir les différentes affectations du projet porté par la Ville de Bruxelles et de faciliter l'accès de la ZIR depuis l'A12;

Considérant que la CRD estime que le développement futur de l'îlot du Brussels International Trade Mart doit être intégré au sein d'une réflexion globale couvrant l'ensemble du Plateau du Heysel;

Considérant que l'îlot du Trade Mart est intégré dans la réflexion globale du master plan NEO; qu'il ne doit pas pour autant faire partie de la ZIR n° 15 Heysel; qu'en effet, aucune nouvelle fonction n'est envisagée pour cet îlot; que sa modernisation et son accessibilité améliorées sont permises sans changement d'affectation;

Considérant qu'un réclamant suggère d'élargir le périmètre de la ZIR pour y intégrer les infrastructures d'accès (A12, parking souterrain, ...), lesquelles devront néanmoins être étudiées dans le cadre d'un schéma directeur ou de la délivrance des permis; que la Ville de Bruxelles demande quant à elle d'étendre le périmètre de la ZIR à une partie de la zone de parcs qui la jouxte afin d'aménager une nouvelle voie d'accès – opération qui sera compensée par une extension de l'espace vert dans la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public voisine – et de compléter la prescription littérale en y mentionnant l'aménagement des voies d'accès au site;

Considérant que la majorité des membres de la CRD s'oppose à la création de la ZIR 15 et, par conséquent, aux demandes d'extension du périmètre de celle-ci; qu'elle s'oppose en particulier à toute extension visant à créer un accès en bordure du quartier du Verregat, pareil accès étant jugé négatif pour l'habitabilité de ce quartier; qu'elle demande par contre que le RIE à élaborer lors de l'adoption du PPAS étudie la problématique de la mobilité sur un territoire plus vaste.

Considérant qu'il est renvoyé aux observations déjà formulées en termes de mobilité et de maintien de la ZIR 15;

Considérant qu'il est répondu à l'observation de la Ville de Bruxelles quant à la création de la nouvelle voie d'accès au travers d'une modification du tracé de la zone de parcs localisée au Nord de la ZIR n° 15 Heysel;

Sport/ Récréation/ Equipements

Considérant que plusieurs réclamants critiquent l'absence de vision d'avenir pour les espaces de sport et de récréation; qu'ils déplorent également le fait que le programme supprimera totalement le tourisme de loisirs dans la zone, alors que celle-ci accueille actuellement les attractions touristiques les plus importantes de la Région; qu'ils demandent qu'un minimum de superficie soit réservé au tourisme et aux loisirs, certains avançant le chiffre de 50 000 m<sup>2</sup>;

Considérant que la CRD regrette que le projet implique la disparition des équipements touristiques existants; qu'elle demande de garantir sur le site au minimum la même surface d'équipements de tourisme et de loisirs qu'en situation existante;

Considérant que le changement d'affectation de la ZIR n'implique pas la disparition des équipements touristiques existants sur le site;

ontoreikend is wanneer er grote evenementen zijn en dat het geplande programma dat probleem alleen maar erger zal maken; dat er in het programma bijgevolg bijkomende en beter toegankelijke parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien; dat andere reclamanten daarentegen vragen om in het programma een verbod op bijkomende parkeerplaatsen op te nemen; dat een reclamant van mening is dat een congrescentrum met meer dan 1.200 plaatsen geen toekomst heeft;

Overwegende dat het advies van de GOC ten aanzien van deze bezwaren zich beperkt tot wat in het voorgaande punt is uiteengezet;

Overwegende dat de Regering meent dat de stationeerstrategie voor de Heizelsite inderdaad cruciaal is voor de bereikbaarheid van de site en om deze een kwalitatieve meerwaarde te schenken;

Dat deze strategie het kader van onderhavige wijziging van het GBP overschrijdt en zal worden onderzocht via stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de Regering in dit verband zal toezien op vermindering van de hinder die omwonenden ondervinden van stationeren; op de integratie van parkeerplaatsen buiten de weg; op maximalisering van dubbel gebruik en op een beter gebruik van Parking C;

Dat al deze aspecten opgenomen zijn in het NEO masterplan dat een globale visie geeft voor de heraanleg van de site;

Begrenzing van het GGB nr. 15

Overwegende dat een reclamant vraagt om het huizenblok van de Brussels International Trade Mart in de perimeter van het GGB 15 op te nemen om het betreffende moderniseringsproject te vergemakkelijken, om de verschillende bestemmingen van het door de Stad Brussel gedragen project beter te verdelen en de toegang tot het GGB vanaf de A12 te vergemakkelijken;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de toekomstige ontwikkeling van het huizenblok van de Brussels International Trade Mart moet worden geïntegreerd in een globale reflectie over het hele Heizelplateau;

Overwegende dat het huizenblok van de Trade Mart geïntegreerd is in de globale reflectie van het masterplan NEO; dat het geen deel hoeft uit te maken van GGB 15 Heizel; dat er immers geen enkele nieuwe functie wordt beoogd voor dit huizenblok; dat modernisering en betere bereikbaarheid toegestaan zijn zonder wijziging van bestemming;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om de perimeter van het GGB uit te breiden teneinde er de toegangsinfrastructuur (A12, ondergrondse parking, ...) in op te nemen, die evenwel bestudeerd moeten worden in het kader van een richtschema of de aflevering van vergunningen; dat de Stad Brussel op haar beurt vraagt om de perimeter van het GGB uit te breiden tot een deel van het aangrenzend parkgebied met het oog op de aanleg van een nieuwe toegangsweg – een operatie die wordt gecompenseerd door een uitbreiding van de groene ruimte in het aangrenzende gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten – en het woordelijk voorschrift aan te vullen en er melding te maken van de aanleg van de toegangswegen tot de site;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC zich verzet tegen de inrichting van het GGB 15 en bijgevolg ook tegen de vragen om de perimeter ervan uit te breiden; dat de GOC zich in het bijzonder verzet tegen elke uitbreiding die bedoeld is om een toegang te creëren aan de rand van de woonwijk Verregat, aangezien een dergelijke toegang als negatief wordt gezien voor de woonkwaliteit in de wijk; dat zij daarentegen vraagt dat, in het kader van de aanvaarding van het BBP, het mobiliteitsprobleem over een groter grondgebied zou worden bestudeerd in het MER.

Overwegende dat wordt verwezen naar de reeds geformuleerde opmerkingen inzake mobiliteit en handhaving van GGB 15;

Overwegende dat is geantwoord op de opmerkingen van de Stad Brussel betreffende de aanleg van de nieuwe toegangsweg middels een wijziging van het tracé van het parkgebied gelegen ten noorden van het GGB nr. 15 Heizel;

Sport/ Ontspanning/ Voorzieningen

Overwegende dat meerdere reclamanten kritiek hebben op het ontbreken van enige toekomstvisie voor de sport- en ontspanningsruimten; dat zij betreuren dat het programma het recreatietoerisme volledig opheft in het gebied, terwijl de belangrijkste toeristische attracties van het Gewest er momenteel gevestigd zijn; dat zij vragen dat een minimumoppervlakte zou moeten worden voorbehouden voor toerisme en ontspanning, waarbij sommigen zelfs 50 000 m<sup>2</sup> opperen;

Overwegende dat de GOC betreurt dat het project de verdwijning van de bestaande toeristische voorzieningen impliceert; dat zij vraagt om op de site minstens dezelfde oppervlakte voor te behouden voor toeristische en vrijetijdsvoorzieningen als nu het geval is;

Overwegende dat de wijziging van bestemming van het GGB niet betekent dat de bestaande toeristische voorzieningen op de site verdwijnen;

Qu'en effet, le programme impose la présence d'équipements; qu'il n'apparaît pas opportun de quantifier des m<sup>2</sup> étant donné que certains de ces "équipements à vocation touristiques" constituent en fait des commerces au sens du PRAS;

Que par ailleurs, le master plan NEO appuie la présence indispensable d'équipements à vocation touristiques et de loisirs;

#### Espaces verts

Considérant que plusieurs réclamants demandent que les 7 hectares d'espaces verts prévus servent uniquement de zone verte, de zone verte de haute valeur biologique ou de zone de parcs, que les zones de sports ou de loisirs de plein air soient localisées en dehors de ces zones, et que ces zones ne soient ni morcelées ni destinées aux abords des bâtiments ou des voiries; qu'il est par ailleurs demandé de préserver les massifs boisés le long du boulevard du Centenaire et d'intégrer les zones vertes de ce boulevard et de l'avenue de l'Impératrice Charlotte au maillage vert; que l'importance du site dans le réseau écologique au-delà du Ring est soulignée;

Considérant que la CRD reprend à son compte ces réclamations;

Considérant que les zones de sports ou de loisirs de plein air (ZSLPA) comportent – et doivent comporter en vertu de la prescription 13 du PRAS – un cadre de plantations important qui justifient qu'elles soient reprises parmi les zones d'espaces verts;

Que l'expérience a démontré que la faible proportion et le type de constructions autorisées en ZSLPA ne mettent pas en péril la fonction écologique que ces zones assurent concomitamment à leur fonction sportive;

Qu'à côté des zones vertes, des zones vertes de haute valeur biologique, des zones forestières et des zones agricoles, qui constituent le cœur du maillage vert, les ZSLPA jouent un rôle essentiel de complément et de relais, au même titre que les zones de parcs, les zones de cimetières et les zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

Qu'il ne s'indique donc pas de ne pas intégrer les ZSLPA dans le quota minimum d'espaces verts imposé par le programme de la ZIR 15;

Que, pour le surplus, la nature et la localisation précise des espaces verts à maintenir ou à créer dans la ZIR pourront être précisées par les éventuels PPAS ou les permis d'urbanisme mettant en oeuvre le programme de la ZIR;

Considérant que les zones de sports ou de loisirs de plein air (ZSLPA) comportent – et doivent comporter en vertu de la prescription 13 du PRAS – un cadre de plantations important qui justifient qu'elles soient reprises parmi les zones d'espaces verts;

Que l'expérience a démontré que la faible proportion et le type de constructions autorisées en ZSLPA ne mettent pas en péril la fonction écologique que ces zones assurent concomitamment à leur fonction sportive;

Qu'à côté des zones vertes, des zones vertes de haute valeur biologique, des zones forestières et des zones agricoles, qui constituent le cœur du maillage vert, les ZSLPA jouent un rôle essentiel de complément et de relais, au même titre que les zones de parcs, les zones de cimetières et les zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

Qu'il ne s'indique donc pas de ne pas intégrer les ZSLPA dans le quota minimum d'espaces verts imposé par le programme de la ZIR 15;

Que, pour le surplus, la nature et la localisation précise des espaces verts à maintenir ou à créer dans la ZIR pourront être précisées par les éventuels PPAS ou les permis d'urbanisme mettant en oeuvre le programme de la ZIR;

#### Commerce

Considérant qu'un réclameur demande d'ajouter au programme de la ZIR les commerces de gros et les services intégrés aux entreprises tels qu'ils sont définis par l'actuelle prescription 5.2 relative aux zones d'industries urbaines au motif que ces affectations n'entre en concurrence ni avec le projet porté par la Ville de Bruxelles ni avec le Parc des expositions mais sont de nature à créer des synergies bénéfiques à tout le site; qu'un autre réclameur demande que l'accent soit mis sur le commerce de proximité plutôt que sur le commerce haut de gamme qui ne répond pas à la demande locale et qui aggraverait les problèmes de mobilité;

Considérant que la majorité des membres de la CRD s'oppose à la création de la ZIR 15, et juge appropriée l'affectation actuelle de la zone qui y permet l'implantation de commerces qui en constituent le complément usuel;

Dat het programma inderdaad aanwezigheid van voorzieningen verplicht; dat het niet opportuun lijkt het aantal m<sup>2</sup> te kwantificeren aangezien sommige van die "voorzieningen met toeristische roeping" in feite handelszaken zijn in de zin van het GBP;

Dat het masterplan NEO overigens aandringt op de onmisbare aanwezigheid van voorzieningen met toeristische of vrijetijdsroeping;

#### Groene ruimten

Overwegende dat meerdere reclamanten vragen dat de voorziene 7 hectare groene ruimten enkel als groengebied, groengebied met hoogbiologische waarde of parkgebied zou worden bestemd, dat de gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht buiten die gebieden gelokaliseerd zouden worden, en dat deze gebieden niet versnipperd zouden worden of bestemd zouden worden als naaste omgeving van gebouwen of voor de wegeaanleg; dat er verder wordt gevraagd om de beboste massieven langs de Eeuwfeestlaan te behouden en de groengebieden van deze laan en de Keizerin Charlottelaan te integreren in het groene netwerk; dat het belang van de site in het ecologische netwerk over de Ring wordt onderstreept;

Overwegende dat de GOC deze klachten overneemt;

Overwegende dat de gebieden voor sport en vrijetijdsactiviteiten in open lucht (GSVOL) aanzienlijke aanplantingen bevatten – en moeten bevatten op grond van voorschrift 13 van het GBP – die rechtvaardigen dat zij tot de groengebieden worden gerekend;

Dat de ervaring heeft uitgewezen dat het kleine aandeel van en het type toegelaten bouwwerken in de GSVOL geen gevaar vormen voor de ecologische functie die deze gebieden naast hun sportfunctie garanderen;

Dat naast de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, de bosgebieden en de landbouwgebieden, die de kern vormen van het groene netwerk, de GSVOL een belangrijke aanvullende en afwisselende rol vervullen, net als de parkgebieden, de begraafplaatsgebieden en de gebieden van erfdiensbaarheden langs de randen van bossen en wouden;

Dat het bijgevolg niet aangewezen is de GSVOL niet op te nemen in de minimumquota voor groene ruimten opgelegd door het programma van het GGB 15;

Dat voor het overige de aard en de precieze locatie van de in stand te houden of aan te leggen groene ruimten in het GGB kunnen worden gepreciseerd in eventuele BBP of stedenbouwkundige vergunningen die het GGB ten uitvoer brengen;

Overwegende dat de gebieden voor sport of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (GSVOL) aanzienlijke aanplantingen bevatten – en moeten bevatten op grond van voorschrift 13 van het GBP – die rechtvaardigen dat zij tot de groengebieden worden gerekend;

Dat de ervaring heeft uitgewezen dat het kleine aandeel van en het type toegelaten bouwwerken in de GSVOL geen gevaar vormen voor de ecologische functie die deze gebieden naast hun sportfunctie garanderen;

Dat naast de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, de bosgebieden en de landbouwgebieden, die de kern vormen van het groene netwerk, de GSVOL een belangrijke aanvullende en afwisselende rol vervullen, net als de parkgebieden, de begraafplaatsgebieden en de gebieden van erfdiensbaarheden langs de randen van bossen en wouden;

Dat het dus niet aangewezen is de GSVOL niet op te nemen in de minimumquota voor groene ruimten, opgelegd door het programma van GGB 15;

Dat voor het overige de aard en de precieze locatie van de in stand te houden of aan te leggen groene ruimten in het GGB kunnen worden gepreciseerd in eventuele BBP of stedenbouwkundige vergunningen die het programma van GGB ten uitvoer brengen;

#### Handel

Overwegende dat een reclamant voorstelt om de groothandelszaken en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, zoals bepaald door het huidige voorschrift 5.2 betreffende de gebieden voor stedelijke industrie, op te nemen in het programma van het GGB, aangezien dergelijke bestemmingen geen concurrentie vormen voor het project dat wordt gedragen door de Stad Brussel, noch voor het Tentoonstellingspark, maar van aard zijn om synergieën tot stand te brengen die gunstig zijn voor de hele site; dat een andere reclamant vraagt om de nadruk te leggen op buurhandelszaken en niet op het high-endsegment, dat niet interfereert op de lokale vraag en dat de mobiliteitsproblemen zal verpergen;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC zich verzet tegen de creatie van het GGB 15 en de huidige bestemming van het gebied geschikt vindt, die handelszaken toelaat als gebruikelijke aanvulling daarvan;

Considérant qu'il n'apparaît pas opportun d'inclure dans le programme de la ZIR 15 des fonctions des zones d'industrie urbaine; qu'en effet, le programme de la ZIR autorise les commerces permis en ZE sans pour autant en imposer les mêmes limites; que le PRAS ne distingue pas le commerce de proximité du commerce haut de gamme; qu'une telle demande sort dès lors du cadre de la présente modification du PRAS;

#### Programme (autres remarques)

Considérant que plusieurs réclamants dénoncent une manipulation lorsque le projet évoque la création de 800 emplois liés aux 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires autorisés alors que le marché du bureau stagne à Bruxelles; qu'un réclamant propose de supprimer la possibilité d'implanter de nouveaux bureaux dans la zone, estimant qu'une telle implantation en périphérie d'une ville est inadmissible sur le plan urbanistique;

Considérant que la majorité des membres de la CRD, soulignant le taux de vacance important des bureaux dans la Région, demande de supprimer la possibilité de permettre la création de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires et de ne permettre les bureaux qu'en tant que complément usuel de la fonction principale de la zone; qu'un membre de la CRD estime par contre que la proximité du Ring et l'offre de transports en commun permettent l'implantation de bureaux, ce qui renforcerait la mixité de la zone;

Considérant que le plafond de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux englobe les bureaux existants dans la zone et ne correspond donc pas à une faculté d'accroissement de 20 000 m<sup>2</sup>; que l'accroissement autorisé correspond à la différence entre le plafond de 20 000 m<sup>2</sup> et le total des superficies de bureaux existantes;

Qu'en outre, cette possibilité d'accroissement, qui est faible à l'échelle de la ZIR, est encore limitée par l'obligation prévue par le programme de la ZIR que ces bureaux soient le complément usuel des fonctions principales de la ZIR;

Qu'il est pertinent de permettre l'implantation à proximité des fonctions principales des fonctions administratives complémentaires;

Que les limites imposées par le programme de la ZIR à la création éventuelle de nouveaux bureaux garantissent que les bureaux ne s'y développeront pas au détriment d'autres fonctions ou au détriment de certaines zones administratives;

Qu'il n'y a donc pas lieu de modifier le programme de la ZIR 15 sur ce point;

Considérant que plusieurs réclamants affirment que le RIE déconseille explicitement de construire du logement social sur le site; qu'ils demandent au contraire que du logement public soit construit sur le site, la propriété de celui-ci étant publique;

Considérant que la CRD demande, le foncier étant public, que le logement reste de maîtrise publique et qu'une proportion significative de logement social y soit prévue;

Considérant que le RIE recommande de prévoir une mixité de fonctions et du logement de qualité, ce qui ne revient pas à déconseiller de construire du logement social;

Que, par ailleurs, le PRAS n'a pas pour objet de déterminer le type de gestion (publique ou privée) de tout ou partie d'une zone ou les activités et infrastructures particulières appelées à s'y installer;

Considérant que plusieurs réclamants constatent que le programme de la ZIR ne règle pas le sort du stade de football; qu'ils craignent la construction d'un nouveau stade sur le site de Schaarbeek-Formation, ce qui n'y laisserait pas de superficies suffisantes pour la création d'un cluster logistique et pourrait mener à la délocalisation de certaines activités hors de la Région; qu'il est demandé à la Région d'intervenir pour que le Fonds de l'infrastructure ferroviaire et la SNCB Holding libèrent le site de Schaarbeek-Formation à moyen terme;

Considérant que la CRD se prononce en faveur du maintien du stade sur le Plateau du Heysel; qu'elle estime que la construction d'un nouveau stade sur le site de Schaarbeek-Formation en diminuerait le potentiel en vue de la création d'un cluster logistique multimodal;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS ainsi qu'au point 3.6.2.b concernant la ZIRAD;

#### Eau

Considérant que plusieurs réclamants craignent que l'augmentation de la densité et de l'imperméabilisation du Plateau aggrave les inondations qui touchent déjà les zones basses; qu'ils s'inquiètent également de la création de parkings en sous-sol à un endroit où la nappe aquifère est relativement peu profonde et de ce fait vulnérable pour l'infiltration d'eaux polluées; qu'ils relèvent l'insuffisance du réseau d'égouttage; qu'un réclamant demande d'imposer au minimum la préservation du pourcentage actuel de surfaces perméables;

Overwegende dat het niet opportuun lijkt om gebieden voor stedelijke industrie op te nemen in het programma van GGB 15; dat het GGB-programma de in de OG vergunde handelszaken toelaat zonder dezelfde beperkingen op te leggen; dat het GBP geen onderscheid maakt tussen buurtwinkels en high-endwinkels; dat een dergelijke vraag het kader van onderhavige GBP-wijziging overschrijdt;

#### Programma (andere opmerkingen)

Overwegende dat meerdere reclamanten menen dat er sprake is van manipulatie wanneer het project 800 nieuwe arbeidsplaatsen voorhoudt in verband met de 20 000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren, gelet op de leegstand van kantoren in Brussel; dat een reclamant voorstelt om de mogelijkheid om nieuwe kantoren toe te laten in het gebied te schrappen, aangezien een dergelijke inplanting in de periferie van een stad ontoelaatbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;

Overwegende dat de meerderheid van de leden van de GOC, gelet op de aanzienlijke leegstand van kantoren in het Gewest, vraagt om de mogelijkheid om 20 000 m<sup>2</sup> bijkomende kantooruimte toe te laten te schrappen en enkel kantoren te aanvaarden als gebruikelijke aanvulling op de hoofdfunctie van het gebied; dat een lid van de GOC daartegen argumenteert dat de nabijheid van de Ring en het aanbod van het openbaar vervoer de vestiging van kantoren rechtvaardigt, wat ook het gemengde karakter van het gebied zou versterken;

Overwegende dat het plafond van 20 000 m<sup>2</sup> kantoren de bestaande kantoren in het gebied omvat en dus niet overeenstemt met een mogelijkheid tot uitbreiding met 20 000 m<sup>2</sup>; dat de toegestane uitbreiding overeenstemt met het verschil tussen het plafond van 20 000 m<sup>2</sup> en de totale oppervlakte bestaande kantoren;

Dat de mogelijkheid tot uitbreiding, die klein is op de schaal van het GGB, bovendien verder wordt beperkt door de verplichting, opgelegd door het programma van het GGB, dat deze kantoren de gebruikelijke aanvulling dienen te zijn op de hoofdfuncties van het GGB;

Dat het aangewezen is om de inplanting toe te laten in de nabijheid van de hoofdfuncties van de aanvullende administratieve functies;

Dat de door het programma van het GGB opgelegde beperkingen in verband met de eventuele bouw van nieuwe kantoren garanderen dat er geen kantoren zullen worden ontwikkeld ten koste van andere functies of ten koste van bepaalde administratiegebieden;

Dat het dus niet nodig is het programma van het GGB 15 te wijzigen op dat punt;

Overwegende dat meerdere reclamanten erop wijzen dat het MER uitdrukkelijk afraadt om sociale woningen te bouwen op de site; dat zij net vragen om publieke woningen te bouwen op de site, aangezien het overheidsgronden betreft;

Overwegende dat de GOC vraagt om de huisvesting in overheidsbeheer te houden, aangezien het overheidsgronden betreft, en er een significante verhouding sociale huisvesting te voorzien;

Overwegende dat het MER een gemengdheid van functies en huisvesting van kwaliteit aanbeveelt voor de site, wat niet betekent dat de bouw van sociale woningen wordt afgeraden;

Dat voorts het GBP niet als doel heeft het soort beheer (openbaar of privé) van een volledig gebied of een deel ervan te bepalen, evenmin als de bijzondere activiteiten en infrastructuren die er moeten komen;

Overwegende dat meerdere reclamanten vaststellen dat het programma van het GGB het lot van het voetbalstadion niet regelt; dat zij de bouw vrezan van een nieuw stadion op de site Schaarbeek-Vorming, wat onvoldoende ruimte zou laten voor de creatie van een logistieke cluster op die plaats en zou kunnen leiden tot de verplaatsing van bepaalde activiteiten buiten het Gewest; dat het Gewest wordt gevraagd om tussenbeide te komen opdat het Fonds voor Spoorweginfrastructuur en de NMBS Holding de site van Schaarbeek-Vorming op middellange termijn zouden verlaten;

Overwegende dat de GOC zich uitsprekt voor het behoud van het stadion op de Heizelvlaakte; dat zij van mening is dat de bouw van een nieuw stadion op de site van Schaarbeek-Vorming het potentieel ervan zou verminderen gelet op de creatie van een multimodale logistieke cluster;

Overwegende dat er wat dat betreft wordt verwezen naar punt 1.2, naar de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP evenals naar punt 3.6.2.b betreffende het GGBua;

#### Water

Overwegende dat meerdere reclamanten vrezan dat de forse verdrinking en een toename van de impermeabilisatie van de Heizelvlaakte de reeds aanwezige wateroverlast in de lager gelegen gebieden zouden verergeren; dat zij zich eveneens zorgen maken over de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen op een plaats waar de grondwaterlaag relatief ondiep ligt en daardoor kwetsbaar is voor de insijpeling van vervuild water; dat zij erop wijzen dat het rioleringsnet daar ontoereikend is; dat een reclamant vraagt om op zijn minst het bestaande percentage doorlaatbare oppervlakte te behouden;

Considérant que la CRD relève que le programme accroît fortement la densité et l'imperméabilisation du site, qu'il prévoit d'enterrer les parkings et que la nappe aquifère est relativement peu profonde à cet endroit; qu'elle demande que l'on préserve au minimum le pourcentage actuel de surfaces perméables;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Que l'imperméabilisation du sol est principalement réglée, non par le PRAS, mais par le Titre I<sup>er</sup> du RRU; qu'outre celui-ci, le ou les éventuels PPAS adoptés dans le cadre de la mise en œuvre du programme de la ZIR pourront également aborder cette problématique;

#### Patrimoine

Considérant que plusieurs réclamants insistent sur la préservation du patrimoine identifié dans le RIE; qu'il est demandé de réaliser une étude paysagère et une étude du patrimoine bâti; qu'il est également demandé que le boulevard du Centenaire reste l'axe monumental principal du Plateau;

Considérant que la CRD demande la préservation du patrimoine identifié dans le RIE, y compris les grands axes structurants du site;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Que ces questions relèvent essentiellement de la police des monuments et des sites, des éventuels PPAS adoptés dans le cadre de la mise en œuvre du programme de la ZIR et des permis à délivrer dans le cadre de la réurbanisation de la zone;

#### Remarques ponctuelles

Considérant qu'un réclamant attire l'attention sur la convention d'exploitation liant le Parc des Expositions de Bruxelles et Kinopolis, qui est valable jusqu'en 2025 et qui garantit à Kinopolis que ses clients disposeront d'un accès gratuit aux parkings du site; qu'il est demandé d'en tenir compte lors de la suppression de parkings de surface et de la création de parkings en sous-sol;

Considérant que la CRD relève que garantir l'accès aux parkings futurs aux clients du Kinopolis n'est pas l'objet d'un PRAS;

Considérant que le PRAS, qui a pour objectif d'organiser pour l'avenir l'affectation du sol en Région bruxelloise, n'a pas à prendre en considération l'existence de dispositions contractuelles, auxquelles la Région n'est pas partie, qui visent à garantir l'utilisation gratuite d'un parking par les clients d'une société commerciale;

Considérant qu'un réclamant s'oppose à la construction de tours résidentielles, qui génèrent des nuisances et un sentiment d'insécurité; que d'autres attirent l'attention sur l'organisation des livraisons;

Considérant que la CRD estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre d'un projet de PRAS;

Considérant qu'il est renvoyé, à ce sujet, au point 1.2, dans le cadre des réponses apportées au sujet de la méthodologie et de la portée de la modification partielle du PRAS;

Que la question des gabarits des immeubles est principalement réglée, non par le PRAS, mais par le Titre I<sup>er</sup> du RRU; qu'outre celui-ci, les éventuels PPAS adoptés dans le cadre de la mise en œuvre du programme de la ZIR pourront également aborder cette problématique, ainsi que celle de l'organisation de la circulation des véhicules de livraisons;

Considérant qu'un réclamant demande que la fonction de dépôt enterré pour les trois modes (métro, tram et bus) soit bien spécifiée dans le programme;

Considérant que la CRD relève que le programme de la ZIR 15 prévoit une infrastructure de dépôt de tram; qu'elle suggère que celle-ci soit enterrée;

Considérant qu'il est prématuré à ce stade d'exclure entièrement la possibilité d'implanter un dépôt de véhicules de transports en commun hors sol;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het programma een aanzienlijke verhoging betekent van de densiteit en van de ondoorlaatbaarheid van de site, dat er ondergrondse parkings zouden worden gebouwd en dat de grondwaterlaag op deze plaats vrij ondiep ligt; dat zij vraagt om minstens eenzelfde percentage doordringbare oppervlakten te behouden;

Overwegende dat er in dat verband wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald naar de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de impermeabilisatie van de bodem hoofdzakelijk wordt geregeld door Titel I van de GSV en niet door het GBP; dat daarnaast ook het/de eventuele BBP, aangenomen in het kader van de uitvoering van het programma van het GGB, deze problemen kan/kunnen benaderen;

#### Erfgoed

Overwegende dat meerdere reclamanten aandringen op het behoud van het erfgoed geïdentificeerd in het MER; dat er wordt gevraagd om een voorafgaande landschapsstudie en een studie van het onroerend erfgoed uit te voeren; dat er eveneens wordt gevraagd dat de Eeuwfeestlaan de monumentale hoofdvas van de Heizelvlakte zou blijven;

Overwegende dat de GOC het behoud van het erfgoed vraagt zoals geïdentificeerd in het MER, met inbegrip van de grote structurende assen van de site;

Overwegende dat er wat dat betreft wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat deze kwesties vooral onder de bevoegdheid van de bescherming van monumenten en landschappen vallen, van de eventuele BBP aangenomen in het kader van de uitwerking van het programma van het GGB en van de af te leveren vergunningen voor de reurbanisatie van het gebied;

#### Specifieke opmerkingen

Overwegende dat een reclamant wijst op de uitbatingsovereenkomst die het Tentoonstellingspark van Brussel en Kinopolis aan elkaar bindt, die loopt tot 2025 en die de klanten van Kinopolis gratis toegang verleent tot de parkings van de site; dat er wordt gevraagd om hier rekening mee te houden bij de schrapping van bovengrondse parkings en de bouw van nieuwe ondergrondse parkings;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het garanderen van toegang tot de toekomstige parkings aan de klanten van Kinopolis niet in een GBP is opgenomen;

Overwegende dat het GBP, dat erop gericht is de bestemming van de grond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de toekomst te organiseren, geen rekening hoeft te houden met het bestaan van contractuele bepalingen waar het Gewest niet bij betrokken is en die het gratis gebruik van een parking door de klanten van een onderneming beogen;

Overwegende dat een reclamant zich verzet tegen de bouw van woontorens die voor overlast en een gevoel van onveiligheid zorgen; dat anderen de aandacht vestigen op de organisatie van de leveringen;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet binnen het kader van een ontwerp van GBP vallen;

Overwegende dat er wat dat betreft wordt verwezen naar punt 1.2, meer bepaald naar de antwoorden op de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de kwestie van de bouwprofielen van de gebouwen voornamelijk wordt geregeld door Titel I van de GSV en niet door het GBP; dat daarnaast ook de eventuele BBP, aangenomen in het kader van de uitvoering van het programma van het GGB, deze problemen kunnen benaderen, evenals het probleem van de organisatie van het verkeer van bestelwagens;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de ondergrondse depotfunctie voor de drie vervoerswijzen (metro, tram en bus) goed te preciseren in het programma;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het programma van het GGB 15 een stelplaats voor trams voorziet; dat er wordt voorgesteld om deze ondergronds te bouwen;

Overwegende dat het in dit stadium te vroeg is om de mogelijkheid van de bouw van een ondergrondse stelplaats voor openbare transportvoertuigen volledig uit te sluiten;

Considérant que l'attention du gouvernement est attirée sur le fait que le programme de la ZIR 15 ne devrait plus parler de "pôle ouest" étant donné que l'ensemble de la ZIR se situe à l'ouest du boulevard du Centenaire;

Considérant que la CRD estime qu'il s'agit d'une erreur matérielle;

Considérant que la réclamation est suivie et que le premier tiret de l'avant-dernier alinéa devient : "à recréer un quartier mixte";

### 3.6.2. ZIRAD (Gare de formation)

#### a. Schéma directeur inachevé

Considérant qu'un réclamant constate que la ZIRAD fait l'objet d'un schéma directeur qui n'est pas encore public et que, sans présumer de l'intérêt ou non d'ouvrir la ZIRAD aux affectations proposées, il aurait été plus logique de dévoiler le résultat de ce schéma directeur et de le soumettre à l'enquête publique avant de modifier le PRAS;

Que ce même réclamant estime que la délocalisation de MABRU dans la ZIRAD pourrait en briser pour partie la bonne intégration actuelle dans le milieu urbain;

Considérant que la CRD approuve la remarque ci-dessus et souhaite qu'elle soit analysée dans le PRDD; qu'elle regrette de ne pas avoir eu accès au schéma directeur (en cours d'étude) avant de se prononcer, car la ZIRAD représente une partie importante du territoire de la Ville de Bruxelles;

Considérant que les différentes options envisageables pour le développement de la ZIRAD sont actuellement étudiées dans le cadre d'un schéma directeur en cours d'élaboration; que le processus d'adoption de celui-ci n'entraîne pas la réalisation d'une enquête publique;

Que, par ailleurs, la modification du programme de la ZIRAD entend simplement y permettre l'implantation éventuelle d'un pôle logistique multimodal bénéficiant de la proximité du canal et du chemin de fer; que, dans ce cadre, une éventuelle relocalisation des activités de MABRU sera possible s'il devait être décidé par ailleurs de développer d'autres projets sur le site qui l'accueille actuellement; que le Gouvernement ne partage pas la crainte d'un réclamant de voir cette potentielle nouvelle implantation briser la bonne intégration de MABRU dans le milieu urbain; qu'au contraire, cette possible relocalisation étant susceptible d'être menée à l'occasion du développement de la ZIRAD, elle fournirait une occasion unique d'intégrer mieux encore dans le tissu urbain les activités abritées par MABRU, qui sont essentielles pour la Région;

Que, pour le surplus, il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, dans le cadre des développements consacrés à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### b. Priorité (ou exclusivité) des affectations

Considérant que de nombreux réclamants s'interrogent sur la pertinence du choix des affectations de la ZIRAD; que certains d'entre eux craignent que les affectations proposées soient trop larges; qu'ils insistent sur le fait que les activités portuaires et économiques doivent y être privilégiées, éventuellement en assurant le maintien des activités ferroviaires;

Que d'autres réclamants, telle la Ville de Bruxelles, soutiennent que les activités logistiques et portuaires doivent être privilégiées dans la ZIRAD car la zone se prête bien à ce type d'activités qui trouvent difficilement leur place ailleurs en ville;

Que certains réclamants insistent sur le fait que le développement de cette zone doit être accompagné d'un renforcement des infrastructures de transport, qu'elles soient fluviales, ferroviaires ou routières;

Considérant que la CRD approuve la proposition de gestion publique (par le Port de Bruxelles et/ou la SDRB), via la maîtrise du foncier, de la partie (54 hectares) de la ZIRAD concernée;

Qu'elle approuve également la proposition d'y placer, en tant qu'affectations premières, les activités portuaires et logistiques, tout autant que les activités productives;

Qu'elle s'associe à la remarque sur la nécessité d'adéquats raccordements viaires, ferroviaires et à la voie d'eau afin de favoriser au mieux le développement des activités logistiques à promouvoir sur le site;

Considérant que la demande de placer l'activité logistique en affectation principale est suivie;

Overwegende dat de aandacht van de regering er op wordt gevestigd dat het programma van het GGB 15 niet langer over 'westpool' zou mogen spreken aangezien het volledige GGB ten westen van de Eeuwfeestlaan gelegen is;

Overwegende dat de GOC van mening is dat het een schrijffout betreft;

Overwegende dat het bezwaar werd gevolgd en dat het eerste luik van het voorlaatste lid wordt : "om opnieuw een gemengde wijk te creëren";

### 3.6.2. GGBua (Vormingsstation)

#### a. Onafgewerkt richtschema

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat het GGBua het voorwerp uitmaakt van een richtschema dat nog niet openbaar gemaakt is en dat het, zonder uit te maken of het al dan niet zinvol zou zijn om het GGBua open te stellen voor de voorgestelde bestemmingen, logischer was geweest om het resultaat van dat richtschema bekend te maken en aan een openbaar onderzoek te onderwerpen alvorens het GBP te wijzigen;

Dat diezelfde reclamant van mening is dat de verhuizing van MABRU binnen het GGBua de huidige goede integratie in de stedelijke omgeving gedeeltelijk in het gedrang zou kunnen brengen;

Overwegende dat de GOC bovenstaande opmerking goedkeurt en wil dat ze wordt onderzocht in het GPDO; dat zij betreurt dat zij geen toegang had tot het richtschema (dat wordt bestudeerd) alvorens zich te moeten uitspreken, aangezien het GGBua een groot deel van het grondgebied van de Stad Brussel vertegenwoordigt;

Overwegende dat de verschillende opties voor de ontwikkeling van het GGBua momenteel worden onderzocht in het kader van een richtschema dat wordt uitgewerkt; dat er naar aanleiding van de procedure voor de goedkeuring hiervan geen openbaar onderzoek plaatsvindt;

Dat anderszins de wijziging van het programma van het GGBua de verhuizing van MABRU binnen het GGBua noch tot doel, noch tot gevolg heeft; dat zij er gewoon de eventuele inplanting van een multimodale logistieke pool wil mogelijk maken die profiteert van de nabijheid van het kanaal en de spoorweg; dat in dat kader een eventuele verplaatsing van de activiteiten van MABRU mogelijk is, mocht er worden besloten andere projecten te ontwikkelen op de site waar het nu gevestigd is; dat de Regering de vrees van een reclamant als zou de mogelijke nieuwe inplanting de goede integratie van MABRU in de stedelijke omgeving verstoren niet deelt; dat die mogelijke verplaatsing naar aanleiding van de ontwikkeling van het GGBua juist een unieke kans zou bieden om de activiteiten van MABRU, die onontbeerlijk zijn voor het Gewest, nog beter in het stadsweefsel te integreren;

Dat er voor het overige wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven, meer bepaald de uiteenzettingen betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### b. Prioriteit (of exclusiviteit) van de bestemmingen

Overwegende dat veel reclamanten vragen hebben bij de wenselijkheid van de keuze van de bestemmingen van het GGBua; dat sommigen onder hen vrezen dat er te veel bestemmingen zijn voorgesteld; dat zij benadrukken dat de economische en havenactiviteiten er voorrang moeten krijgen, eventueel door de instandhouding van de spoorwegactiviteiten te garanderen;

Dat andere reclamanten, zoals de Stad Brussel, vinden dat de logistieke en havenactiviteiten voorrang moeten krijgen in het GGBua, aangezien het gebied zich goed leent voor dat soort activiteiten, die elders in de stad moeilijk onder te brengen zijn;

Dat bepaalde reclamanten benadrukken dat de ontwikkeling van het gebied gepaard moet gaan met een versterking van de vervoerinfrastructuur, zowel via de binnenvaart, via het spoor als via de weg;

Overwegende dat de GOC het voorstel van openbaar beheer (door de Haven van Brussel en/of de GOMB) goedkeurt, via de controle van het grondbezit, van het deel (54 hectare) van het betreffende GGBua;

Dat zij tevens het voorstel goedkeurt om er, als hoofdbestemming, haven- en logistieke activiteiten te installeren, evenals productieactiviteiten;

Dat zij het eens is met de opmerking over de noodzaak aan gepaste verbindingen via de weg, spoorweg en waterweg om de ontwikkeling van de logistieke activiteiten op de site zo goed mogelijk te bevorderen;

Overwegende dat de vraag om van de logistieke activiteiten een hoofdbestemming te maken wordt gevolgd;

Considérant que le PRAS n'a pas pour objet de déterminer le type de gestion (publique ou privée) de tout ou partie d'une zone ou les activités et infrastructures particulières appelées à s'y installer; que certains de ces aspects du développement futur de la ZIRAD sont susceptibles d'être définis par PPAS ou dans les permis à délivrer pour urbaniser la zone;

#### c. Suppression du projet de stade de football

Considérant que de nombreux réclamants souhaitent obtenir des éclaircissements quant à la possibilité d'implanter un stade de football sur le site; que certains d'entre eux, opposés à cette éventualité, mettent en avant le fait que cette implantation ne permettrait pas le développement de la zone en conformité avec les affectations prioritaires telles que définies dans le programme de la zone;

Considérant que la CRD appuie les réclamations et désapprouve tout projet de stade de football en ZIRAD, vu l'existence du stade de football du Heysel;

Considérant qu'une réponse à ces observations peut être trouvée ci-dessus, au point 1.2, dans le cadre des développements consacrés à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### d. Importance et qualité des espaces verts

Considérant que plusieurs réclamants s'inquiètent du manque d'espaces verts prévus par le programme de la ZIRAD;

Que l'IBGE, notamment, souhaite que le rôle joué par les espaces verts présents sur le site soit davantage considéré, ces derniers constituant un maillon du réseau écolgique régional;

Considérant que la CRD approuve le principe d'une présence minimale d'espaces verts dans la ZIRAD, afin d'éviter une trop grande imperméabilisation du sol, de conserver le lien écolgique, ...;

Qu'elle souhaite qu'un pourcentage de 20 % lui soit réservé;

Considérant que la proposition de modification du programme de la ZIRAD impose, comme c'est déjà le cas de la version actuelle du programme, la création d'espaces verts dans la zone; que, par ailleurs, les différentes options envisageables pour le développement de la ZIRAD sont actuellement étudiées dans le cadre d'un schéma directeur en cours d'élaboration; que c'est dans le cadre de ce schéma directeur et des PPAS à adopter ultérieurement qu'il s'indiquera de quantifier et de localiser plus précisément les exigences en matière d'espaces verts;

Que, pour le surplus, il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, dans le cadre des développements consacrés à la méthodologie et à la portée de la modification partielle du PRAS;

#### 3.7. Prescriptions relatives aux zones de surimpression

Considérant qu'il est demandé :

- de prévoir de nouveaux types de zones en surimpression, liés à l'intérêt écolgique de certains périmètres, zones dans lesquelles la réalisation d'actes et travaux seraient conditionnée au respect de conditions particulières imposant le maintien ou la réalisation d'espaces verts et faisant référence aux objectifs écolgiques identifiés pour ces zones dans les plans et programmes environnementaux;
- d'insérer une nouvelle prescription 21bis, intitulée "zones d'intérêt écolgique", qui établirait le régime applicable aux nouvelles zones en surimpression évoquée ci-dessus

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS et demande qu'elle soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que les prescriptions relatives aux zones en surimpression n'ont pas été soumises à modification; qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la portée de la modification partielle du PRAS; que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

##### 3.7.1. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Considérant qu'un réclamaant demande que la prescription 21 :

- consacre la prééminence de l'intérêt historique, plus objectif, sur l'intérêt esthétique et d'embellissement, plus subjectif et qui peut servir à neutraliser l'intérêt historique et culturel;
- soumette les demandes de permis d'urbanisme situées en ZICHEE aux mesures particulières de publicité, et pas seulement à l'avis de la Commission de concertation, surtout s'il doit y avoir un débat entre l'intérêt historique et l'intérêt esthétique;
- impose la conservation du parcellaire existant du bâti historique et l'adaptation des programmes d'affectation des demandes de permis aux capacités des bâtiments existants;
- soumette à l'avis conforme de la CRMS toute demande de démolition totale ou partielle en ZICHEE;

Overwegende dat het GBP niet als doel heeft het soort beheer (openbaar of privé) te bepalen van het volledige of een deel van het gebied, noch welke specifieke activiteiten en infrastructuur er moeten komen; dat een aantal van deze aspecten van de toekomstige ontwikkeling van het GGBua mogelijk zullen worden gedefinieerd in het BBP of in de af te leveren stedenbouwkundige vergunningen;

#### c. Schrappen van het project voor een voetbalstadion

Overwegende dat een groot aantal reclamanten opheldering wenst over de mogelijkheid van de bouw van een voetbalstadion op de site; dat sommigen onder hen, die er tegen gekant zijn, aanvoeren dat de bouw de ontwikkeling van het gebied in de weg zou staan in overeenstemming met de prioritaire bestemmingen zoals bepaald in het programma voor het gebied;

Overwegende dat de GOC de bezwaren steunt en gekant is tegen elk project voor een voetbalstadion in het GGBua, aangezien er reeds een voetbalstadion is op de Heizel;

Overwegende dat een antwoord op deze opmerkingen hierboven onder punt 1.2 kan worden gevonden, meer bepaald bij de uiteenzettingen aangaande de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### d. Belang en kwaliteit van de groene ruimten

Overwegende dat meerdere reclamanten zich zorgen maken over het gebrek aan groene ruimten in het programma van het GGBua;

Dat meer bepaald het BIM vraagt om meer rekening te houden met de rol van de groene ruimten op de site, aangezien zij een schakel vormen in het ecologische netwerk van het gebied;

Overwegende dat de GOC achter het principe staat van minimale groene ruimten in het GGBua teneinde een te grote bodemafdicthting te vermijden, de ecologische link te behouden, ...;

Dat zij 20 % voor groene ruimten wenst voor te behouden;

Overwegende dat het voorstel tot wijziging van het programma van het GGBua de aanleg van groene ruimten in het gebied oplegt, zoals reeds het geval is in de huidige versie van het programma; dat verder de verschillende opties voor de ontwikkeling van het GGBua momenteel worden onderzocht in het kader van een richtschema dat wordt uitgewerkt; dat binnen het kader van dat richtschema en de later goed te keuren BBP zal worden aangegeven waar en hoeveel groene ruimten er precies moeten komen;

Dat voor het overige wordt verwezen naar punt 1.2 hierboven, meer bepaald de uiteenzettingen betreffende de methodologie en de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### 3.7. Voorschriften met betrekking tot de gebieden in overdruk

Overwegende dat er gevraagd wordt :

- nieuwe soorten gebieden in overdruk te voorzien, verbonden met het ecologisch belang van bepaalde gebieden : gebieden waar handelingen en werken zouden worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden tot behoud of realisatie van groene ruimten en die refereren aan de ecologische doelstellingen die voor deze gebieden werden geïdentificeerd in de milieuplannen en programma's;
- een nieuw voorschrift 21bis "Gebieden van ecologisch belang" in te lassen, dat het stelsel zou uitwerken voor de hoger aangehaalde nieuwe gebieden in overdruk;

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, en vraagt ze te analyseren in het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen;

Overwegende dat de voorschriften met betrekking tot de gebieden in overdruk niet werden gewijzigd; dat wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt aangaande de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat de Regering hier dus het advies van de GOC volgt.

##### 3.7.1. Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Overwegende dat een reclamant vraagt dat voorschrift 21 :

- voorrang geeft aan het objectievere historische belang boven het subjectievere esthetische belang en verfraaiing die het historische en culturele belang zouden kunnen neutraliseren;
- de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in GCHEWS te onderwerpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking, en niet alleen aan het advies van de Overlegcommissie, vooral wanneer er een afweging nodig is tussen "esthetische waarde" en "historische waarde";
- de bestaande perceelsindeling van de historische bebouwing te behouden en de aanpassing van de bestemmingsprogramma's van vergunningaanvragen af te stemmen op de capaciteiten van de bestaande gebouwen;
- elke vraag voor de volledige of gedeeltelijke afbraak in GCHEWS te onderwerpen aan het eensluidende advies van de KCML;



Considérant que la CRD estime que ces demandes n'entrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant que la prescription 21 n'a pas été soumise à modification; qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la portée de la modification partielle du PRAS; que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

### 3.7.2. Liséré commerciaux

Considérant qu'un réclamant demande d'indiquer plus précisément les lisérés de noyau commercial et les galeries marquées d'une lettre "G";

Considérant que la CRD estime que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de modification partielle du PRAS;

Considérant que la carte des affectations n'a pas été soumise à modification en ce qu'elle a trait à la prescription 22; qu'il est renvoyé au point 1.2, ci-dessus, et aux réponses qui y sont apportées au sujet de la portée de la modification partielle du PRAS; que par ailleurs le Gouvernement n'aperçoit pas en quoi la carte des affectations en vigueur serait imprécise à cet égard; que le Gouvernement suit donc l'avis de la CRD;

## B. REMARQUES LOCALISÉES

### 1. Delta

#### 1.1. Zone Delta en général et partie Delta sud (zone administrative au projet de PRAS)

Considérant que les réclamants soulèvent la nécessité de disposer d'une vision d'ensemble de l'aménagement du site – Delta nord et Delta sud –;

Que les réclamants n'estiment pas judicieux d'inscrire Delta sud en zone administrative en raison notamment de la non implantation de la Commission Européenne sur le site, du développement monofonctionnel des ZA et du risque de congestion automobile qui en résulte, de la vacance des bureaux, des problèmes de mobilité tels que la saturation des axes du périmètre, l'accroissement du trafic par la création d'un tunnel, la non proximité d'une gare IC-IR, la création de 5 000 places de parking supplémentaires, la forte déclivité du site et son enclavement et le financement des infrastructures;

Que certains réclamants demandent de reporter l'examen de ce projet après une enquête publique de minimum 6 mois autour du futur PRD et d'un schéma directeur;

Que certains réclamants demandent de consulter toutes les études financées par les pouvoirs publics susceptibles d'éclairer le citoyen et notamment celles qui objectivent la croissance démographique;

Que certains réclamants sollicitent d'affecter Delta sud en ZIR en vue de l'urbaniser après élaboration d'un schéma directeur;

Que certains réclamants suggèrent d'affecter Delta sud en zone d'industries urbaines;

Que certains réclamants demandent d'affecter Delta sud en ZFM afin de pouvoir la considérer comme une friche et d'y prévoir une implantation majoritaire de logements et d'encourager le développement de logements publics ainsi que de logements étudiants;

Que certains réclamants demandent une décision de principe du Gouvernement pour la construction d'un éco-quartier;

Que certains réclamants rappellent que la création de logements doit aller de pair avec les équipements d'intérêt collectif nécessaires aux nouveaux habitants; qu'une école et une crèche doivent donc trouver leur place dans la partie DELTA SUD ainsi qu'un bassin d'orage; qu'il convient également de veiller au développement du maillage écologique;

Que plusieurs réclamants refusent le prolongement de l'autoroute E 411 jusqu'à la moyenne ceinture, de même que la réalisation d'un parking de transit et demandent que le principe de limiter la pénétration des véhicules en ville soit réaffirmé;

Considérant que la Commune d'Ixelles précise que, puisque les institutions européennes ont renoncé à s'installer à Delta, il serait pertinent de reconsidérer les affectations potentielles; que la création d'une ZIR serait une piste à envisager afin de clarifier la relation à établir entre les parties DELTA NORD et DELTA SUD ainsi que le site de DELTA PLAINE;

Que la Commune d'Ixelles soutient, comme le propose le RIE, une approche globale du site et de ses connections vers les quartiers avoisinants ainsi qu'une consultation régulière de tous les interlocuteurs, dont elle fait partie;

Considérant que la Commune d'Auderghem ne soutient pas l'affectation projetée pour les terrains de DELTA SUD, laquelle permet l'établissement d'un complexe de bureaux pouvant atteindre 200 000

Overwegende dat de GOC meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat voorschrift 21 niet tot wijziging wordt aangeboden; dat wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt aangaande de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat de Regering hier dus het advies van de GOC volgt.

### 3.7.2. Lint voor handelskernen

Overwegende dat een reclamant vraagt om de linten voor handelskernen en de galerijen met een letter "G" preciezer weer te geven;

Overwegende dat de GOC meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de kaart van de bestemmingen niet tot wijziging werd aangeboden in de zin dat ze betrekking heeft op voorschrift 22; dat wordt verwezen naar punt 1.2, hierboven, en naar de antwoorden die er worden aangereikt aangaande de draagwijdte van de gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat de Regering overigens niet inziet hoe de kaart van de bestaande bestemmingen in dit verband niet precies zou zijn; dat de Regering dus het advies van de GOC volgt.

## B. PLAATSGEBONDEN BEZWAREN

### 1. Delta

#### 1.1 DELTA-gebied in het algemeen en deel DELTA ZUID (administratiegebied in het ontwerp van GBP)

Overwegende dat de reclamanten wijzen op de noodzaak van een totaalvisie op de inrichting van de site – DELTA NOORD en DELTA ZUID;

Dat de reclamanten het niet verstandig vinden om Delta Zuid als administratiegebied te bestemmen, met name vanwege de geannuleerde vestigingsplannen van de Europese Commissie, de monofunctionele ontwikkeling van AG en het gevaar voor fileproblemen die daaruit voortvloeit, de leegstand in de kantoorgebouwen, de mobiliteitsproblemen, zoals de verzadiging op de assen van de perimeter, de toename van het verkeer door de aanleg van een tunnel, het ontbreken van een IC-IR-station in de omgeving, de creatie van 5 000 bijkomende parkeerplaatsen, de sterke helling van de site en de ingesloten ligging en de financiering van de infrastructuur;

Dat sommige van deze reclamanten vragen om het onderzoek van het project uit te stellen tot na een openbaar onderzoek van minstens 6 maanden over het toekomstige ontwerp van GPDO en een richtschema;

Dat sommige van deze reclamanten vragen om alle door de overheid gefinancierde studies te mogen raadplegen die de burgers meer informatie kunnen geven, en met name deze die de demografische groei objectiveren;

Dat sommige van deze reclamanten vragen om Delta Zuid te bestemmen als GGB om dit deel te kunnen bebouwen na de opstelling van een richtplan;

Dat sommige van deze reclamanten voorstellen om Delta Zuid als stedelijk industriegebied te bestemmen;

Dat sommige reclamanten vragen om Delta Zuid als SGB te bestemmen zodat dit deel als braakliggend beschouwd kan worden om er overwegend woningen te kunnen bouwen en de ontwikkeling van openbare woningen en studentenwoningen te kunnen aanmoedigen;

Dat sommige van deze reclamanten voorstellen om op regeringsniveau een principebeslissing te nemen voor de bouw van een ecowijk;

Dat sommige van deze reclamanten erop wijzen dat er behalve woningen ook voorzieningen van collectief belang moeten worden gecreëerd voor de nieuwe bewoners; dat het deel DELTA ZUID van het gebied dus ook moet worden uitgerust met een school en een crèche; dat ook een stormbekken nodig is; dat ook moet worden toegezien op de ontwikkeling van het ecologische netwerk;

Dat verschillende reclamanten zich kanten tegen de verlenging van de E 411 tot aan de middenring en tegen de aanleg van een overstapparking; dat ze vragen dat het principe om de penetratie van voertuigen in de stad te beperken wordt herbevestigd;

Overwegende dat de gemeente Elsenne preciseerd dat, aangezien de Europese instellingen zich niet op deze plaats willen komen vestigen, het pertinent zou zijn om de potentiële bestemmingen te herbekijken; dat het creëren van een GGB een mogelijkheid zou zijn om duidelijk te maken welke relatie moet worden gecreëerd tussen de delen DELTA NOORD en DELTA ZUID en de site DELTA PLEIN;

Dat de gemeente Elsenne instemt met de in het MER voorgestelde globale benadering van de site en haar bindingen met de omliggende wijken, evenals met een regelmatige raadpleging van alle gesprekspartners, waarvan zij deel uitmaakt;

Overwegende dat de gemeente Oudergem de geplande bestemming voor de terreinen van DELTA ZUID, die de oprichting van een kantoorcomplex van 200 000 m<sup>2</sup> zou mogelijk maken, niet ondersteunt;

m<sup>2</sup>; que telle affectation n'est plus d'actualité et qu'elle demande de changer la zone administrative de DELTA SUD en ZIR "permettant de réaliser du commerce, du bureau, des logements, des infrastructures et des équipements d'intérêt collectif ou de service public dont les superficies seront formalisées dans un PPAS";

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort demande que les eaux de pluie provenant du site Delta à destination du Watermael-beek fassent l'objet d'études hydrauliques afin de déterminer le seuil de rejet à ne pas dépasser et que les infrastructures et ouvrages d'art nécessaires soient prévus afin d'assurer la protection des habitations situées dans la vallée;

Que la commune de Watermael-Boitsfort demande qu'en cas de lotissement de parcelles, la gestion des flux d'eaux (grises et blanches) soit étudié et que les réseaux d'égouttages soient revus;

Que la commune de Watermael-Boitsfort demande des garanties quant à la mise en œuvre totale du site Delta afin que toutes les incidences sur l'environnement puissent être traitées;

Considérant que le Conseil économique et social (CESRBC) formule les critiques suivantes :

- la contradiction avec le Plan Iris 2 (qui prévoit l'accessibilité comme critère essentiel dans le choix des affectations),
- l'encouragement de la densification produisant des impacts importants sur l'environnement;

Considérant qu'un réclamant et la Commission régionale de la Mobilité (CRM) recommandent la prudence quant à l'avenir de la partie DELTA SUD; qu'une bonne accessibilité nécessiterait la mise en œuvre de moyens de connexion conséquents; que, par contre, la proximité du chemin de fer pourrait, à terme, être intéressante pour le développement d'activités logistiques;

Qu'un réclamant et la CRM suggèrent dès lors de maintenir l'affectation ferroviaire du centre de la partie DELTA SUD comme réserve foncière d'avenir;

Considérant que l'IBGE demande que des mesures d'atténuation des impacts potentiels de la mise en œuvre des programmes envisagés soient prises afin de garantir à tout le moins la réalisation des trois liaisons écologiques identifiées dans le RIE;

Que l'IBGE estime que les recommandations proposées par le RIE au sujet des moyens à mettre en œuvre pour garantir ces liaisons sont insuffisants et que des aménagements de couloirs de liaison de pleine terre sont indispensables;

Que l'IBGE demande qu'une attention toute particulière soit portée aux types de fonctions et à leur agencement afin qu'elles soient adaptées aux bruits et vibrations inévitables dans un site enclavé entre voies de chemin de fer;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il serait plus opportun d'y prévoir une ZEMU; qu'en effet, ces terrains présentent une excellente accessibilité pour de l'entreprise; que le traitement d'un projet mixte prévoyant également du logement permettrait un traitement paysager des toitures des entreprises et un aménagement de qualité en vis-à-vis du futur hôpital;

Considérant que la CRD estime qu'il est prématuré d'affecter le triangle Sud Delta en zone administrative, étant donné le renom de la Commission européenne quant à son installation sur le site;

Qu'elle considère qu'il est primordial de développer une vision globale de l'ensemble du site;

Que la CRD estime que la proposition de certains réclamants de créer une ZIR pourrait être judicieuse mais prématurée;

Qu'elle demande néanmoins d'examiner cette question de façon plus globale dans le cadre du PRDD et du PRAS qui suivra. Que dans ce cadre elle rappelle l'importance de désenclaver le site en développant des liaisons et des cheminements vers le boulevard du Triomphe et les autres quartiers ainsi que des liaisons écologiques comme le recommande le RIE. Qu'elle demande également que l'urbanisation du site porte une attention particulière aux types de fonctions et à leur agencement afin qu'elles soient adaptées aux bruits et vibrations issus du chemin de fer;

Que la CRD souhaiterait pouvoir prendre connaissance des documents relatifs au schéma directeur et aux études financées par les pouvoirs publics sur la zone;

Considérant que les affectations actuelles des terrains du site Delta ne permettent pas un développement futur de cette zone; qu'un développement de ce site a déjà été retenu dans le PRD de 2002; qu'en effet, Delta a été identifié comme une zone d'intervention prioritaire; que le préambule du PRD précise d'ailleurs que le site ferroviaire est appelé à se développer dans l'avenir;

Que l'importance de pouvoir développer ce site a été réitéré par le PDI, en plaçant cette zone levier en zone stratégique;

dat deze bestemming niet meer van deze tijd is; dat ze vraagt om het administratiegebied DELTA ZUID om te zetten in een GGB "zodat er handelszaken, kantoren, woningen, infrastructures en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen worden gecreëerd waarvan de oppervlakten zouden worden vastgelegd in een BBP";

Overwegende dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt dat het regenwater afkomstig van de Delta-site en bestemd is voor de Watermaalbeek het voorwerp uitmaakt van hydraulische studies om de maximale lozingsdrempel te bepalen, en dat de nodige infrastructures en kunstwerken worden voorzien om de woningen in de vallei te beschermen;

Dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt om in geval van verkaveling van percelen het beheer van de waterstromen (grijze en witte) te bestuderen en de rioleringsnetwerken te herbekijken;

Dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde garanties vraagt aangaande de totale tenuitvoerlegging van de Delta-site, zodat alle milieueffecten kunnen worden behandeld;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad (ECSBHG) de volgende aanvullende kritieken formuleert :

- de tegenstrijdigheid met het Plan Iris 2 (dat bereikbaarheid ziet als een essentieel criterium bij de keuze van de bestemmingen),
- de aanmoediging van de verdichting die een grote impact heeft op het milieu;

Overwegende dat een reclamant en de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC) aanmanen tot voorzichtigheid omtrent de toekomst van het deel DELTA ZUID; dat een goede bereikbaarheid de uitvoering van aanzienlijke verbindingsmiddelen vereist; dat daarentegen de nabijheid van de spoorweg op termijn interessant zou kunnen zijn voor de ontwikkeling van logistieke activiteiten;

Dat een reclamant en de GMC daarom voorstellen om de bestemming als spoorweggebied van het midden van het deel DELTA ZUID te behouden als toekomstige grondreserve;

Overwegende dat het BIM vraagt om maatregelen te nemen om de potentiële impact van de uitvoering van de beoogde programma's te verzachten, om ten minste de realisatie te garanderen van de drie ecologische verbindingen die zijn geïdentificeerd in het MER;

Dat het BIM van mening is dat de aanbevelingen die het MER voorstelt voor de ten uitvoer te leggen middelen om deze verbindingen te garanderen, niet volstaan en dat verbindingscorridors in volle aarde moeten worden voorzien;

Dat het BIM vraagt om bijzondere aandacht te besteden aan de soorten functies en hun schikking, zodat ze aangepast zijn aan het lawaai en de trillingen die onvermijdelijk zijn op een site die is ingesloten tussen spoorwegen;

Dat een reclamant het meer opportuun acht om er een OGSO te creëren; dat deze terreinen immers uitstekend bereikbaar zijn voor bedrijven en dat een gemengd project met ook huisvesting bovendien landschapsvoorzieningen zou mogelijk maken op de daken van de bedrijven, evenals een hoogwaardige inrichting ten aanzien van het toekomstige ziekenhuis;

Overwegende dat de Commissie oordeelt dat het voorbarig is om de driehoek Delta Zuid te bestemmen als administratiegebied, aangezien de Europese Commissie zich niet op de site zal vestigen;

Dat ze het van kapitaal belang acht dat een globale visie van het geheel van de site wordt ontwikkeld;

Dat de Commissie van mening is dat het voorstel van sommige reclamanten om een GGB te creëren wellicht plausibel, maar voorbarig is;

Dat ze echter vraagt om deze kwestie meer globaal te bekijken in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt. Dat ze in dit kader wijst op het belang om de site te ontsluiten door er verbindingen en wegen naar de Triomflaan en de andere wijken te ontwikkelen, evenals ecologische verbindingen zoals is aanbevolen in het MER. Dat ze eveneens vraagt om bij de verstedelijking van de site bijzondere aandacht te besteden aan de soorten functies en hun schikking, zodat ze aangepast zijn aan het lawaai en de trillingen afkomstig van de spoorweg;

Dat de Commissie kennis zou willen nemen van de documenten betreffende het richtschema en de door de overheid gefinancierde studies over het gebied;

Overwegende dat de huidige bestemmingen van de terreinen op de Delta-site de toekomstige ontwikkeling van dit gebied in de weg staat; dat een ontwikkeling van dit gebied al in het GewOP van 2002 werd weerhouden; dat Delta geïdentificeerd werd als een prioritaair interventiegebied; dat in de inleiding van het GewOP overigens gezegd wordt dat de spoorwegs site zich in de toekomst zou gaan ontwikkelen;

Dat het belang van een ontwikkeling van deze site in het PIO herhaald wordt en dit plan het hefboomgebied daarom als strategisch gebied aanduidt;

Que le changement d'affectation du site de Delta sud permet d'y localiser de nombreuses fonctions identifiées par le Gouvernement comme nécessaires, tel que le logement et non permises en zone de chemin de fer;

Qu'en changeant l'affectation de la zone, le Gouvernement n'entend pas autoriser de facto la réalisation d'un projet spécifique;

Que d'ailleurs suite à la décision de la Région de ne pas implanter la CE sur ce site en raison du programme jugé trop important, le Gouvernement s'est positionné clairement sur l'impossibilité d'y mettre 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux;

Que le Gouvernement s'est également prononcé sur la volonté d'y implanter du logement;

Que le Gouvernement estime, comme le soulève certains réclamants, qu'il est essentiel de poursuivre l'élaboration d'une vision globale;

Qu'il est en effet indispensable d'urbaniser ce site en l'ouvrant sur les quartiers environnants;

Qu'afin de rendre le site perméable et accessible, il ressort des études en cours et du RIE, que les implantations devront s'implanter autour de deux axes permettant de structurer les espaces publics et le bâti;

Qu'il s'agit d'une part d'un axe de composition Est-Ouest qui relie Beaulieu à Ixelles et un axe de composition Nord-Sud qui relie le campus de la plaine à Watermael-Boitsfort;

Qu'au vu de ce qui précède, le Gouvernement décide de suivre l'avis de la CRD et de plusieurs réclamants et d'inscrire la zone Delta Sud en ZIR;

Qu'en effet, une ZIR permet d'autoriser les fonctions souhaitées par le Gouvernement sur cette zone et d'y inscrire la nécessité d'établir une relation entre Delta sud et Delta nord;

Que le Gouvernement propose dès lors de créer la ZIR n° 16 Delta avec le programme suivant :

"Cette zone est affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts. Elle peut aussi être affectée aux commerces, aux bureaux et aux activités productives. La composition urbaine de l'ensemble doit comporter deux axes de structuration des espaces publics et du bâti, un axe Est-Ouest qui relie Beaulieu à Ixelles et un axe Nord-Sud qui relie le campus de la plaine à Watermael-Boitsfort";

Qu'en plaçant Delta Sud en ZIR, le Gouvernement répond également, au travers de son programme, aux demandes d'affectation en ZFM et en ZEMU puisque les fonctions autorisées dans ces deux zones y sont reprises;

Que pour le surplus, l'affectation de ce site en ZIR permettra de finaliser la vision d'ensemble et de la préciser au travers d'un PPAS;

Considérant que les réclamations relatives aux emplacements de parking, à la création d'un tunnel, à la prolongation de l'E411, aux types de logements et d'équipements sortent du cadre de la présente modification du PRAS qui n'a pas trait à tous ces aspects;

Considérant qu'en ce qui concerne les demandes de disposer des études, et en particulier celles liées à la croissance démographique, il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 1.2. généralités;

Considérant qu'en réponse aux observations de la commune de Watermael-Boitsfort relatives aux eaux de pluie provenant du site Delta et à sa demande d'étude de toutes les incidences sur l'environnement de la mise en oeuvre de la zone, le Gouvernement rappelle que le RIE a étudié ces aspects et a recommandé notamment l'installation d'un bassin d'orage;

Que pour le surplus, les incidences seront réexaminées précisément dans le cadre de l'élaboration d'un PPAS et des éventuelles études d'incidences des demandes de PU;

Considérant que l'accessibilité comme critère de choix des affectations soulevées par le CESRBC ne peut pas constituer le seul critère d'appréciation pour les changements d'affectation;

Que, comme exposé, les aspects liés à la mobilité et à la densification seront étudiés de manière plus précise dans le PPAS et les demandes de PU;

Considérant qu'il ne peut être répondu à la demande de la CRM et d'un réclamant de maintenir l'affectation de Delta sud en zone de chemin de fer comme réserve foncière d'avenir; qu'en effet, au vu de ce qui précède, cette zone a été traitée à plusieurs reprises comme une zone urbanisable au profit de jonctions urbaines;

Considérant qu'aucun programme spécifique n'est à ce jour envisagé sur Delta sud;

Que la demande de l'IBGE d'atténuer les impacts potentiels de la mise en oeuvre des programmes envisagés est dès lors sans objet;

Dat een bestemmingswijziging van Delta Zuid het mogelijk maakt om er tal van functies te vestigen die de Regering als noodzakelijk identificeert, zoals huisvesting, maar niet toegestaan zijn in een spoorweggebied;

Dat een bestemmingswijziging van het gebied niet impliceert dat de Regering de facto de realisatie van een specifiek project goedkeurt;

Dat ingevolge de beslissing van het Gewest om de EG niet op de site onder te brengen omdat het programma als te omvangrijk beschouwd wordt, de Regering duidelijk stelling neemt over de onmogelijkheid om er 200 000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte te realiseren;

Dat de Regering zich bovendien heeft uitgesproken over het voornemen om huisvesting in te planten op de site;

Dat de Regering van oordeel is dat, zoals sommige van de reclamanten opmerken, de verdere uitwerking van een globale visie essentieel is;

Dat het inderdaad onontbeerlijk is om deze site te verstedelijken en daartoe open te trekken naar de omliggende wijken;

Dat om de site doordringbaar en toegankelijk te maken, uit de huidige studies en het MER blijkt dat de implantingen rond twee assen ingedeeld moeten worden om de openbare ruimtes en de bebouwing te kunnen structureren;

Dat het enerzijds een oost-west gerichte as betreft die Beaulieu met Elsene verbindt en anderzijds een noord-zuid gerichte as die de Pleincampus met Watermaal-Bosvoorde verbindt;

Dat gezien hetgeen voorafgaat, de Regering beslist om de GOC en verschillende reclamanten bij te treden om het gebied Delta Zuid als GGB te bestemmen;

Dat een GGB de mogelijkheid biedt om de door de Regering gewenste functies voor dit gebied toe te staan en dit te laten aansluiten op de noodzaak om een verbinding tussen Delta Zuid en Delta Noord te realiseren;

Dat de Regering daarom voorstelt om GGB nr. 16 Delta in te voeren met het volgende programma :

"Dit gebied is bestemd voor woningen, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en groene ruimtes. Het kan eveneens bestemd worden voor handelszaken, kantoren en productie-activiteiten. De stadssamenstelling van het geheel moet twee assen omvatten die de openbare ruimtes en de bebouwing structureren : een oost-westas die Beaulieu met Elsene verbindt en een noord-zuidas die de Pleincampus met Watermaal-Bosvoorde verbindt";

Dat met de bestemming van Delta Zuid als GGB de Regering via haar programma eveneens tegemoetkomt aan de vraag naar een bestemming als SGG en OGSO, aangezien de in deze twee toegestane functies in dat programma zijn opgenomen;

Dat de bestemming van de site als GGB bovendien zal toelaten om de totaalvisie af te ronden en toe te lichten in een BBP;

Overwegende dat de bezwaren betreffende de locatie van parkeerplaatsen, de aanleg van een tunnel, de verlenging van de E 411, de types van woningen en uitrustingen buiten het kader van deze wijziging van GBP vallen en dat niet al deze aspecten in het GBP behandeld worden;

Overwegende dat, voor wat betreft de vraag om over studies te beschikken, en meer bepaald studies over de bevolkingstoename, er wordt verwezen naar de opmerkingen in deel 1.2 Algemeen;

Overwegende dat in antwoord op de opmerkingen van de gemeente Watermaal-Bosvoorde in verband met het regenwater afkomstig van de Delta-site en met haar vraag om alle milieueffecten van de realisatie van het gebied te onderzoeken, de Regering eraan herinnert dat deze aspecten onderzocht werden in het MER en dat daarin de installatie van een stormbekken werd aanbevolen.

Dat die effecten bovendien opnieuw onderzocht zullen worden in aanloop naar de opstelling van een BBP, net als in eventuele milieueffectenrapporten m.b.t. SV-aanvragen;

Overwegende dat de toegankelijkheid als keuzecriterium voor de bestemmingen, zoals aangehaald door de ESRBHG, niet het enige beoordelingscriterium voor bestemmings-wijzigingen kan zijn;

Dat, zoals uiteengezet, de aspecten i.v.m. de mobiliteit en de verdichting nauwkeuriger onderzocht zullen worden in het BBP en in SV-aanvragen;

Overwegende dat er niet kan worden ingegaan op de vraag van de GOC en een reclamant om de bestemming als spoorweggebied van Delta Zuid te behouden om in de toekomst over een grondreserve te beschikken; dat, in het licht van wat voorafgaat, dit gebied herhaaldelijk behandeld werd als een gebied dat verstedelijkt kan worden met het oog op de stadsverbandingen;

Overwegende dat er tot nu toe geen specifiek programma overwogen wordt voor Delta Zuid;

Dat het verzoek van het BIM om de mogelijke effecten van de geplande programma's in te perken bijgevolg overbodig is;

Que comme exposé, des recommandations plus précises pourront être apportées lorsqu'il s'agira d'évaluer les incidences d'un programme précis;

1.2. Partie Delta nord le long du bld du Triomphe (zone d'équipements au projet de PRAS)

Considérant qu'un réclamant considère que l'affectation administrative autoriserait sur Delta Nord plus de souplesse quant au programme envisagé par la convention du 26 mars 2009 établie entre le Chirec et la SAF et par l'arrêté du 7 octobre 2010 décidant l'élaboration d'un PPAS;

Qu'à titre subsidiaire, il propose d'affecter cette zone en ZIR dont le programme serait mixte;

Qu'à titre infiniment subsidiaire - si l'affectation en équipement est maintenue - il demande que la Région confirme de manière expresse que le PPAS "zone levier n° 13 - DELTA (partim)" en cours d'élaboration, est bel et bien visé par la prescription 8.3., al. 3, du PRAS et ce, quelle que soit la date effective de l'entrée en vigueur du PPAS, avant ou après celle du projet de PRAS dans sa version définitive;

Considérant qu'un réclamant estime que le projet d'installation du Chirec justifie le passage de la zone d'industries urbaines en zone d'équipements;

Considérant que la Commune d'Auderghem souhaite que le Gouvernement prenne position sur l'usage de la prescription 8.3. pour l'élaboration du PPAS afin d'éviter tout problème d'interprétation;

Qu'une question similaire se pose pour la zone de chemin de fer attenante, que le projet de PPAS prévoit de pouvoir ponter afin d'y autoriser des constructions (art 9.1., 2<sup>e</sup> alinéa);

Considérant qu'un observateur adhère pleinement à l'affectation en zone d'équipements du site destiné au centre hospitalier Chirec; qu'il sollicite toutefois que le maillage vert y soit préservé avec le Campus de la Plaine;

Considérant que la CRD estime qu'il est opportun de modifier l'affectation du site en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Qu'elle rappelle que la prescription 8.3. permet de déroger aux prescriptions de la zone d'équipements et d'appliquer celles de la zone de forte mixité moyennant la réalisation d'un PPAS et une motivation pour des raisons économiques et sociales;

Que la CRD demande au Gouvernement de confirmer que dans le cas où un PPAS serait approuvé sur ce site avant l'approbation définitive du projet de PRAS, celui-ci sera néanmoins valable;

Qu'elle insiste sur la nécessité de créer sur ce site des liens vers les quartiers voisins et en particulier le triangle Delta;

Qu'un membre demande de veiller à ce que les commerces qui pourront être développés dans ce cadre soient strictement limités au complément usuel des autres fonctions;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD de maintenir l'affectation de Delta Nord en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Que la prescription 8.3. du PRAS ne fait pas l'objet de la présente modification; que son application reste dès lors inchangée, les zones d'équipements pouvant bénéficier des prescriptions des ZFM moyennant PPAS;

Que l'approbation d'un PPAS avant l'adoption définitive du PRAS n'entacherait pas sa validité si les affectations envisagées dans ce PPAS sont conformes aux prescriptions des ZFM;

Qu'il en va de même pour l'application de l'article 9.1., 2<sup>e</sup> alinéa du PRAS, article inchangé;

Que la nécessité de créer des liens vers les quartiers voisins et en particulier Delta Sud doit être examinée au travers d'un PPAS; que cette nécessité est reprise dans les prescriptions de la nouvelle ZIR n° 16 Delta;

Considérant que pour l'observation relative au maillage vert, il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 2.1. généralités;

1.3. Partie Delta plaine (campus universitaire ULB/VUB en zone d'équipements au projet PRAS)

Considérant que la Commune d'Ixelles observe que la modification de la prescription 8 (ZE) vise à clarifier la situation actuelle quant à l'admissibilité du logement; qu'il est proposé que le logement soit autorisé dans cette partie du site au titre d'affectation secondaire, moyennant mesures particulières de publicité;

Que la Commune souligne que l'arrêté de modification du PRAS relève la présence à Bruxelles de campus monofonctionnels repris en zones d'équipements qui paraissent propices au développement de logements;

Dat, zoals uiteengezet, nauwkeuriger aanbevelingen bepaald kunnen worden wanneer de effecten van een toekomstig, specifiek programma onderzocht worden;

1.2. Gedeelte Delta noord langs de Triomflaan (gebied voor uitrustingen in het ontwerp van GBP)

Overwegende dat een reclamant van oordeel is dat een bestemming voor Delta Noord als administratiegebied meer flexibiliteit zou bieden voor het programma overwogen in de overeenkomst van 26 maart 2009 tussen het Chirec en de MVV en in het besluit van 7 oktober 2010 dat de opstelling van een BBP plant;

Dat de reclamant subsidiair voorstelt om voor dit gebied een GGB met een gemengd programma goed te keuren;

Dat hij, uiterst subsidiair en indien de bestemming als gebied voor voorzieningen wordt behouden, het Gewest vraagt om uitdrukkelijk te bevestigen dat het BBP "hefboomgebied nr. 13 - DELTA (partim)", dat momenteel wordt opgemaakt, wel degelijk bedoeld wordt in voorschrift 8.3., al. 3 van het GBP, en dat ongeacht de werkelijke datum van inwerkingtreding van het BBP, voor of na die van het ontwerp van GBP in zijn definitieve versie;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het vestigingsproject van het Chirec de conversie van gebied voor stedelijke industrie naar gebied voor voorzieningen rechtvaardigt;

Overwegende dat de gemeente Oudergem de Regering verzoekt om een standpunt over de toepassing van voorschrift 8.3 in te nemen voor de opstelling van het BBP, om alle interpretatieproblemen te vermijden;

Dat dezelfde vraag kan worden gesteld voor het aangrenzende spoorweggebied, dat volgens het ontwerp van GBP moet worden overbrugd om er bouwwerken mogelijk te maken (art 9.1., 2e alinea);

Overwegende dat een waarnemer volledig akkoord gaat met de bestemming van de site bestemd voor het ziekenhuiscentrum Chirec als gebied voor voorzieningen; dat hij evenwel wenst dat het groene netwerk met de Campus Pleinlaan er wordt behouden;

Overwegende dat de GOC het opportuun acht om de bestemming van de site te wijzigen in gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten;

Dat ze wijst op het feit dat voorschrift 8.3. toelaat om af te wijken van de voorschriften van het gebied voor voorzieningen, en die van het sterk gemengd gebied toe te passen mits de realisatie van een BBP en een motivatie om economische en sociale redenen;

Dat de GOC de Regering vraagt om te bevestigen dat indien voor de site een BBP zou worden goedgekeurd vóór de definitieve goedkeuring van het ontwerp van GBP, dit laatste van toepassing zal zijn;

Dat ze aandringt op de noodzaak om op deze site verbindingen te creëren met de omliggende wijken, en in het bijzonder met de Delta driehoek;

Overwegende dat een lid vraagt om erop toe te zien dat de handelszaken die in dit kader zullen kunnen worden ontwikkeld, strikt beperkt blijven tot de gebruikelijke aanvulling van de andere functies;

Overwegende dat de Regering zich aansluit bij de GOC om een bestemming als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten te behouden voor Delta Noord;

Dat voorschrift 8.3 van het BBP niet het voorwerp van de huidige wijziging uitmaakt; dat de toepassing ervan dus ongewijzigd blijft en dat de voorschriften voor SGG, mits een BBP, ook op gebieden voor voorzieningen toepasselijk zijn;

Dat de goedkeuring van een BBP vóór de definitieve aanneming van het GBP geen afbreuk doet aan de geldigheid ervan indien de in dat BBP overwogen bestemmingen beantwoorden aan de voorschriften voor SGG;

Dat dit ook geldt voor de toepassing van artikel 9.1., 2e alinea van het GBP, een artikel dat ongewijzigd blijft;

Dat de noodzaak om verbindingen met de omliggende wijken en in het bijzonder met Delta Zuid in een BBP onderzocht moet worden; dat die noodzaak aan bod komt in de voorschriften van het nieuwe GGB nr. 16 Delta;

Overwegende dat voor de opmerking betreffende het groene netwerk verwezen wordt naar de opmerkingen in deel 2.1 Algemeen;

1.3. Gedeelte Delta Pleinlaan (universiteitscampus ULB/VUB in gebied voor uitrustingen volgens het ontwerp van GBP)

Overwegende dat de gemeente Elsene opmerkt dat de wijziging van voorschrift 8 (GV) bedoeld is om de huidige situatie te verduidelijken wat de aanvaardbaarheid van huisvesting betreft; dat wordt voorgesteld om in dit deel van de site huisvesting toe te laten als secundaire bestemming, mits speciale regelen voor bekendmaking;

Dat de gemeente benadrukt dat het besluit tot wijziging van het GBP in Brussel het licht werpt op de aanwezigheid van monofunctionele campussen bestemd als gebieden voor voorzieningen die geschikt lijken voor de ontwikkeling van huisvesting;

Que la Commune d'Ixelles précise, de manière générale, que l'occupation de ces terrains par des fonctions autres que l'équipement pose le problème de la réduction de capacité à accueillir l'équipement nécessaire au développement démographique ainsi que le problème de l'augmentation potentielle du prix du foncier dans ces zones;

Qu'il convient donc de préciser que la fonction d'équipements doit rester majoritaire en nombre de m<sup>2</sup>;

Que la Commune d'Ixelles estime qu'il conviendrait de mettre en exergue le potentiel de relations de proximité des campus universitaires de l'ULB/VUB avec le futur site hospitalier (Delta Nord), et d'encourager l'implantation d'activités productives liées aux secteurs de la santé et de la recherche sur Delta Sud;

Considérant que la CRD partage la préoccupation de préserver des espaces suffisants pour l'extension des équipements universitaires en prévision de la croissance de la population;

Qu'elle rappelle que les campus constituent des sites de grande taille et que les schémas directeurs et PPAS constituent des outils permettant de répondre à l'objectif d'une urbanisation appropriée des sites de grandes dimensions;

Qu'elle recommande dans ce cadre qu'une vision globale du site du campus de la plaine veille à développer des liaisons avec les quartiers environnants ainsi que des collaborations et synergies entre le campus et le complexe hospitalier;

Considérant que le Gouvernement partage également la préoccupation de préserver des espaces pour les équipements en ce compris les équipements universitaires;

Que comme exposé dans les réponses apportées aux ZE, la modification vise à clarifier la lecture de la prescription et non à en modifier la pratique; qu'il n'y aura dès lors pas d'impact sur le prix du foncier;

Qu'il ne convient pas de fixer un nombre de m<sup>2</sup> minimal pour les équipements dans les ZE;

Que les équipements constituent la fonction principale de ces zones, ce qui empêche un développement qui n'en tiendrait pas compte;

Que pour le surplus, il a été répondu dans la partie 8.1.1. à l'affectation de la zone Delta Sud et à la vision globale du site;

1.4. Problèmes d'accessibilité sur les sites Delta nord + Delta sud + Pleinlaan

Considérant que la Commune d'Ixelles observe que les modifications proposées sur la zone Delta, telles qu'elles apparaissent dans les changements d'affectation (zone d'équipements dans la partie DELTA NORD et zone administrative dans la partie DELTA SUD) présentent des enjeux de mobilité ayant des impacts sur la commune d'Ixelles;

Considérant que la Commune s'inquiète de ces impacts et réitère une série de remarques déjà mises en évidence dans le cadre de discussions préalables en termes d'enclavement et d'accessibilité insuffisante du site;

Que les conditions de circulation pour les modes doux sont peu agréables;

Que les multiples infrastructures de communication constituent des barrières physiques importantes;

Que le site est entouré de voiries métropolitaines et déjà soumises quotidiennement à des saturations en heures de pointe;

Que le choix du type d'urbanisation du site aura un impact plus que stratégique en matière de mobilité;

Que les mesures proposées dans le cadre du projet de Schéma Directeur auront des conséquences négatives;

Considérant, par conséquent, que la Commune d'Ixelles met en évidence une série de conditions et demande que celles-ci soient prises en compte par la Région;

Considérant que la CRD rappelle qu'elle n'a pas eu connaissance des études réalisées dans le cadre du schéma directeur et qu'elle ne peut donc se prononcer sur les différentes options qui y sont développées; que celles-ci ne font pas l'objet du projet de modification du PRAS;

Qu'elle reconnaît que la mobilité est un enjeu crucial pour la fonctionnalité du site Delta et des quartiers environnants et qu'elle recommande que celle-ci fasse l'objet d'une étude globale menée dans le cadre du PRDD et du PRAS qui suivra;

Considérant que le Gouvernement partage le constat que la mobilité constitue un enjeu majeur pour l'urbanisation du site Delta et des quartiers environnants;

Que comme le soulève la CRD, les mesures préconisées par le projet de schéma directeur ne font pas l'objet de la présente modification du PRAS;

Dat de gemeente Elsene in het algemeen preciseert dat door het gebruik van deze terreinen door andere functies dan voorzieningen het probleem ontstaat dat er minder capaciteit is voor de voorzieningen nodig voor de demografische ontwikkeling, evenals het probleem dat de grondprijzen in deze gebieden potentieel kunnen stijgen ten nadele van de bestemming voor voorzieningen;

Dat daarom moet worden gepreciseerd dat de functie voorzieningen de belangrijkste blijft in aantal m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de gemeente Elsene van mening is dat, bovendien, het potentieel van de universitaire campussen ULB/VUB om nauwe banden aan te knopen met de toekomstige ziekenhuissite (Delta Noord) moet worden benadrukt, en dat de implanting van productieactiviteiten verbonden aan de gezondheids- en onderzoekssector op Delta Zuid moet worden aangemoedigd;

Overwegende dat de GOC de bezorgdheid deelt om voldoende ruimte te behouden voor de uitbreiding van de universitaire voorzieningen als de bevolking zal toenemen;

Dat ze wijst op het feit dat campussen veel ruimte innemen en dat de richtschema's en BBP middelen zijn om te beantwoorden aan de doelstelling om voor uitgestrekte sites een gepaste verstedelijking te voorzien;

Dat ze in dit kader aanbeveelt dat een globale visie van de Pleincampus erop toeziet dat verbindingen worden gecreëerd met de omliggende wijken, evenals samenwerkingen en synergieën tussen de campus en het ziekenhuiscomplex;

Overwegende dat ook de Regering ruimte wil vrijhouden voor voorzieningen, inclusief voor universitaire voorzieningen;

Dat, zoals gezegd in de antwoorden op de GV, de aanpassing naar een duidelijker interpretatie van het voorschrift streeft en niet bedoeld is om de toepassing ervan te wijzigen; dat ze bijgevolg geen impact zal hebben op de grondprijzen;

Dat er geen minimaal aantal m<sup>2</sup> voor voorzieningen in GV opgelegd kan worden;

Dat voorzieningen de voornaamste bestemming in deze gebieden zijn, waardoor een ontwikkeling die geen rekening houdt met voorzieningen ronduit onmogelijk is;

Dat voor het overige in deel 8.1.1 een antwoord wordt gegeven m.b.t. de bestemming van het gebied Delta Zuid en de totaalvisie voor de site;

1.4. Toegankelijkheidsproblemen op de sites Delta noord + Delta zuid + Pleinlaan

Overwegende dat de gemeente Elsene opmerkt dat de wijzigingen die zijn voorgesteld voor het Delta-gebied, zoals ze naar voren komen uit de bestemmingswijzigingen (gebied voor voorzieningen in het deel DELTA NOORD en administratiegebied in het deel DELTA ZUID), een grote impact zullen hebben op de mobiliteit in de gemeente Elsene;

Overwegende dat de gemeente zich zorgen maakt over deze impact en een aantal opmerkingen herhaalt die ze al formuleerde in het kader van eerdere discussies rond de ingesloten ligging en ontoereikende bereikbaarheid van de site;

Dat de omstandigheden voor het zachte vervoer weinig aangenaam zijn;

Dat de vele verkeersinfrastructuren aanzienlijke fysieke barrières vormen;

Dat de site wordt omringd door grootstedelijke wegen die al dagelijks verzadigd zijn tijdens de spitsuren;

Dat de keuze van het soort verstedelijking van de site een meer dan strategische impact zal hebben op het vlak van mobiliteit;

Dat de maatregelen voorgesteld in het kader van het ontwerp van richtschema negatieve gevolgen zullen hebben;

Overwegende dat de gemeente Elsene een aantal voorwaarden naar voren schuift en de Regering vraagt om daarmee rekening te houden;

Overwegende dat de GOC herhaalt dat ze geen kennis had van de studies die werden uitgevoerd in het kader van het richtschema, en dat ze zich dus niet kan uitspreken over de verschillende opties die erin worden ontwikkeld; dat die opties niet het voorwerp uitmaken van het ontwerp tot wijziging van het GBP;

Dat ze erkent dat mobiliteit van cruciaal belang is voor de werkzaamheid van de Delta-site en de omliggende wijken, en aanbeveelt dat dit het voorwerp uitmaakt van een globale studie in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt;

Overwegende dat de Regering ermee instemt dat mobiliteit van groot belang is voor de verstedelijking van de Delta-site en de omliggende wijken;

Dat, zoals de GOC aangeeft, de in het ontwerp van richtschema aanbevolen maatregelen niet het voorwerp uitmaken van de huidige wijziging van het GBP;

Que les demandes de la commune d'Ixelles seront donc analysées dans le cadre de la vision globale sur le site et du PPAS qui suivra;

## 2. Pôles ZEMU

### 2.1. Généralités

Considérant que la Commission Régionale de Mobilité, une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants demandent de conserver les zones d'industries bien connectées à la voie d'eau et/ou au chemin de fer, celui-ci étant appelé à jouer un rôle économique important comme voie de transport des marchandises et matières premières;

Que les zones d'activités portuaires disposent en outre d'un potentiel d'emplois pour la main d'œuvre peu qualifiée;

Considérant qu'un réclamatant demande que moins de zones soient transformées en ZEMU, afin de pouvoir analyser les répercussions positives et négatives de la nouvelle prescription sur un nombre limité de zones;

Considérant qu'un réclamatant propose de permettre, par le biais d'une demande de permis, de faire bénéficier des prescriptions de la ZEMU, des terrains contigus à une ZEMU ou présentant des caractéristiques permettant d'envisager les mêmes potentialités offertes en ZEMU, au regard notamment des critères ayant présidé au choix des ZEMU;

Considérant que la CRD est d'avis que la création d'une nouvelle zone d'affectation – la ZEMU – ne peut mettre en péril le développement de la fonction industrielle et productive au sein de la Région de Bruxelles-Capitale;

Qu'ainsi, elle estime qu'il faut maintenir des zones spécifiques réservées à la fonction industrielle et productive (ZIU et ZAPT) situées préférentiellement à proximité des axes de mobilité (rail, eau, route) au nord et au sud de Bruxelles;

Qu'elle estime que les entreprises de type P.M.E. et TPE sont les entreprises les plus aptes à s'insérer dans les ZEMU;

Qu'en ce qui concerne la question de l'élargissement de l'application des prescriptions de la ZEMU aux zones adjacentes, la Commission estime qu'il n'est pas opportun qu'un propriétaire puisse faire cette requête via sa demande de permis;

Considérant qu'il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 3.2.3. ZEMU et 3.3.1. ZIU;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD de refuser d'appliquer la prescription des ZEMU via une demande de permis d'urbanisme;

## 2.2. Erasme

### 2.2.1. Généralités

Considérant qu'un réclamatant demande le maintien en ZIU des zones du pôle Erasme car il ne remplit pas les conditions de bonne accessibilité, de situation à proximité d'un tissu urbain, de possibilités d'amélioration qualitative ou de cadre intéressant pour la fonction résidentielle;

Qu'une partie du CESRBC et un réclamatant considèrent au contraire que le pôle Erasme constitue un cadre potentiel pour construire de nouveaux logements mais que ce pôle doit pouvoir permettre le développement d'activités productives et doit donc veiller à un équilibre entre les fonctions d'habitat et d'activités productives;

Qu'un réclamatant demande que tous les nouvelles constructions et aménagements qui sont situés à proximité de zones encore non urbanisées fassent l'objet de mesures compensatoires (espaces verts favorisant les connexions avec le site classé du Vogelzang) et que les nouveaux aménagements s'intègrent au mieux dans le patrimoine paysager;

Que ce réclamatant demande également que les anciens vergers soit restaurés et inclus dans la convention "Réseau Nature" de Natagora conclue avec la Commune d'Anderlecht, l'ULB Erasme et la SDRB et d'y ajouter toutes les surfaces disponibles;

Que la commune d'Anderlecht estime que les ZEMU du pôle Erasme doivent permettre de développer des connexions avec le centre de la commune (connexions urbaines, sociales, et économiques) afin d'éviter tout risque d'isolement de cette portion du territoire anderlechtois;

Considérant que par la présence du métro et le futur passage du RER, le site Erasme est bien accessible en transports en commun;

Que le pôle est propice au développement du logement;

Que les prescriptions relatives aux ZEMU apportent les garanties nécessaires pour que le développement du logement ne se fasse pas au détriment de celui des entreprises;

Que par ailleurs, une clause de sauvegarde protège les entreprises présentes qui pourront également s'étendre à l'avenir;

Dat de vragen van de gemeente Elsene daarom onderzocht zullen worden in het kader van de totaalvisie voor de site en het BBP dat daaruit zal volgen;

## 2. OGSO-polen

### 2.1. Algemeenheden

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, een deel van de Economische en Sociale Raad en verschillende reclamanten vragen om de verbinding van de industriegebieden met de waterweg en/of spoorweg te behouden, aangezien deze een belangrijke economische rol zal vervullen voor het vervoer van goederen en grondstoffen;

Dat de gebieden voor havenactiviteiten bovendien een tewerkstellingspotentieel bieden voor laaggeschoolde arbeiders;

Overwegende dat een reclamant vraagt om minder gebieden te bestemmen als OGSO, zodat de positieve en negatieve weerslag van het nieuwe voorschrift op een beperkt aantal gebieden kan worden geanalyseerd;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om de mogelijkheid te bieden dat, via een vergunningsaanvraag, de voorschriften van het OGSO ook worden toegepast op terreinen die eraan grenzen, of die zodanige eigenschappen hebben dat er dezelfde potentialiteiten als in een OGSO mogelijk zijn, met name in het licht van de criteria waarop de keuze van de OGSO is gebaseerd;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de invoering van een nieuw bestemmingsgebied – het OGSO – de ontwikkeling van de industrie- en productiefunctie in het Brussels hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang mag brengen;

Dat ze oordeelt dat er specifieke gebieden, voorbehouden voor de industrie- en productiefunctie (GSI en GHV) en bij voorkeur gelegen in de buurt van de mobiliteitsassen (spoor, water, weg) in het noorden en het zuiden van Brussel, behouden moeten blijven;

Dat ze van mening is dat bedrijven van het type K.M.O. en ZKO het best geschikt zijn om zich te vestigen in de OGSO;

Dat wat de uitbreiding en de toepassing van de voorschriften van het OGSO tot de omliggende gebieden betreft, de Commissie het niet opportuun acht dat een eigenaar hierom kan verzoeken via zijn vergunningsaanvraag;

Overwegende dat wordt verwezen naar de opmerkingen in het deel 3.2.3. OGSO en 3.3.1. GSI;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat ze de toepassing van het voorschrift van de OGSO via een vergunningsaanvraag weigert;

## 2.2. Erasmus

### 2.2.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vraagt om de gebieden van de Erasmus-pool te behouden als GSI, aangezien deze pool niet voldoet aan een aantal voorwaarden, namelijk goede bereikbaarheid, ligging in de buurt van het stadsweefsel, mogelijkheden tot kwalitatieve verbetering of interessant kader voor de woonfunctie;

Dat een deel van de ESRBHG en een reclamant echter van mening zijn dat de Erasmus-pool een potentieel kader is voor de bouw van nieuwe woningen, maar dat er productieactiviteiten moeten kunnen worden ontwikkeld en er dus een evenwicht moet worden bewaard tussen de woonfunctie en de productieactiviteiten;

Dat een reclamant vraagt dat alle nieuwe constructies en inrichtingen in de buurt van nog niet verstedelijkte gebieden het voorwerp uitmaken van compenserende maatregelen (groene ruimtes die de verbindingen met het beschermd landschap Vogelzang bevorderen) en dat de nieuwe inrichtingen zo goed mogelijk moeten worden geïntegreerd in het landschapspatrimonium;

Dat deze reclamant ook vraagt om de oude boomgaarden te restaureren en op te nemen in de overeenkomst "Réseau Nature" van Natagora met de gemeente Anderlecht, de ULB Erasme en de GOMB, en er alle beschikbare ruimtes aan toe te voegen

Dat de gemeente Anderlecht van mening is dat de OGSO in de Erasmus-pool de ontwikkeling moeten mogelijk maken van verbindingen met het centrum van de gemeente (stedelijke, sociale en economische verbindingen) om elk risico van isolatie van dit deel van het Anderlechtse grondgebied te vermijden;

Overwegende dat gezien de aanwezigheid van de metro en de toekomstige doorgang van het GEN de Erasmus-site goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;

Dat de pool geschikt is voor de ontwikkeling van huisvesting;

Dat de voorschriften betreffende de OGSO de nodige garanties bieden opdat de ontwikkeling van huisvesting niet ten koste zou gaan van de ontwikkeling van de bedrijven;

Dat overigens een beschermclausule is voorzien die de aanwezige bedrijven beschermt, zodat ze in de toekomst nog kunnen uitbreiden;

Que le développement de logements permettra de relier le pôle aux autres quartiers habités de la commune d'Anderlecht;

Que la question du développement des liaisons avec le reste de la commune, de même que l'intégration au patrimoine paysager ne font pas l'objet du PRAS qui règle uniquement l'affectation du sol;

Que ces questions devront être réglées au travers d'autres outils;

#### 2.2.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. Îlot compris entre la route de Lennik, la rue Mijlemeers et la limite régionale

Logements étudiants sur le site de l'ULB

Considérant que certains réclamants se réjouissent de l'inscription en ZEMU des parcelles appartenant à l'ULB dans la zone Erasme Sud car ces parcelles sont idéalement situées pour accueillir du logement étudiant;

Qu'un réclamant demande néanmoins que ces parcelles soient inscrites en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, comme cela était le cas au plan de secteur;

Qu'en effet, l'ULB n'a pas la vocation de développer sur ces parcelles des activités productives ou d'autres services intégrés aux entreprises;

Que ce réclamant demande également que l'ensemble des parcelles appartenant à l'ULB soient affectées en zone d'équipements, notamment les parcelles cadastrées 101 a et 101 b afin qu'elles puissent accueillir du logement étudiant;

Considérant que l'affectation de cet îlot en ZEMU autorise l'implantation de logements;

Qu'étant donné la présence du campus universitaire dans le pôle Erasme, il peut être opportun qu'une partie des logements soit destinés aux étudiants fréquentant ce campus;

Qu'il n'est pas utile de modifier l'affectation de ces parcelles en zones d'équipements;

Site du Meylemeersch et sa ferme

Considérant que la CRMS, le Conseil de l'environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale et plusieurs réclamants demandent d'affecter en zone verte la zone du Meylemeersch avec son vallon et sa ferme comprenant les vergers et la pâture ceinturée de saules têtards remarquables;

Que l'affectation en zone verte permettra d'assurer la préservation des qualités paysagères historiques et scientifiques du site classé du Vogelzang;

Qu'un réclamant demande par ailleurs au Gouvernement de réexaminer la proposition de réaffectation pour la ferme du Meylemeersch (projet mixte : horeca, animations de ferme pour les enfants, gestion du paysage rural, restauration, insertion de personnes handicapées ....);

Que ce réclamant demande enfin que le Gouvernement se prononce dès que possible sur la demande de classement du site qui a été introduite;

Qu'un autre réclamant demande que la partie sud du pôle Erasme, sis le long de la rue du Chant d'Oiseaux, comprenant le site de l'ancienne ferme du Meylemeersch, ne soit pas affecté en ZEMU et soit maintenu dans son affectation existante;

Que ce réclamant demande également qu'une zone de recul de 120 m le long de la rue du Chant d'Oiseaux soit affectée en zone agricole au lieu de ZEMU et que la zone verte longeant la partie ouest du cimetière soit élargie afin d'y inclure l'ensemble de la zone boisée présente le long du cimetière;

Que la commune d'Anderlecht demande également de convertir en zone verte une large frange de la zone Erasmus sud, du côté de la zone verte et du cimetière afin de contribuer au maillage vert régional entre les vallées du Vogelzang et la Pede;

Que l'AATL suggère de tenir compte de la présence de la ferme du Meylemeersch dans le périmètre de la ZEMU et d'examiner en quoi l'affectation en ZEMU pourrait porter atteinte à la préservation de cette zone;

Considérant que la modification de l'affectation de l'îlot ne remet pas en question la convention "Réseau Nature" signée entre l'ULB, la SDRB et l'association CCN Vogelzang en 2009, prévoyant le respect des qualités paysagères du site et une gestion des espaces verts favorable à la biodiversité;

Que la question du classement du site de la ferme de Meylemeersch et son verger ne font pas l'objet du PRAS et de la présente modification de celui-ci;

Site "Erasmus sud"

Considérant que plusieurs réclamants émettent des réserves sur l'affectation de cet îlot en ZEMU;

Dat dankzij de ontwikkeling van huisvesting de pool kan worden verbonden met de andere woonwijken van de gemeente Anderlecht;

Dat de kwestie van de ontwikkeling van de verbindingen met de rest van de gemeente, en de integratie in het landschapspatrimonium, niet het voorwerp uitmaken van het GBP, dat enkel de bodembestemming regelt;

Dat deze kwesties via andere instrumenten moeten worden geregeld;

#### 2.2.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. huizenblok tussen de Lenniksebaan, de Meylemeersstraat en de gewestgrens

Studentenwoningen op de site van de ULB

Overwegende dat enkele reclamanten blij zijn dat de percelen van de ULB in het gebied Erasmus-Zuid worden ingeschreven als OGSO, aangezien deze percelen ideaal gelegen zijn om er studentenhuisvesting te creëren;

Dat een reclamant evenwel vraagt om deze percelen in te schrijven als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, zoals het geval was in het gewestplan;

Dat het immers niet de bedoeling is van de ULB om op deze percelen productieactiviteiten of andere geïntegreerde dienstverlening aan de bedrijven te ontwikkelen;

Dat deze reclamant ook vraagt om alle percelen van de ULB te bestemmen als gebied voor voorzieningen, met name de percelen 101 a en 101 b, zodat er studentenhuisvesting kan worden gecreëerd;

Overwegende dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO de inplanting van woningen toelaat;

Dat gezien de aanwezigheid van de universiteitscampus in de Erasmus-pool, het opportuun kan zijn om een deel van de woningen te bestemmen voor de studenten van deze campus;

Dat het niet nuttig is om de bestemming van deze percelen te veranderen in gebieden voor voorzieningen

De Meylemeersch-site en haar hoeve

Overwegende dat de KCML, de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en verschillende reclamanten vragen om het Meylemeersch-gebied, met zijn valleitje, zijn hoeve, de boomgaarden en de met opmerkelijke knotwilgen omzoomde weide, te bestemmen als groengebied;

Dat de bestemming als groengebied het behoud van de historische en wetenschappelijke landschapskwaliteiten van de beschermde Vogelzang-site zal garanderen;

Dat een reclamant de Regering overigens verzoekt om het voorstel tot herbestemming van de Meylemeersch-hoeve opnieuw te onderzoeken (gemengd project : horeca, hoeveanimatie voor de kinderen, beheer van het landelijk landschap, restauratie, inschakeling van personen met een handicap ...);

Dat deze reclamant ten slotte vraagt dat de Regering zich zo snel mogelijk uitsprekt over de reeds ingediende aanvraag tot bescherming van de site;

Dat een andere reclamant vraagt om het deel Zuid van de Erasmus-pool, dat gelegen is langs de Vogelzangstraat en de voormalige Meylemeersch-hoeve omvat, niet te bestemmen als OGSO maar om zijn huidige bestemming te behouden;

Dat deze reclamant ook vraagt om een achteruitbouwstrook van 120 m langs de Vogelzangstraat te bestemmen als landbouwgebied in plaats van als OGSO, en om het groengebied langs het westelijke deel van het kerkhof uit te breiden met het hele beboste gebied langs het kerkhof;

Dat de gemeente Anderlecht vraagt om ook een brede strook van het gebied Erasmus-Zuid, aan de kant van het groengebied en het kerkhof, om te vormen tot groengebied om bij te dragen tot het gewestelijk groen netwerk tussen de Vogelzang- en de Pedevallei;

Dat het BROH voorstelt om rekening te houden met de aanwezigheid van de Meylemeersch-hoeve in de perimeter van het OGSO, en na te gaan hoe de bestemming als OGSO het behoud van dit gebied in het gedrang zou kunnen brengen;

Overwegende dat de bestemmingswijziging van dit huizenblok geen afbreuk doet aan de overeenkomst "Réseau Nature" die in 2009 werd gesloten tussen de ULB, het GOMB en de vereniging CCN Vogelzang, betreffende het respecteren van de landschapskwaliteiten van de site en een beheer van de groene ruimtes dat bevorderlijk is voor de biodiversiteit;

Dat de kwestie van de bescherming van de Meylemeersch-hoeve en haar boomgaard niet het voorwerp uitmaken van het GBP en van de wijziging ervan;

Site "Erasmus-Zuid"

Overwegende dat verschillende reclamanten reserves uiten over de bestemming van dit huizenblok als OGSO;

Qu'un réclamant demande que les zones de construction fixées par le permis d'urbanisme délivré à la SDRB pour son projet "Erasmus sud" soient respectées et que toute nouvelle affectation soit conforme aux recommandations de l'étude d'incidences réalisée dans le cadre de ce projet, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux excédentaires et le déversement d'eaux usées;

Que ce réclamant demande d'autre part que lors du projet d'aménagement et de balisage de la promenade verte, les autorités portent une attention particulière aux projets situés à proximité, de manière à ce que les permis à délivrer soient assortis d'obligations quant à la réhabilitation de ces zones, y compris de leurs abords;

Que cette zone comprend le site "Erasmus sud" qui constitue une des dernières grandes réserves foncières de la SDRB;

Que l'affectation en ZEMU pose la question de la possibilité de pouvoir mettre en œuvre une certaine densification qui impliquerait notamment : la révision du permis de lotir, la modification du système de gestion du site (axée sur la biodiversité) et la prise en considération de la réalisation de logements par les entreprises hors de la ZEMU;

Que la commune d'Anderlecht demande de maintenir en zone d'industries urbaines le zonage "Erasmus sud", car son affectation est cohérente avec sa localisation le long de la route de Lennik et son accès aisé au ring;

Que de plus, la présence d'une ligne à haute tension impose d'appliquer le principe de précaution, à savoir un recul de 43 m de rayon autour de la ligne;

Que la commune d'Anderlecht demande par ailleurs de procéder à l'enfouissement ou la déviation de la ligne à haute tension afin de garantir un développement qualitatif du site;

Que certains réclamants demandent de maintenir le site "Erasmus sud" dans son affectation actuelle afin de ne pas empêcher l'implantation d'un nouveau complexe dans le domaine de la santé publique regroupant les activités de l'Institut scientifique de santé publique (ISP) et du Centre d'études et de recherches vétérinaires et agrochimiques (CERVA);

Qu'il s'avère impossible pour le projet d'appliquer le programme prévu à la prescription 4 bis 3 (50 % logements et 30 % d'activités productives...);

Que les activités de surveillance épidémiologique des maladies, des risques de santé physiques, chimiques et biologiques semblent peu compatibles avec la fonction logement;

Que le regroupement de ces activités permettra néanmoins de libérer des surfaces ailleurs en Région de Bruxelles-Capitale qui pourraient être réaffectées en grande partie à la fonction logement (site Wytsman à Ixelles, site Verrewinkel à Uccle et site Groesenlenberg);

Considérant que les modifications d'affectation du sol ne remettent pas en question les permis délivrés, ni les principes de gestion du site qui ont été prévus;

Que les éléments inscrits dans le permis de lotir sont toujours d'application;

Que par ailleurs, l'affectation en ZEMU de cet îlot ne compromet pas les possibilités pour les entreprises de venir s'implanter sur les terrains de la SDRB;

Que la question des lignes à haute tension ne relève pas du PRAS;

Qu'il sera néanmoins tenu compte de la présence d'une ligne à haute tension lors de l'instruction des demandes de permis;

Que l'opportunité de l'implantation de logements sera en effet examinée au regard du bon aménagement des lieux;

Que par ailleurs, la prescription 0.7. permet aux équipements de s'implanter dans toutes les zones;

Que l'implantation d'un complexe de santé publique est donc possible en ZEMU;

b. Îlot compris entre l'avenue Wibran et la route de Lennik

Maintien d'un couloir vert Neerpede/Vogelzang

Considérant que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent de tenir compte du rôle de couloir écologique joué par cette zone située entre des sites de haute valeur écologique (Vallée du Vogelzang et Neerpede);

Que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent ainsi d'affecter une partie des parcelles aujourd'hui non bâties en zone d'espaces verts;

Que certains réclamants demandent que la zone verte située à l'ouest du pôle Erasme (Chaudron), prolongeant le site classé vers le nord et s'arrêtant à la route de Lennik soit prolongée jusqu'au tracé RER afin d'assurer une liaison écologique vers Neerpede;

Dat een reclamant vraagt dat de bouwzones die zijn vastgesteld door de stedenbouwkundige vergunning die aan de GOMB werd verstrekt voor zijn project "Erasmus-Zuid" worden gerespecteerd, en dat elke nieuwe bestemming overeenstemt met de aanbevelingen van de effectenstudie die in het kader van dit project werd gerealiseerd, met name wat het beheer van overtollig water en de lozing van afvalwater betreft;

Dat deze reclamant anderzijds vraagt dat, bij het project tot aanleg en afbakening van de Groene Wandeling, de overheden bijzondere aandacht besteden aan de omliggende projecten, door aan de af te leveren vergunningen verplichtingen te verbinden aangaande de rehabilitatie van deze gebieden en hun onmiddellijke omgeving;

Dat dit gebied de site "Erasmus-Zuid" omvat, een van de laatste grote grondreserves van de GOMB;

Dat de bestemming als OGSO de vraag oproept of een zekere verdichting kan worden doorgevoerd die met name zou impliceren : de herziening van de verkavelingsvergunning; de wijziging van het beheersysteem van de site (gericht op biodiversiteit) en de inachtneming van de realisatie van woningen door de bedrijven buiten het OGSO;

Dat de gemeente Anderlecht vraagt om het industriegebied "Erasmus-Zuid" te behouden als gebied voor stedelijke industrie, aangezien zijn bestemming coherent is met de ligging langs de Lenniksebaan en zijn makkelijke toegang tot de Ring;

Dat gezien de aanwezigheid van een hoogspanningslijn bovendien het voorzorgsbeginsel moet worden toegepast, namelijk een achteruitbouwstrook met een straal van 43 m rond de lijn;

Dat overigens de gemeente Anderlecht vraagt om de hoogspanningslijn in te graven of om te leiden om een kwalitatieve ontwikkeling van de site te garanderen;

Dat enkele reclamanten vragen om de huidige bestemming van het gebied "Erasmus-Zuid" te behouden om de inplanting van een nieuw complex ten behoeve van de volksgezondheid niet te verhinderen; in dit complex zouden de activiteiten van het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid (WIV) en het Centrum voor Onderzoek in Diergeneeskunde en Agrochemie (CODA) worden ondergebracht;

Dat het voor het project onmogelijk blijkt om het programma voorzien in voorschrift 4 bis 3 (50 % huisvesting en 30 % productieve activiteiten...) toe te passen;

Dat de activiteiten in het kader van de epidemiologische surveillance van ziekten, lichamelijke, chemische en biologische gezondheidsrisico's weinig verenigbaar met de woonfunctie lijken;

Dat de groepering van deze activiteiten echter andere ruimtes in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou vrijmaken, die grotendeels zouden kunnen worden herbestemd als woongebied (Wytsman-site in Elsene, Verrewinkel-site in Ukkel en Groesenlenberg-site);

Overwegende dat de bestemmingswijzigingen geen afbreuk zouden doen aan de afgeleverde vergunningen, noch aan de beheersprincipes van de site die werden voorzien;

Dat de elementen van de verkavelingsvergunning nog steeds van toepassing zijn;

Dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO overigens de mogelijkheden voor bedrijven om zich op de terreinen van het GOMB te vestigen niet in het gedrang brengt;

Dat de kwestie van de hoogspanningslijnen niet het voorwerp uitmaakt van het GBP;

Dat bij het onderzoek van de vergunningsaanvragen evenwel rekening zal worden gehouden met de aanwezigheid van een hoogspanningslijn

Dat de mogelijkheid om woningen in te planten zal worden onderzocht met het oog op een "goede plaatselijke aanleg"

Dat voorschrift 0.7 overigens de inplanting van voorzieningen mogelijk maakt in alle gebieden;

Dat in een OGSO dus een complex ten behoeve van de volksgezondheid kan worden ingeplant;

b. huizenblok tussen de Wibranlaan en de Lenniksebaan

Behoud van een groene corridor Neerpede/Vogelzang

Overwegende dat het BIM en enkele reclamanten vragen om rekening te houden met het feit dat dit gebied, gelegen tussen ecologisch waardevolle gebieden (Vogelzangvallei en Neerpede) de rol vervult van ecologische corridor;

Dat het BIM en enkele reclamanten vragen om een deel van de momenteel niet-bebouwde percelen te bestemmen als groene ruimte;

Dat sommige reclamanten vragen om het groengebied ten westen van de Erasmus-pool (Chaudron), dat in het verlengde ligt van het beschermd gebied naar het noorden en eindigt aan de Lenniksebaan, door te trekken tot aan het GEN-tracé om een ecologische verbinding met Neerpede te garanderen;



Que ces réclamants demandent également que la ligne 50 A soit couverte par un éco-pont;

Que l'IBGE demande que la bande de zone verte située dans cet îlot soit redessinée pour bifurquer après le bâtiment Multipharma vers la route de Lennik en face de la rue du Chaudron;

Que cette modification est fondamentale pour faire le lien entre la Pede et le Vogelzang, que ce soit pour permettre le passage de la promenade verte ou pour permettre une connexion écologique en relation avec le corridor écologique prévu de part et d'autre de la rue du Chaudron au travers du lotissement qui va isoler la Pede;

Qu'un autre réclamant demande de prévoir une zone tampon d'une largeur de +- 10 m le long du sentier traversant l'îlot afin de permettre la réalisation de la promenade verte vers la rue du Chaudron et de créer une zone bâtissable le long de la Route de Lennik sur minimum 50 m de profondeur;

Que par ailleurs, la Commune d'Anderlecht estime qu'il est difficilement imaginable de densifier ce site parce que celui-ci est occupé à 100 % par des entreprises et par les services d'exécution de l'administration communale et parce que les dégagements autour des bâtiments servent non seulement de parking "dynamique" mais aussi d'aire de manœuvre pour les engins agricoles communaux et camions de livraison;

Que le logement ne pourrait venir s'insérer sur cet îlot que si les entreprises et services communaux se délocalisent;

Que la Commune d'Anderlecht propose que l'îlot voisin, occupé par le parking de transit, soit également reconverti afin de pouvoir y développer l'activité résidentielle, la recomposition de ces îlots répondant ainsi aux critères fixés pour l'implantation de zones ZEMU;

Que cette parcelle présente depuis longtemps une rupture urbaine et paysagère;

Que sa reconversion contribuerait à la création de connexions entre les différentes activités voisines;

Que la Commune d'Anderlecht demande néanmoins que l'indication "P" soit maintenue et qu'une capacité de stationnement au moins identique soit préservée;

Considérant que la prescription 0.2 du PRAS admet la réalisation d'espaces verts dans toutes les zones sans restrictions;

Que l'affectation en ZEMU de cet îlot n'interdit donc pas la création de nouveaux espaces verts;

Que le maillage vert est défini par le PRD et non par le PRAS;

Que le futur PRDD pourra le cas échéant décider de créer de nouvelles liaisons écologiques;

Que le développement du logement à cet endroit pourra être opportun à terme, en liaison avec le développement du futur quartier sur le site du Chaudron;

Que par ailleurs, l'îlot voisin sur lequel se situe le parking de dissuasion est affecté en zone d'équipements;

Que la construction de logements y est donc actuellement déjà autorisée à titre secondaire;

Que le cas échéant en cas de réaménagement ou mise en souterrain de ce parking, il serait donc possible d'y prévoir du logement;

c. Îlot compris entre le BD H. Simonet, la drève olympique et le chemin de fer

Considérant qu'un réclamant demande que la notion de "grand commerce spécialisé" soit explicitement reprise dans la prescription de la ZEMU;

Que dans le cas contraire, ce réclamant demande que soit confirmé le fait que la S. A. Décathlon Benelux puisse poursuivre ses activités en application des prescriptions générales 0.9 et 0.11 du PRAS;

Qu'un réclamant estime que cet îlot présente de nombreuses caractéristiques qui le rendent peu compatible avec le logement : la zone est située en Zone C pour les transports en commun et est coincée entre l'échangeur du ring et le chemin de fer;

Que la Commune d'Anderlecht demande que les terrains restent affectés en zone de sports ou de loisirs de plein air et en zone d'industries urbaines;

Que ces terrains sont inadéquats pour la construction de nouveaux logements, étant coincés entre le ring et le chemin de fer, isolés du tissu urbain habité et traversés par une conduite de gaz de haute pression;

Que l'affectation en zone de sports ou de loisirs de plein air permet de participer au maillage vert régional entre les vallées du Vogelzang et la Pede;

Considérant que les grands commerces spécialisés sont autorisés en ZEMU;

Dat deze reclamanten ook vragen om op de lijn 50 A een ecobrug te bouwen;

Dat het BIM vraagt om de strook groengebied in dit huizenblok te hertekenen om het achter het gebouw Multipharma te laten afbuigen naar de Lenniksebaan recht tegenover de Ketelstraat;

Dat deze wijziging van fundamenteel belang is om de Pede en de Vogelzang met elkaar te verbinden, zowel om de doorgang van de Groene Wandeling te garanderen als om een ecologische verbinding mogelijk te maken die zich verhoudt tot de ecologische corridor die is voorzien aan weerszijden van de Ketelstraat, door de verkaveling die de Pede zal isoleren;

Dat een andere reclamant vraagt om een bufferzone van +- 10 m breed te voorzien langs het pad door het huizenblok, om de realisatie van de Groene Wandeling naar de Ketelstraat mogelijk te maken en een bebouwbaar gebied te creëren langs de Lenniksebaan met een diepte van minstens 50 m;

Dat het volgens de gemeente Anderlecht overigens ondenkbaar is om deze site te verdichten omdat hij voor 100 % wordt ingenomen door bedrijven en door de uitvoeringsdiensten van het gemeentebestuur en omdat de vrije ruimte rond de gebouwen niet alleen dienst als 'dynamische' parking maar ook als manoeuvreerruimte voor de gemeentelijke landbouwvoertuigen en leveringsvrachtwagens;

Dat in dit huizenblok enkel huisvesting kan worden gecreëerd als de bedrijven en de gemeentediensten zouden verhuizen;

Dat de gemeente Anderlecht voorstelt om het naburige huizenblok, dat wordt ingenomen door de overstapparking, eveneens te reconverteren om er woonactiviteit te kunnen ontwikkelen; de wedersamenstelling van deze huizenblokken zou zo voldoen aan de criteria die zijn vastgelegd voor de inplanting van OGSO;

Dat dit perceel al lang een stedelijke en landschappelijke breuk vormt;

Dat zijn reconversie zou bijdragen tot het creëren van verbindingen tussen de verschillende naburige activiteiten;

Dat de gemeente Anderlecht echter vraagt om de aanduiding "P", evenals minstens eenzelfde parkeercapaciteit, te vrijwaren;

Overwegende dat voorschrift 0.2 van het GBP de realisatie van groene ruimtes mogelijk maakt in alle gebieden, zonder beperking;

Dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO dus niet verhindert dat er groene ruimtes kunnen worden gecreëerd;

Dat het groene netwerk wordt vastgelegd in het GeWop en niet in het GBP;

Dat het toekomstige GPDO desgevallend kan beslissen om nieuwe ecologische verbindingen te realiseren;

Dat de ontwikkeling van huisvesting op deze plaats op termijn opportuun kan zijn en in lijn ligt met de ontwikkeling van de toekomstige wijk op de Chaudron-site;

Dat overigens het naburige huizenblok waarop de pendelparking is aangelegd is bestemd als gebied voor voorzieningen;

Dat de bouw van woningen er dus al is toegestaan als secundaire bestemming;

Dat desgevallend, als deze parking wordt heraangelegd of als er een ondergrondse parking van wordt gemaakt, het dus mogelijk zou zijn om er huisvesting te voorzien;

c. huizenblok tussen de H. Simonetlaan, de Olympische Dreef en de spoorweg

Overwegende dat een reclamant vraagt om in het voorschrift van het OGSO uitdrukkelijk de notie "grote speciaalzaak" op te nemen;

Dat in het andere geval deze reclamant vraagt om te bevestigen dat de nv Decathlon Benelux haar activiteiten mag voortzetten in toepassing van de algemene voorschriften 0.9 en 0.11 van het GBP;

Dat een reclamant van mening is dat dit huizenblok veel kenmerken heeft die het onverenigbaar maken met huisvesting; het gebied is gelegen in Zone C voor het openbaar vervoer en ligt geklemd tussen de verkeerswisselaar van de Ring en de spoorweg;

Dat de gemeente Anderlecht vraagt dat de terreinen bestemd blijven als gebied voor openluchtssport of -recreatie en als gebied voor stedelijke industrie;

Dat deze terreinen ongeschikt zijn voor de bouw van nieuwe woningen aangezien ze geklemd liggen tussen de Ring en de spoorweg, afgesloten van het bewoonde stadsweefsel, en er een hogedruk-gasleiding door loopt;

Dat de bestemming als gebied voor openluchtssport- of recreatie bijdraagt tot het gewestelijke groene netwerk tussen de Vogelzang- en de Pedevallei;

Overwegende dat grote speciaalzaken zijn toegelaten in het OGSO;

Qu'en effet ces activités sont reprises dans la notion de "commerces" car le glossaire du PRAS précise qu'il s'agit de "Commerces de superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire";

Que par ailleurs la modification de l'affectation de cet îlot ne remet pas en question la présence des entreprises existantes;

Qu'une clause de sauvegarde a au surplus été ajoutée aux prescriptions relatives aux ZEMU permettant aux entreprises existantes d'étendre leurs activités sans restrictions;

Que les terrains aujourd'hui affectés en zone de sports ou de loisirs sont aujourd'hui inoccupés et sont inappropriés pour cet usage (terrains de petite dimension, présence de talus, ...);

Que l'affectation en ZEMU de l'ensemble de ces îlots permet d'y envisager à l'avenir l'introduction de logements;

Que néanmoins celle-ci n'est pas obligatoire pour les projets de moins de 10 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher;

Que l'opportunité d'autoriser du logement sur certains terrains de ces îlots devra le cas échéant être appréciée lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme, au regard du bon aménagement des lieux;

d. Îlot compris entre le BD H. Simonet, la drève olympique et le chemin de fer

Considérant que la commune d'Anderlecht demande de maintenir l'affectation en ZIU parce que l'îlot est entouré par des barrières physiques (deux voiries et le chemin de fer) et que les nuisances sonores rendent le site peu attractif pour le logement;

Considérant que cet îlot se situe en face d'une zone d'habitat à prédominance résidentielle au PRAS, qui se trouve dans un environnement similaire en termes de nuisances sonores;

Que par ailleurs, cet îlot présente déjà une mixité de fait car quelques habitations y sont actuellement implantées le long de la route de Lennik;

#### e. Autres

Considérant qu'un réclamant et la Commission régionale de Mobilité demandent de vérifier la possibilité d'implantation d'un dépôt de métro sous le boulevard Henri Simonet;

Qu'un réclamant demande de mentionner le dépôt enterré métro Erasme dans le programme de la zone "Erasme";

Considérant qu'un réclamant s'étonne que la destination de site bâtissable de la parcelle section E n°166 A soit confirmée alors que le site a fait l'objet d'un classement en date du 19.03.2009;

Considérant qu'un réclamant demande que la zone affectée à l'habitation située au sud-est du cimetière du Vogelzang, autour de la rue du Chant d'Oiseaux (n°130 à 180) soit affectée en zone agricole ou verte;

Que selon ce réclamant, cette affectation se justifie par la nécessité de préserver l'affectation actuelle du site qui concourt à son intérêt paysager par la traversée du site par la promenade verte; qu'il invoque également le fait que le site est peu propice au développement d'une zone de logements vu son enclavement entre le cimetière du Vogelzang, les terrains de sport communaux et plusieurs zones vertes et n'est desservi que par une seule voirie étroite en cul de sac (la rue du Chant d'Oiseaux) sans présence de transports publics proches;

Considérant que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que la CRD émet les remarques suivantes concernant le pôle Erasme :

- Elle relève la volonté de créer un complexe de santé publique (ISP et CERVA) sur ce site.

- Elle précise qu'une attention particulière doit être portée à la protection du Vogelzang, repris en zone verte au PRAS 2001.

- Elle rappelle que le Gouvernement s'est engagé à classer la zone de la ferme de Meylemeersch, située à proximité de cette zone, dans la partie Sud de la ZEMU. Ce site présente des qualités paysagères et naturelles remarquables.

- Elle relève que le terrain d'Erasme Sud appartient à la SDRB qui y développe un zoning. Elle estime qu'il s'agit de préserver cet espace pour l'accueil d'entreprises et le maintenir en ZIU, d'autant que la SDRB a déjà obtenu un permis d'urbanisme dont les zones de construction sont déterminées de manière à protéger les espaces verts à proximité du Vogelzang.

- Elle prend acte de la demande de l'ULB de pouvoir construire des logements étudiants sur la partie de la ZEMU longeant la zone d'équipements ainsi que sur la parcelle qu'elle possède à proximité de la ferme du Meylemeersch.

Dat deze activiteiten immers vallen onder de notie "handelszaken", aangezien ze in het glossarium van het GBP worden omschreven als "Handelszaken met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en meer waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen en die tot een gespecialiseerde sector behoren, met uitsluiting van de voedingssector";

Dat overigens de bestemmingswijziging van dit huizenblok de aanwezigheid van de bestaande bedrijven niet in het gedrang brengt;

Dat bovendien aan de voorschriften betreffende de OGSO een beschermclausule werd toegevoegd die bestaande bedrijven toelaat om hun activiteiten uit te breiden zonder beperking;

Dat de terreinen die vandaag zijn bestemd als gebied voor sport of recreatie momenteel niet worden gebruikt en niet geschikt zijn voor dit gebruik (kleine terreinen, aanwezigheid van taluds, ...);

Dat de bestemming van al deze huizenblokken als OGSO toelaat om er in de toekomst woningen in te planten;

Dat dit evenwel niet verplicht is voor projecten met een vloeroppervlakte van minder dan 10 000 m<sup>2</sup>;

Dat de mogelijkheid om huisvesting toe te staan op sommige terreinen van deze huizenblokken desgevallend moet worden beoordeeld wanneer stedenbouwkundige vergunningen worden aangevraagd, met het oog op een goede plaatselijke aanleg;

d. huizenblok tussen de H. Simonetlaan, de Olympische Dreef en de spoorweg

Overwegende dat de gemeente Anderlecht vraagt om de bestemming als GSI te behouden omdat het huizenblok wordt omringd door fysieke barrières (twee wegen en de spoorweg) en de geluidshinder de site weinig aantrekkelijk maakt voor huisvesting;

Overwegende dat zich tegenover dit huizenblok een woongebied met residentieel karakter bevindt dat is bepaald in het GBP en in een gelijkaardige omgeving ligt op het vlak van geluidshinder;

Dat in dit huizenblok overigens al gemengdheid bestaat aangezien er momenteel enkele woningen zijn ingeplant langs de Lenniksebaan;

#### e. Overige

Overwegende dat een reclamant en de Gewestelijke Mobiliteitscommissie vragen om de mogelijkheid te onderzoeken om een metrostelplaats in te planten onder de Henri Simonetlaan;

Dat een reclamant vraagt om de ondergrondse metrostelplaats Erasmus te vermelden in het programma van het gebied "Erasmus"

Overwegende dat het een reclamant verwondert dat de bestemming als bebouwbaar gebied van het perceel sectie E nr. 166 A wordt bevestigd, terwijl het sinds 19.03.2009 beschermd is;

Overwegende dat een reclamant vraagt om het gebied dat is bestemd voor huisvesting, gelegen ten zuidoosten van het kerkhof Vogelzang, rond de Vogelzanglaan (nrs 130 tot 180), te bestemmen als landbouw- of groengebied;

at deze bestemming volgens deze reclamant gerechtvaardigd is gezien de noodzaak om de huidige bestemming te behouden van de site, die bijdraagt tot zijn landschappelijke waarde doordat de Groene Wandeling erdoor loopt; dat hij tevens wijst op het feit dat de site weinig geschikt is voor de ontwikkeling van een woongebied aangezien hij ingesloten ligt tussen het kerkhof Vogelzang, de gemeentelijke sportterreinen en verschillende groengebieden, loopt er slechts één smalle doodlopende weg door (de Vogelzangstraat) en is er geen openbaar vervoer in de buurt;

Overwegende dat deze vragen niet binnen het kader van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP vallen;

Overwegende dat de GOC de volgende opmerkingen formuleert over de Erasmus-pool :

- Ze uit de wil om op deze site een complex van volksgezondheid te creëren (WIV en CODA).

- Ze preciseerd dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de bescherming van de Vogelzang, die in het GBP 2001 is opgenomen als groengebied;

- Ze wijst op het feit dat de Regering zich ertoe verbonden heeft om de site van de Meylemeersch-hoeve, die in de buurt van dit gebied, in het zuidelijke deel van het OGSO is gelegen, te beschermen. Deze site biedt opmerkelijke landschappelijke en natuurlijke eigenschappen

- Ze merkt op dat het terrein Erasmus-Zuid eigendom is van de GOMB die er een industriepark ontwikkelt. Ze is van mening dat deze ruimte moet worden voorbehouden voor het onthaal van bedrijven, temeer omdat de GOMB al een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen waarvan de bouwzones zo zijn bepaald dat de groene ruimtes in de buurt van de Vogelzang beschermd worden.

- Ze neemt akte van de vraag van de ULB om studentenwoningen te mogen bouwen op het deel van het OGSO langs het gebied voor voorzieningen, en op het perceel dat ze bezit in de buurt van de Meylemeersch-hoeve.

Elle relève que la zone située au Nord du chemin de fer et coincée entre celui-ci et le Ring semble particulièrement peu propice à l'accueil de logements d'autant qu'elle est composée de deux talus.

- Elle constate que le terrain situé à l'Ouest du pôle et accueillant aujourd'hui entre autres les bâtiments de Multipharma, est entièrement occupé et ne pourra certainement pas être mobilisé dans un avenir proche pour accueillir du logement.

- Elle considère qu'une station RER est indispensable au développement du site;

Que, considérant l'ensemble de ces remarques, la CRD estime qu'il est prématuré de modifier les affectations du pôle Erasme;

Que la CRD estime que la réaffectation du pôle Erasme et les différentes demandes issues de l'enquête publique doivent faire l'objet d'un schéma directeur, qui permettra de déterminer les affectations à proposer lors de la révision du PRAS qui suivra le PRDD.

Que ce schéma directeur devra développer une vision cohérente du site tenant compte des considérations qui précèdent. Que ce schéma directeur devra également veiller à développer les liens avec le centre de la commune afin d'éviter tout risque d'isolement du pôle;

Considérant qu'il a déjà été répondu à ces remarques ci-dessus;

Qu'au vu de ses réponses apportées aux réclamations, le Gouvernement ne suit pas l'avis de la CRD et estime qu'il est opportun de modifier l'affectation de ces zones en ZEMU;

Que cependant le Gouvernement partage la remarque de la CRD sur la nécessité de développer une vision d'ensemble du pôle;

Qu'à ce sujet, le RIE a été complété par des illustrations de reconstruction urbaine possible dans les différents pôles de ZEMU;

Qu'enfin, la demande de la CRD de prévoir un plan directeur pour le développement de la zone ne relève pas du PRAS mais pourra éventuellement être envisagée par le PRDD;

### 2.3. Biestebroek

#### 2.3.1. Généralités

##### a. Positions générales sur le pôle Biestebroek

Considérant que la commune d'Anderlecht estime qu'il faut analyser l'affectation de ces îlots dans une logique de remaillage urbain entre les deux rives et dissocier la reconversion des différents îlots, vu notamment la situation existante de fait;

Que d'autres réclamants estiment qu'il faut réévaluer l'affectation de ces îlots au regard de la potentialité existante pour le transport de marchandises par voie d'eau, de la proximité du tissu urbain résidentiel ou au contraire d'une zone industrielle, de l'accessibilité au transport public;

Que des réclamants relèvent que ce pôle est enclavé entre des zones d'industries;

Qu'un autre réclamation s'interroge sur la compatibilité des futurs logements avec les entreprises existantes (dont celles utilisant la voie d'eau);

Qu'il constate que nombre de ces terrains sont occupés;

Que des réclamants font valoir que le chemin de fer et le canal constituent des barrières pour la bonne accessibilité du logement; que ces infrastructures constituent un atout pour le développement économique et industriel de ces terrains;

Qu'un réclamation relève les contraintes de dépollution du sol en cas de construction de logements; Qu'il défend le maintien de terrains économiques propices pour le développement d'un CDU et de création d'emplois;

Que d'autres réclamants sont hostiles au développement de projets privés sur les îlots 15A (Digue du Canal/rue du Sel) et 15G (Digue du Canal/rue de la Petite Île/bld Industriel/rue du Développement);

Que ces réclamants estiment que ces terrains sont idéalement situés en bordure du canal et d'un axe d'entrée de ville;

Qu'il sont d'avis qu'il faut y préserver leur affectation économique;

Qu'ils craignent que le développement du logement ne se fasse au détriment de l'activité économique;

##### b. Eau et imperméabilisation

Considérant qu'un réclamation relève les répercussions d'une urbanisation de ces terrains en termes de ruissellement;

Que l'ouverture de ces zones au logement représentera un coût élevé pour les pouvoirs publics en termes d'infrastructures d'égouttage à prévoir;

##### c. Maillage écologique-connexions vertes

- Ze merkt op dat het gebied ten noorden van de spoorweg, dat ingesloten ligt tussen de spoorweg en de Ring, bijzonder weinig geschikt lijkt voor het onthaal van huisvesting, temeer omdat het is samengesteld uit twee taluds;

- Ze stelt vast dat het terrein in het westen van de pool, waar nu onder meer de gebouwen van Multipharma staan, volledig bezet is en in de nabije toekomst zeker niet kan worden gemobiliseerd om huisvesting te ontvangen.

- Ze is van mening dat een GEN-station onmisbaar is voor de ontwikkeling van de site;

Dat, al deze opmerkingen in acht genomen, de GOC oordeelt dat het voorbarig is om de bestemmingen van de Erasmus-pool te wijzigen;

Dat de GOC van mening is dat de herbesteding van de Erasmus-pool en de verschillende vragen die naar voor kwamen uit het openbaar onderzoek het voorwerp moeten uitmaken van een richtschema, dat zal bepalen welke bestemmingen moten worden voorgesteld bij de herziening van het GBP dat zal volgen uit het GPDO.

Dat dit richtschema een coherentie visie van de site zal moeten ontwikkelen, rekening houdend met deze beschouwingen. Dat dit richtschema er ook moet op toezien dat er verbindingen worden ontwikkeld met het centrum van de gemeente, om elk risico dat de pool zal worden geïsoleerd te vermijden;

Overwegende dat ze al heeft geantwoord op deze opmerkingen;

Dat de Regering, gezien haar antwoorden op de bezwaarschriften, het advies van de GOC niet volgt en meent dat het opportuun is om de bestemming van deze gebieden te wijzigen in OGSO;

Dat de Regering evenwel de opmerking van de GOC deelt over de noodzaak om een totaalvisie te ontwikkelen op de pool;

Dat wat dit betreft het MER werd aangevuld met illustraties van de mogelijke stedelijke herstructurering in de verschillende OGSO-polen;

Dat de vraag van de GOC om de ontwikkeling van het gebied een richtschema te voorzien niet onder het GBP valt, maar dat dit eventueel kan worden onderzocht in het GPDO;

### 2.3. Biestebroek

#### 2.3.1. Algemeenheden

##### a. Algemene standpunten over de Biestebroek-pool

Overwegende dat de gemeente Anderlecht van mening is dat de bestemming van deze huizenblokken moet worden geanalyseerd in een logica van hertekening van het stedelijk netwerk tussen de beide oevers en dat de reconversie van de verschillende huizenblokken moet worden gedissocieerd gezien de feitelijk bestaande situatie;

Dat andere reclamanten menen dat de bestemming van deze huizenblokken opnieuw moet worden geëvalueerd volgens de bestaande potentialiteit voor het goederenvervoer langs het water, de nabijheid van het residentiële stadsweefsel of, daarentegen, een industriegebied, de toegang tot het openbaar vervoer;

Dat enkele reclamanten opmerken dat deze pool is ingesloten tussen industriegebieden;

Dat een andere reclamant zich vragen stelt over de verenigbaarheid van de toekomstige woningen met de bestaande bedrijven (die de waterweg gebruiken);

Dat hij vaststelt dat heel wat van deze terreinen bezet zijn;

Dat enkel reclamanten opmerken dat de spoorweg en het kanaal de goede bereikbaarheid van de woningen in de weg staan; dat deze infrastructures een troef zijn voor de economische en industriële ontwikkeling van deze terreinen;

Dat een reclamant wijst op de beperkingen op het vlak van bodemreiniging indien er woningen worden gebouwd; Dat hij het behoud verdedigt van economische terreinen die gunstig zijn voor de ontwikkeling van een SDC en de werkgelegenheid;

Dat andere reclamanten zich kanten tegen de ontwikkeling van privéprojecten in de huizenblokken 15A (Kanaaldijk/Zoutstraat) en 15G (Kanaaldijk/Klein Eilandstraat/Industrielaan/Ontwikkelingsstraat);

Dat deze reclamanten van mening zijn dat deze terreinen ideaal gelegen zijn, langs het kanaal en een invalsweg naar de stad;

Dat zij van mening zijn dat hun economische bestemming moet worden behouden;

Dat ze vrezan dat de ontwikkeling van huisvesting ten koste zal gaan van de economische activiteit;

##### b. Water en ondoorlaatbaarheid

Overwegende dat een reclamant wijst op de gevolgen van een verstedelijking van deze terreinen op het vlak van afvloeiing;

Dat de openstelling van deze gebieden voor huisvesting voor de overheid een hoge kost zal meebrengen op het vlak van rioleringsinfrastructures die moeten worden voorzien;

##### c. Ecologisch netwerk – groene verbindingen

Considérant que des réclamants insistent pour que l'on réserve des espaces nécessaires au développement du maillage vert et écologique;

Qu'ils demandent de prévoir les espaces verts nécessaires à assurer la porosité des îlots et la continuité des mobilités douces;

Qu'ils demandent que l'on tienne compte du passage de la Senne à ciel ouvert;

d. Gestion publique des terrains

Considérant qu'un réclamant demande de conférer au Port de Bruxelles, ainsi qu'à la SDRB, un droit de préemption sur les terrains concernés, de façon à s'assurer d'un développement de la zone en faveur de l'intérêt public;

e. Entreprises SEVESO et autres entreprises présentant un danger

Considérant qu'un réclamant attire l'attention sur la présence d'un site Fluxis comprenant une station de détente et des conduites de gaz à haute pression;

Qu'il attire l'attention sur la dangerosité de telles installations;

Que des réclamants rappellent que la zone abrite trois entreprises Seveso concessionnaires du Port de Bruxelles, à savoir LUKOIL, situé à l'avant-port et COTANCO1 et 2 situé au Bassin de Biestebroek;

Qu'ils s'inquiètent de la possibilité qu'auront ces entreprises de renouveler leur permis d'environnement au cas où l'affectation des îlots voisins en ZEMU serait confirmée;

Qu'ils font valoir que des périmètres de sécurité sont fixés par l'IBGE au sein desquels il est déconseillé de construire du logement, ce qui réduit fortement les potentialités d'urbanisation de ces zones;

Que la Commune d'Anderlecht demande de favoriser la délocalisation de l'entreprise Seveso afin de contribuer au développement et à la densification préconisée de la zone;

Qu'un réclamant demande un complément de RIE sur cette question et l'analyse de la cohabitation entre les entreprises Seveso et les futurs développements résidentiels;

f. PPAS

Considérant que la Commune d'Anderlecht signale qu'elle a entrepris la réalisation d'un PPAS "Biestebroek" qui reprend une partie des îlots affectés en ZEMU. Ce plan a pour objectif de qualifier le quartier en restructurant le tissu urbain;

Considérant que la CRD estime qu'il est important de préserver des zones industrielles et portuaires autour du bassin de Biestebroek afin d'y favoriser le développement d'entreprises connectées à la voie d'eau;

Qu'elle insiste sur la nécessité de développer une vision globale de ces îlots, via un plan d'ensemble et/ou un PPAS;

Qu'elle rappelle également l'importance du patrimoine industriel dans cette zone (anciennes entreprises de tresses et lacets, ancienne lainière, ...) et insiste sur le fait que préalablement à la requalification éventuelle de cette zone un inventaire du patrimoine industriel doit être réalisé. Ce patrimoine, conçu pour une activité productive, mériterait d'être réutilisé à cette fin;

Qu'elle souligne que les abords du canal doivent pouvoir participer au maillage vert, notamment via l'aménagement de couloirs de végétation et de cheminements pour les modes actifs;

Considérant que ces îlots sont actuellement affectés en zone d'industries urbaines;

Qu'ils abritent de nombreuses parcelles en friche ou partiellement bâties;

Que la proximité d'équipements scolaires et d'une promenade plantée rend ces sites particulièrement propices à l'implantation de logements;

Que ce pôle est, dans sa grande majorité, situé en zone d'accessibilité C du Titre VIII du RRU;

Que l'affectation en ZEMU permettra de restructurer la zone;

Que le RIE a, par ailleurs, été complété par des illustrations de restructuration urbaine possible dans les différents pôles de ZEMU;

Que le logement est repris comme affectation secondaire au sein de la prescription de la ZEMU;

Que cette prescription impose une affectation des rez-de-chaussées aux activités économiques, de manière à induire une densification des îlots, le logement s'implantant préférentiellement aux étages des constructions;

Que cela permet potentiellement de réserver aux activités économiques la même superficie que celle possible aujourd'hui;

Overwegende dat enkele reclamanten benadrukken dat de nodige ruimtes moeten worden voorbehouden voor de ontwikkeling van het groene en ecologische netwerk;

Dat ze vragen om de nodige groene ruimtes te voorzien om de porositeit van de huizenblokken en de continuïteit van de zachte mobiliteit te garanderen;

Dat ze vragen om rekening te houden met de doorstroming van de Zenne boven de grond;

d. Openbaar grondbeheer

Overwegende dat een reclamant vraagt om de Haven van Brussel en de GOMB een voorkooprecht te verlenen op de betreffende terreinen, dit om de ontwikkeling van het gebied conform het openbaar belang te garanderen;

e. Seveso- en andere gevaarlijke bedrijven

Overwegende dat een reclamant wijst op de aanwezigheid van een Fluxys-site met een ontspanningsstation en hogedrukgasleidingen;

Dat hij de aandacht vestigt op het gevaar van dergelijke installaties;

Dat enkele reclamanten erop wijzen dat in het gebied drie Seveso-bedrijven gevestigd zijn die concessiehouder zijn van de Haven van Brussel, namelijk LUOIL in de voorhaven en COTANCO 1 en 2 in het Biestbroekdok;

Dat ze zich zorgen maken over de mogelijkheid voor deze bedrijven om hun milieuvergunning te verlengen indien de bestemming van de naburige huizenblokken als OGSO zou worden bevestigd;

Dat ze benadrukken dat het BIM veiligheidsperimeters heeft vastgesteld waarbinnen wordt afgeraden om woningen te bouwen, wat het verstedelijkingspotentieel van deze gebieden sterk vermindert;

Dat de gemeente Anderlecht vraagt om de delocalisatie van het Seveso-bedrijf te bevorderen om bij te dragen tot de ontwikkeling en de aanbevolen verdichting van het gebied;

Dat een reclamant vraagt om het MER aan te vullen met deze vraag en de analyse van de cohabitatie tussen de Seveso-bedrijven en de toekomstige residentiële ontwikkelingen;

f. BBP

Overwegende dat de gemeente Anderlecht meldt dat ze is begonnen met de realisatie van een BBP "Biestebroek" dat een deel van de huizenblokken bestemd als OGSO omvat. Dit plan stelt zich tot doel de kwaliteit van de wijk te verhogen door het stadsweefsel te herstructureren;

Overwegende dat de GOC van mening is dat het belangrijk is om rond het Biestbroekdok industrie- en havengebieden te behouden om er de ontwikkeling van watergebonden bedrijven te bevorderen;

Dat ze drukt op de noodzaak om voor deze huizenblokken een globale visie te ontwikkelen, via een totaalplan en/of een BBP;

Dat ze ook het belang van het industrieel erfgoed in dit gebied benadrukt (oude touw- en vaterbedrijven, oude wolspinnerij, ...), en het feit dat vóór de eventuele her kwalificatie van dit gebied een bewaarlust van het industrieel erfgoed moet worden opgemaakt. Dit erfgoed, ontwikkeld voor een productieactiviteit, verdient het om daarvoor opnieuw te worden gebruikt;

Dat ze benadrukt dat de onmiddellijke omgeving van het kanaal deel zou moeten uitmaken van het groene netwerk, door de inrichting van groene corridors en wegen voor de actieve vervoerwijzen;

Overwegende dat deze huizenblokken momenteel bestemd zijn als gebied voor stedelijke industrie;

Dat ze heel wat braakliggende of gedeeltelijk bebouwde percelen bevatten;

Dat de nabijheid van schoolvoorzieningen en een groene promenade deze sites bijzonder geschikt maken voor de inplanting van woningen;

Dat het grootste deel van deze pool in een bereikbaarheidszone C volgens Titel VIII van de GSV ligt;

Dat de bestemming als OGSO zou toelaten om het gebied te herstructureren;

Dat het MER overigens aangevuld is met voorbeelden van mogelijke stedelijke herstructurering in de verschillende OGSE-polen;

Dat huisvesting in het voorschrift betreffende de OGSO is opgenomen als secundaire bestemming;

Dat dit voorschrift de verplichting oplegt om de gelijkvloerse verdiepingen te bestemmen voor economische activiteiten en zo de huizenblokken te verdichten; huisvesting moet bij voorkeur worden voorzien op de bovenverdiepingen van de gebouwen;

Dat op die manier voor de economische activiteiten potentieel eenzelfde oppervlakte kan worden voorbehouden als vandaag mogelijk is;

Que la prescription a été modifiée pour ce qui concerne les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, afin d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet et d'affecter un minimum de 40 % de superficie plancher au logement;

Que ces différents éléments sont favorables à l'implantation des activités économiques;

Considérant que le RIE mentionne qu'autour du canal, certains bâtiments pourraient rejeter leurs eaux usées dans celui-ci à cause de difficultés techniques de connexion à l'égout;

Que des projets d'implantation de logements pourraient être une opportunité pour raccorder à l'égout des bâtiments qui ne le sont pas;

Que néanmoins le PRAS n'est pas l'outil adéquat pour répondre à cette question;

Considérant que la réalisation d'espaces verts en vue de contribuer au maillage vert est permise dans toutes les zones et donc également dans les ZEMU;

Que le RIE recommande par ailleurs que les aménagements des sites veillent à renforcer le maillage écologique local et régional le long du canal;

Qu'il recommande également de renforcer la digue nord de la Senne au niveau de la zone située à l'extrême nord-est du pôle Biestebroek;

Qu'en ce qui concerne les espaces verts dans les îlots de grande taille, la prescription 0.2. du PRAS impose la réalisation de minimum 10 % d'espaces verts de la superficie au sol pour tous les projets portant sur une superficie au sol de minimum 5000 m<sup>2</sup>;

Que le tracé du maillage vert est défini par le PRD et non via le PRAS;

Qu'un éventuel renforcement des continuités vertes sur le pôle pourrait donc être examiné au sein du PRDD;

Considérant qu'en ce qui concerne le droit de préemption à conférer au Port et à la SDRB, ces aspects ne sont pas traités au sein du PRAS;

Qu'ils doivent faire l'objet d'autres instruments juridiques;

Considérant que l'implantation de logements respectera le principe du bon aménagement des lieux et tiendra donc compte, le cas échéant, de la présence de stations de détente ou de conduites de gaz à haute tension;

Considérant que l'on relève la présence de deux entreprises "Seveso" dans le pôle;

Que toutefois l'entreprise Univar est amenée à déménager à court terme et l'entreprise Cotanco doit renouveler prochainement son permis d'environnement;

Que la définition des périmètres de sécurité est réalisée lors de la délivrance des permis d'environnement et analysée dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme;

Que l'analyse de la compatibilité des constructions et des entreprises Seveso est réalisée lors des études d'incidences;

Qu'en ce qui concerne la nécessité de développer une vision d'ensemble de l'aménagement de la zone, le PRDD pourra prévoir l'élaboration d'un plan directeur pour celle-ci;

2.3.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle Biestebroek

a. îlot délimité par la rue des Vétérinaires, la rue des Deux Gares et le chemin de fer (15 au projet de PRAS)

Considérant qu'un réclamant fait valoir la présence d'immeubles présentant des qualités patrimoniales au sein de cet îlot;

Que ce réclamant relève qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'un bâtiment sur le terrain arrière d'une superficie de 15 000 m<sup>2</sup>;

Qu'il estime qu'une affectation de ces bâtiments en logements n'est pas appropriée et induirait une forte moins-value;

Qu'il soutient que le terrain situé à l'arrière ne se prête pas à la construction de logement (pas d'accès direct sur la rue et proximité du chemin de fer);

Qu'il demande une modification de la prescription 4bis de manière à protéger les bâtiments existants à ne pas rendre obligatoire (mais possible) la construction d'immeubles résidentiels;

Que si cette modification n'est pas acceptée, il demande de ne pas modifier l'affectation de ces terrains;

Considérant que la CRD estime qu'il est prématuré de modifier l'affectation de cet îlot;

Dat het voorschrift werd gewijzigd voor projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup>, in die zin dat het oplegt dat minstens 90 % van de grondinname van het project moet worden voorbehouden voor productieve activiteiten, geïntegreerde diensten aan bedrijven, handelszaken en groothandelszaken, en dat minstens 40 % vloeroppervlakte moet worden voorbehouden voor huisvesting;

Dat deze verschillende elementen gunstig zijn voor de inplanting van economische activiteiten;

Overwegende dat het MER vermeldt dat rond het kanaal sommige gebouwen hun afvalwater in het kanaal zouden kunnen lozen vanwege technische problemen met de rioolaansluiting;

Dat huisvestingsprojecten een mogelijkheid zouden bieden om gebouwen die nog niet op de riolering zijn aangesloten er op aan te sluiten;

Dat het GBP evenwel geen geschikt instrument is om deze vraag te beantwoorden;

Overwegende dat de realisatie van groene ruimtes om bij te dragen tot het groene netwerk in alle gebieden is toegelaten, dus ook in de OGSO;

Dat het MER overigens aanbeveelt dat er bij de inrichting van de sites op wordt toegezien dat het lokale en gewestelijke ecologische netwerk langs het kanaal wordt versterkt;

Dat het ook aanbeveelt om de noordelijke dijk van de Zenne te versterken, ter hoogte van het gebied in het uiterste noordoosten van de Biestebroek-pool;

Dat aangaande de groene ruimtes in grote huizenblokken, voorschrift 0.2. van het GBP oplegt dat bij alle projecten met een grondoppervlakte van minstens 5000 m<sup>2</sup> minstens 10 % groene ruimte moeten worden voorzien;

Dat het tracé van het groene netwerk wordt vastgelegd door het GewOP en niet door het GBP;

Dat een eventuele versterking van de groene continuïteit in de pool dus kan worden onderzocht in het GDPO;

Overwegende dat aspecten inzake het voorkeurecht dat moet worden verleend aan de Haven en de GOMB niet worden behandeld in het GBP;

Dat ze het voorwerp moeten uitmaken van andere juridische instrumenten;

Overwegende dat de woningen moeten worden ingeplant volgens het principe van goede plaatselijke aanleg en dat dus, in voorkomend geval, rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van ontspanningsstations of hogedrukgasleidingen;

Overwegende dat wordt gewezen op de aanwezigheid van twee Seveso-bedrijven in de pool;

Dat echter het bedrijf Univar op korte termijn zal verhuizen en dat Cotanco binnenkort zijn milieuvergunning moet vernieuwen;

Dat de veiligheidsperimeters worden bepaald bij de aflevering van de milieuvergunningen, en onderzocht in het kader van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de verenigbaarheid van de gebouwen en de Seveso-bedrijven wordt onderzocht in het kader van effectenstudies;

Dat aangaande de noodzaak om een totaalvisie te ontwikkelen op de inrichting van het gebied, het GPDO kan voorzien in de uitwerking van een directeur plan voor het gebied;

2.3.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de Biestebroek-pool

a. huizenblok tussen de Veerartsstraat, de Tweestationsstraat en de spoorweg (15 in het ontwerp van GBP)

Overwegende dat een reclamant wijst op de aanwezigheid van gebouwen met erfgoedkwaliteiten in dit huizenblok;

Dat deze reclamant opmerkt dat een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor de bouw van een gebouw op het achterste terrein, met een oppervlakte van 15 000 m<sup>2</sup>;

Dat hij meent dat een bestemming van deze gebouwen als huisvesting niet gepast is en een aanzienlijke minderwaarde tot gevolg zou hebben;

Dat hij benadrukt dat de grond achteraan niet geschikt is voor de bouw van woningen (geen rechtstreekse toegang tot de straat en nabijheid van de spoorweg);

Dat hij een wijziging van voorschrift 4bis vraagt om de bestaande gebouwen te beschermen en om de bouw van woongebouwen niet verplicht te maken (maar wel mogelijk);

Dat als deze wijziging niet wordt aanvaard, hij vraagt om de bestemming van deze terreinen niet te wijzigen;

Overwegende dat de GOC meent dat het voorbarig is om de bestemming van dit huizenblok te wijzigen;

Qu'elle demande que cet îlot soit intégré aux réflexions du futur schéma directeur relatif à la zone de la gare du Midi;

Considérant que le RIE estime que le patrimoine industriel est un levier intéressant;

Qu'il a effectué un relevé des bâtiments présentant un intérêt;

Qu'un inventaire exhaustif de ce patrimoine pourra néanmoins être réalisé à l'avenir;

Qu'en ce qui concerne la protection des bâtiments industriels existants, la prescription de la ZEMU a été modifiée et contient désormais une clause de sauvegarde permettant les travaux de transformation ou d'extension des immeubles existants affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros, sous certaines conditions, exemptant désormais ces projets de l'obligation de réaliser du logement;

Que le Gouvernement confirme dès lors le maintien de cet îlot en ZEMU;

b. Îlot délimité par la Digue du Canal, la rue du Gouverneur Nens, la rue du Sel et la rue des Bassins

Considérant qu'un réclamant fait valoir qu'un projet est envisagé sur cet îlot, qui comporterait une part importante de logements avec une densité relativement élevée, ainsi que des fonctions complémentaires et compatibles avec le logement;

Que ces parcelles constituent une liaison importante avec les autres quartiers résidentiels ou mixtes situés de l'autre côté du canal;

Qu'ils jouissent, de plus d'une perspective unique sur le canal;

Que ce réclamant craint que l'affectation en ZEMU de cet îlot ne soit une entrave à la réalisation de son projet;

Que selon lui, la prescription *4bis3* est incohérente avec la *4bis1*, dans la mesure où la *4bis3* fait du logement une affectation principale, alors qu'elle est reprise en affectation secondaire au sein de la *4bis1*;

Que l'obligation énoncée au sein de la prescription *4bis4* d'assurer une mixité de l'îlot ne garantit pas en effet que les affectations principales déterminées au sein de cette prescription se trouvent bien représentées au sein des projets;

Qu'il craint qu'un PPAS établi sur cet îlot qui ne permettrait pas l'implantation des affectations principales prévues au sein de la prescription soit contraire au PRAS;

Que ce réclamant demande d'affecter cet îlot en ZFM, soit d'instaurer le logement comme affectation principale, soit d'assouplir le programme pour les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>;

Que la commune d'Anderlecht appuie cette demande;

Que cet îlot doit jouer un rôle structurant à l'échelle de la commune, étant positionné sur la future halte RER "Cureghem", au croisement de la chaussée de Mons, de la rue Wayez et de l'axe Vétérinaire/Carpentier reliant la gare du Midi;

Que la commune souhaite qu'un "point de variation de mixité" soit prévu en surimpression de manière à pouvoir prévoir un grand commerce spécialisé;

Que la commune fait valoir que le coût de dépollution élevé devrait être compensé par une densité suffisante et viable pour permettre une rentabilité des opérations immobilières;

Qu'elle demande une requalification des terrains portuaires implantés à Anderlecht et la création de cheminements et itinéraires cyclables à proximité de l'eau;

Que la CRMS fait remarquer que de nombreux centres logistiques sont situés entre le Bassin Biestebroek et la rue du Sel, générant un charroi important de gros camions difficile à concilier avec le logement;

Considérant que la CRD approuve l'affectation de cet îlot en ZEMU car elle estime qu'il est pertinent de développer un projet mixte comprenant du logement sur ce terrain;

Qu'elle demande néanmoins que la réalisation de logements sur cet îlot soit conditionnée par les éléments suivants :

- requalifier le carrefour du pont de Cureghem;
- maintenir des zones industrielles et portuaires au sud du pôle;
- ne pas faire obstacle au développement d'un Centre de Distribution urbain (CDU) sur l'îlot voisin;
- porter une attention particulière à la gestion des nuisances sonores;
- développer des liens et rechercher une continuité urbaine avec les quartiers environnants;
- tenir compte de la présence des installations Seveso;

Considérant que le Gouvernement est d'avis, comme la commune d'Anderlecht, que ces parcelles constituent une liaison importante avec les autres quartiers résidentiels ou mixtes situés à proximité du canal;

Qu'elles doivent jouer, à ce titre un rôle structurant à l'échelle de la commune;

Dat ze vraagt om dit huizenblok op te nemen in de denkoefening over het toekomstige richtschema voor het gebied van het Zuidstation;

Overwegende dat het industrieel erfgoed volgens het MER een interessante hefboom is;

Dat het een lijst heeft opgesteld van gebouwen die van belang zijn;

Dat in de toekomst echter nog een volledige bewaarlijst van dit erfgoed kan worden opgemaakt;

Dat aangaande de bescherming van bestaande industriële gebouwen het voorschrift betreffende het OGSO werd gewijzigd en voortaan ook een beschermclausule bevat die verbouwings- of uitbreidingswerken toelaat aan bestaande gebouwen bestemd voor productieactiviteiten, geïntegreerde diensten aan bedrijven, handelszaken of groothandelszaken, onder bepaalde voorwaarden, en deze projecten vrijstelt van de verplichting om woningen te bouwen;

Dat de Regering bijgevolg het behoud van dit gebied als OGSO bevestigt;

b. Huizenblok tussen de Kanaaldijk, de Gouverneur Nensstraat, de Zoutstraat en de Kommenstraat

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat in dit huizenblok een project is voorzien dat grotendeels bestaat uit woningen, met een vrij hoge dichtheid, evenals uit aanvullende functies die verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat deze percelen een belangrijke verbinding vormen met de andere residentiële of gemengde wijken aan de overkant van het kanaal;

Dat ze bovendien een uniek uitzicht genieten op het kanaal;

Dat deze reclamant vreest dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO de realisatie van zijn project zal hinderen;

Dat volgens hem voorschrift *4bis3* niet coherent is met *4bis1*, in de mate dat het van huisvesting een hoofdbestemming maakt, terwijl ze in voorschrift *4bis1* is opgenomen als secundaire bestemming;

Dat de verplichting die voorschrift *4bis4* oplegt om in een gemengd huizenblok te voorzien immers niet garandeert dat de hoofdbestemmingen zoals ze zijn bepaald door dit voorschrift vertegenwoordigd worden in de projecten;

Dat hij vreest dat een BBP voor dit huizenblok, dat de inplanting van de hoofdbestemmingen die zijn voorzien in het voorschrift niet zou toelaten, in tegenspraak zou zijn met het GBP;

Dat deze reclamant vraagt om hetzij dit huizenblok te bestemmen als SGG, hetzij dat huisvesting zou worden beschouwd als hoofdbestemming, hetzij het programma te versoepelen voor projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup>;

Dat de gemeente Anderlecht deze vraag steunt;

Dat dit huizenblok een structurerende rol moet vervullen op schaal van de gemeente, gezien zijn ligging aan de toekomstige GEN-halte "Kuregem" op het kruispunt van de Bergensesteenweg, de Wayezstraat en de as Veeartsenstraat/Carpentierstraat naar het Zuidstation;

Dat de gemeente wenst dat er een "punt van wisselend gemengd karakter" zou worden voorzien zodat er een grote speciaalzaak kan worden gevestigd;

Dat de gemeente opmerkt dat de hoge reinigingskost zou moeten worden gecompenseerd door een voldoende en leefbare dichtheid om rendabele vastgoedprojecten mogelijk te maken;

Dat ze een herkwalificatie van de havenreinen in Anderlecht vraagt, evenals de aanleg van fietspaden en fietsroutes in de buurt van het water;

Dat de KCML opmerkt dat tussen het Biestebroekdok en de Zoutstraat tal van logistieke centra zijn gevestigd die zwaar vrachtverkeer genereren dat moeilijk te verzoenen is met huisvesting;

Overwegende dat de GOC de bestemming van dit huizenblok als OGSO goedkeurt aangezien ze het pertinent acht om op dit terrein een gemengd project met huisvesting te ontwikkelen;

Dat ze evenwel vraagt om de realisatie van woningen in dit huizenblok aan de volgende voorwaarden te onderwerpen :

- het kruispunt van de Kuregembrug herkwalificeren;
- industrie en havengebieden behouden in het zuiden van de pool;
- geen obstakel vormen voor de ontwikkeling van een stedelijk distributiecentrum in het naburige huizenblok;
- bijzondere aandacht besteden aan het beheer van de geluidshinder;
- verbindingen ontwikkelen en streven naar stedelijke continuïteit met de omgevende wijken;
- rekening houden met de aanwezigheid van de Seveso-installaties;

Overwegende dat de Regering net als de gemeente Anderlecht van mening is dat deze percelen een belangrijke verbinding vormen met de andere residentiële of gemengde wijken in de buurt van het kanaal;

Dat ze in dit opzicht een structurerende rol moeten vervullen op schaal van de gemeente;

Que l'îlot jouit, par ailleurs, d'une position privilégiée du point de vue paysager;

Qu'il se situe près d'équipements de proximité et bénéficie d'une très bonne desserte en transports publics;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle approuve l'affectation de cet îlot en ZEMU;

Qu'en ce qui concerne la contradiction relevée entre les affectations principales et secondaires prévues au sein de la ZEMU et les impositions concernant les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, une modification de la prescription a été opérée pour affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet et un minimum de 40 % de superficie planchers aux logements; ce qui permet de plus de réaliser tant une mixité verticale qu'une mixité horizontale.

Que ces modifications rendent cette prescription cohérente;

Qu'il n'y a pas lieu de prévoir un point de variation de mixité sur l'îlot, puisque le grand commerce spécialisé est, en tant que "commerce", permis par la prescription de la ZEMU;

Qu'en ce qui concerne la requalification du pont de Cureghem, cet aspect ne peut être traité par le PRAS, mais peut faire l'objet d'une analyse au sein des permis d'urbanisme;

Que les zones d'activités portuaires et de transport ne sont pas modifiées;

Que les zones industrielles situées au sud du pôle sont maintenues en ZEMU;

Que la présence d'un Centre de distribution urbaine doit faire l'objet d'une analyse au sein du PRDD; Que ce n'est pas au PRAS à déterminer l'emplacement de ce type d'équipement;

Que ce type d'activité n'est pas interdit en ZEMU;

Qu'en ce qui concerne les nuisances sonores, cet aspect est régi par une autre police administrative et fait l'objet d'analyses dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement;

Que le Gouvernement a, de plus, décidé d'accompagner la mise en œuvre de la modification partielle du PRAS d'une modification des arrêtés du 21.11.2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées et du 21.11.2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage;

Que les études d'incidences réalisées dans le cadre de projets soumis à permis d'urbanisme et à permis d'environnement analysent les incidences et les mesures à prendre en présence d'entreprises Seveso;

c. Îlots sis entre la voie d'eau, la rue de Dante, la rue des Goujons et la rue de la Petite-île (CDU)

Considérant qu'un réclamant relève que les travaux en cours relatifs au PRDD envisagent de déterminer l'implantation de centres de distribution urbaine (CDU) au sein de la Région. Certains îlots situés au sein du pôle Biestebroek pourraient être retenus à cette fin;

Qu'il demande de développer une stratégie d'accès à la voie d'eau et de maintenir l'affectation de ces îlots en ZIU;

Qu'un autre réclamant demande d'affecter certains de ces îlot en ZAPT;

Que la commune d'Anderlecht estime que le maintien de ces îlots en ZIU constituerait un frein à une restructuration du tissu urbain;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir ces îlots en ZIU ou les affecter en ZAPT;

Qu'elle insiste en effet sur l'importance d'y développer des entreprises en lien avec la voie d'eau et rappelle que le RIE a proposé d'affecter ces îlots en zone d'activités portuaires et de transport;

Qu'elle rappelle également que le Port a identifié la zone de Biestebroek comme stratégique pour le développement d'un Centre de Distribution Urbaine (CDU);

Que, par ailleurs, la présence de sites Seveso (Cotanco) rend difficile l'implantation de logements sur ces îlots;

Qu'elle attire également l'attention sur le fait que de nombreuses parcelles sont polluées, ce qui les rend peu propices au développement de logements accessibles;

Considérant que le Gouvernement est d'avis, comme la commune d'Anderlecht, qu'une affectation de ces îlots en ZEMU permettra d'y envisager une restructuration du tissu urbain;

Que le maintien de ces îlots en ZIU diminuerait les opportunités d'une requalification du site et la possibilité de lui conférer une nouvelle identité;

Que l'affectation de ces îlots en ZEMU n'empêche en rien une utilisation de la voie d'eau par les entreprises;

Dat het huizenblok overigens een bevoorrechte positie bekleedt op landschappelijk vlak;

Dat het in de buurt ligt van buurtvoorzieningen en uitstekend bediend wordt door het openbaar vervoer;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat ze de bestemming van dit huizenblok als OGSO goedkeurt;

Dat aangaande de aangehaalde tegenspraak tussen de hoofd- en secundaire bestemmingen die in het OGSO zijn voorzien en de verplichtingen betreffende projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup>, dit voorschrift werd gewijzigd in die zin dat minstens 90 % van de grondinname van het project moet worden voorbehouden voor productieactiviteiten, geïntegreerde diensten aan bedrijven, handelszaken en groothandelszaken en minstens 40 % van de vloeroppervlakte voor huisvesting; waardoor bovendien zowel een verticale als een horizontale gemengdheid kan worden tot stand gebracht.

Dat deze wijziging dit voorschrift coherent maakt;

Dat er geen punt van wisselend gemengd karakter moet worden voorzien in het huizenblok, aangezien het voorschrift betreffende de OGSO de grote speciaalzaak toelaat als "handelszaak";

Dat het aspect van de herkwalificatie van de Kuregembrug niet kan worden behandeld in het GBP, maar het voorwerp kan uitmaken van een analyse in het kader van de stedenbouwkundige vergunning;

Dat de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer niet worden gewijzigd;

Dat de industriegebieden in het zuiden van de pool worden behouden als OGSO;

Dat de aanwezigheid van een stedelijk distributiecentrum moet worden onderzocht in het kader van het GPDO; dat het GBP niet de plaats van dit soort voorziening kan bepalen;

Dat dit soort activiteit niet verboden is in een OGSO;

Dat het aspect van de geluidshinder wordt beheerd door een ander administratief instrument en wordt onderzocht in het kader van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de Regering verder beslist heeft de tenuitvoerbrenging van de gedeeltelijke wijziging van het GBP gepaard te laten gaan van een wijziging van het besluit van 21.11.2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingshinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen en dat van 21.11.2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï;

Dat de effectenstudies die worden uitgevoerd in het kader van projecten die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning en aan een milieuvergunning, nagaan wat de effecten zijn en welke maatregelen moeten worden genomen indien er Seveso-bedrijven aanwezig zijn;

c. Huizenblokken tussen de waterweg, de Dantestraat, de Grondelstraat en de Klein Eilandstraat (SDC)

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de huidige werken betreffende het GPDO de inplanting voorzien van stedelijke distributiecentra (SDC) in het Gewest. Enkele huizenblokken in de Biestebroek-pool zouden daartoe kunnen worden weerhouden;

Dat hij vraagt om een strategie voor toegang tot de waterweg te ontwikkelen en de bestemming van alle huizenblokken als GSI te behouden;

Dat een andere reclamant vraagt om sommige huizenblokken te bestemmen als GHV;

Dat de gemeente Anderlecht van mening is dat het behoud van deze huizenblokken als GSI de structurering van het stadsweefsel zou afremmen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze huizenblokken moeten worden behouden als SGI of moeten worden bestemd als GHV;

Dat ze drukt op het belang om er bedrijven te ontwikkelen die zijn verbonden met de waterweg, en wijst op het feit dat het MER heeft voorgesteld om deze huizenblokken te bestemmen als gebied voor havenactiviteiten en vervoer;

Dat ze ook benadrukt dat de Haven het gebied Biestebroek heeft geïdentificeerd als een strategische zone voor de ontwikkeling van een stedelijk distributiecentrum (SDC);

Dat overigens de aanwezigheid van Seveso-bedrijven (Cotanco) de inplanting van woningen in deze huizenblokken bemoeilijkt;

Dat ze ook wijst op het feit dat heel wat percelen vervuild zijn, en dus weinig geschikt voor de ontwikkeling van toegankelijke woningen;

Overwegende dat de Regering net als de gemeente Anderlecht van mening is dat een bestemming van deze huizenblokken als OGSO zou toelaten om er het stadsweefsel te herstructureren;

Dat het behoud van deze huizenblokken als GSI de mogelijkheden voor een herkwalificatie van de site, en de mogelijkheid om haar een nieuwe identiteit te geven, zou verminderen;

Dat de bestemming van deze huizenblokken als OGSO het gebruik van de waterweg door de bedrijven niet in de weg staat;

Qu'en ce qui concerne l'implantation d'un CDU, la réponse à cette question peut être trouvée plus haut (point 2.3.2. b.);

Qu'en ce qui concerne la présence d'une entreprise Seveso, une réponse à cette question a été donnée au point 2.3.1. a ci-dessus;

d. 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

Considérant que des réclamants, dont la commune d'Anderlecht, demandent que ces îlots soient conservés en ZIU, vu la proximité du canal et de la zone industrielle voisine;

Qu'il y voient un site propice au développement d'un CDU;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir ces îlots en ZIU étant donné leur mauvaise accessibilité en transports en commun (zone C au RRU) et la présence de nombreuses entreprises;

Que la proximité avec le boulevard Industriel rend par ailleurs la zone peu propice au développement de logements;

Qu'elle estime qu'il faudrait maintenir le rideau d'arbres existant et développer le maillage écologique et les modes actifs le long du canal;

Qu'elle considère que l'îlot situé entre la rue des Goujons, la voie d'eau, la rue de Dante et la rue de la Petite Ile est davantage approprié pour l'installation d'un CDU plus rapidement opérationnel;

Considérant qu'en ce qui concerne l'emplacement d'un CDU, une réponse est donnée au point 2.3.2. b;

Qu'en ce qui concerne les nuisances générées par la proximité du boulevard industriel, une restructuration de l'îlot et une répartition des diverses affectations devra être réalisée de façon à privilégier l'implantation des logements du côté le plus propice à leur quiétude (Digue du Canal);

Que la Digue du Canal présente un alignement d'arbres repris en zone verte au PRAS, qui confère une qualité paysagère à l'ensemble de ce site;

e. Îlot délimité par les rues Kuborn, des Deux Gares et des Marchandises

Considérant que la CRMS demande de reprendre cet îlot en ZEMU car il mérite une restructuration urbaine;

Considérant que la CRD estime que la réaffectation de cet îlot doit faire partie de la réflexion d'ensemble du futur schéma directeur relatif à la zone de la gare du Midi;

Qu'elle estime dès lors qu'il est prématuré de modifier aujourd'hui l'affectation de cet îlot;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle estime qu'il est prématuré de modifier l'affectation de cet îlot;

Que par ailleurs, une affectation en ZFM permet une restructuration de l'îlot;

Qu'il n'y a donc pas lieu d'en changer l'affectation;

f. Site de la Petite-île

Considérant qu'un réclamant relève l'intention de B-post de quitter le site de la Petite-île pour Neder-Over-Heembeek;

Que ce déménagement est l'opportunité de réserver ces terrains à la réalisation d'un dépôt STIB;

Qu'il demande d'affecter cet îlot en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications apportées par le projet de PRAS;

Qu'elle demande que cette demande soit examinée dans le cadre du PRDD et d'une modification globale du PRAS;

Considérant qu'un dépôt STIB est un équipement;

Que les équipements bénéficient de la prescription générale 0.7. aux termes de laquelle ils peuvent être admis dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant;

Qu'il n'y a donc pas lieu de modifier l'affectation de cet îlot;

## 2.4. Birmingham

### 2.4.1. Généralités

#### a. Positions générales sur le pôle Birmingham

Considérant qu'un réclamant estime qu'il n'est pas opportun d'affecter les îlots repris au sein du pôle Birmingham en ZEMU au regard des critères qui ont présidé à leur choix;

Que d'autres réclamants, dont le CESRBC, estiment que l'affectation de ces îlots en ZEMU n'est pas favorable aux entreprises existantes;

Que ces réclamants demandent leur maintien en ZIU;

Dat de vraag over de inplanting van een SDC hiervoor al werd beantwoord (punt 2.3.2. b.);

Dat de vraag over de aanwezigheid van een Seveso-bedrijf hiervoor al werd beantwoord in punt 2.3.1. :

d. huizenblokken tussen de Klein Eilandstraat, de Industrielaan die wordt verlengd door de Tweestationsstraat, de Paepsemiaan en de Kanaaldijk

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de gemeente Anderlecht, vragen om deze huizenblokken te behouden als GSI, gezien de nabijheid van het kanaal en het naburige industriegebied;

Dat ze de site geschikt achten voor de vestiging van een SDC;

Overwegende dat de GOC meent dat deze huizenblokken moeten worden behouden als SGI, gezien hun moeilijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer (zone C in de GSV) en de massale aanwezigheid van bedrijven;

Dat gezien de nabijheid met de industrielaan het gebied overigens weinig geschikt is voor de ontwikkeling van huisvesting;

Dat ze evenwel van mening is dat het bestaande bomenscherm moet worden behouden, en dat langs het kanaal het ecologisch netwerk en de actieve vervoerwijken moeten worden ontwikkeld;

Dat ze van mening is dat het huizenblok tussen de Grondelsstraat, de waterweg, de Dantestraat en de Klein Eilandstraat beter geschikt is voor de inplanting van een SDC dat snel operationeel moet zijn;

Overwegende dat de vraag over de plaats van een SDC werd beantwoord in punt 2.3.2. b;

Dat aangaande de geluidshinder die wordt gegenereerd oor de nabijheid van de Industrielaan, een herstructurering van het huizenblok en een verdeling van de verschillende bestemmingen moet worden gerealiseerd om de inplanting van woningen aan de gunstigste kant voor hun rust (Kanaaldijk) te bevoorrechten;

Dat de Kanaaldijk is voorzien van een bomenrij die in het GBP is opgenomen als groengebied, wat de hele site een landschappelijke kwaliteit geeft;

e. Huizenblok tussen de Kubornstraat, de Tweestationsstraat en de Goederenstraat

Overwegende dat de KCML vraagt om dit huizenblok op te nemen als OGSO aangezien het een stedelijke herstructurering verdient;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de herbepemming van dit huizenblok deel moet uitmaken van de totaalbestemming over het toekomstige richtschema voor het gebied van het Zuidstation;

Dat ze het daarom voorbarig acht om vandaag de bestemming van dit huizenblok te wijzigen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en het voorbarig acht om de bestemming van dit huizenblok te wijzigen;

Dat overigens een bestemming als GSI een herstructurering van het huizenblok toelaat;

Dat de bestemming dus niet moet worden gewijzigd;

f. Klein Eiland-site

Overwegende dat een reclamant wijst op de intentie van B-post om de Klein Eiland-site te verlaten en naar Neder-Over-Heembeek te vertrekken;

Dat deze verhuis de kans biedt om deze terreinen voor te behouden voor de realisatie van een MIVB-stelplaats;

Dat hij vraagt om dit huizenblok te bestemmen als gebied van collectief belang of openbare diensten;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze vraagt om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en een globale wijziging van het GBP;

Overwegende dat een MIVB-stelplaats een voorziening is;

Dat voorzieningen onder algemeen voorschrift 0.7 vallen dat stelt dat ze in alle gebieden zijn toegelaten, voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het beschouwde gebied en de eigenschappen van het omgevende stedelijk kader;

Dat de bestemming van dit huizenblok dus niet moet worden gewijzigd;

## 2.4. Birmingham

### 2.4.1. Algemeenheden

#### a. Algemene standpunten over de Birmingham-pool

Overwegende dat een reclamant het niet opportuun acht om de huizenblokken binnen de Birmingham-pool te bestemmen als OGSO, gezien de criteria die hun keuze hebben bepaald;

Dat andere reclamanten, onder wie de ESRBHG, van mening zijn dat de bestemming van deze huizenblokken als OGSO niet ten goede komt aan de bestaande bedrijven;

Dat deze reclamanten vragen om ze te behouden als GSI;



Que certains réclamants relèvent que ces ZEMU sont globalement bâties et craignent que le développement du logement ne se fasse au détriment des entreprises;

Qu'ils demandent que l'implantation du logement y soit limitée;

Qu'un réclamant relève que ce pôle est bien desservi par les transports en commun (stations Jacques Brel et Delacroix, gare de l'Ouest);

Qu'il estime que la partie nord de l'îlot Demets/Doyen/Birmingham peut former une continuité urbaine avec les zones habitées;

Que certains s'inquiètent de la possibilité réelle d'extension des entreprises existantes;

Que d'autres demandent de déterminer un seuil d'activité économique par parcelle, dans le but de préserver cette affectation et que des mesures complémentaires soient définies pour assurer la compatibilité des logements et des activités productives;

Que la commune d'Anderlecht relève qu'au sein du PPAS Mons-Birmingham le logement n'est pas autorisé, alors que la commune aurait souhaité y inscrire la possibilité d'un développement de logements le long du canal entre le quai Fernand Demets et la rue de Birmingham;

Qu'elle demande si ce PPAS devra être considéré comme implicitement abrogé sur certains aspects qui seraient contraires au PRAS (projet de passerelle reliant les deux rives, absence de logements, projet Port sud, ...);

Que l'IBGE relève que l'affectation de ces îlots en ZEMU risque de réduire le potentiel d'usage de la voie d'eau;

Qu'il demande le maintien de ces îlots dans leur affectation actuelle;

#### b. Contrats de quartier et participation citoyenne

Considérant qu'un réclamant relève que la ZEMU du pôle Birmingham se trouve à proximité d'un contrat de quartier durable;

Qu'il estime que la densification doit s'assortir d'une verdurisation sous forme d'espaces publics verts de qualité;

Qu'il demande de prendre en compte la question de la participation du citoyen au développement du quartier;

#### c. Logement social

Considérant qu'un réclamant relève que la moitié des terrains appartiennent aux pouvoirs publics et demande que les logements construits sur les parcelles publiques soient du logement public.

#### d. Patrimoine

Considérant que la CRMS relève la présence de bâtiments remarquables au sein des îlots bordant le canal dans le pôle Birmingham et particulièrement quai Fernand Demets, quai de Mariemont/rue de Bonne, rue de Birmingham et de Mariemont;

Que ces bâtiments méritent d'être remis en valeur et d'être réutilisés au maximum de leurs potentialités spatiales;

Qu'elle demande que la ZEMU fasse l'objet d'un inventaire et d'une étude des potentialités de ces édifices afin d'encadrer la réflexion sur la restructuration du tissu urbain;

#### e. Maillage écologique – espaces verts

Considérant que des réclamants, dont le CERBC, demandent que le développement de la ZEMU le long du canal tienne compte de la possibilité d'y aménager un couloir de végétation le long du chemin de fer et le long du canal en vue d'y développer le maillage écologique dans cette partie du territoire;

#### 2.4.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

Considérant qu'un réclamant demande le maintien de ce pôle en ZIU, afin de promouvoir des emplois durables accessibles à une population peu qualifiée et éviter la spéculation dans ces quartiers :

a. îlot compris entre le quai Demets, la rue Delacroix, la rue de Birmingham et le chemin de fer

Considérant qu'un réclamant demande le maintien des affectations actuelles, sauf pour la partie située à front de la rue Delacroix (incluant la parcelle n° 98 à 218 de la rue de Birmingham et n° 38 à 55 du quai Demets) à affecter en zone d'habitation ou de mixité;

Que ce réclamant s'oppose à l'affectation de la moitié sud de cet îlot en ZEMU, vu l'importance du patrimoine industriel présent et la difficulté d'y introduire du logement sans le dénaturer;

Dat sommige reclamanten opmerken dat de OGSO globaal gezien bebouwd zijn en vrezen dat de ontwikkeling van huisvesting ten koste zal gaan van de bedrijven;

Dat ze vragen om er de inplanting van huisvesting te beperken;

Dat een reclamant opmerkt dat deze pool goed wordt bediend door het openbaar vervoer (stations Jacques Brel en Delacroix, Weststation);

Dat hij van mening is dat het noordelijke del van het huizenblok Demets/Doyen/Birmingham een stedelijke continuïteit kan vormen met de bewoonde gebieden;

Dat sommigen zich zorgen maken over de reële uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven;

Dat anderen vragen om per perceel een economische activiteitsdrempel te bepalen, met het doel om deze bestemming te vrijwaren en dat er bijkomende maatregelen worden bepaald om de verenigbaarheid van de woningen en de productieactiviteiten te garanderen;

Dat de gemeente Anderlecht opmerkt dat binnen het BBP Bergen-Birmingham geen huisvesting is toegestaan, terwijl de gemeente graag de mogelijkheid had voorzien om huisvesting te ontwikkelen langs het kanaal tussen de Fernand Demetskaai en de Birminghamstraat;

Dat ze vraagt of dit BBP als impliciet herroepen moet worden beschouwd voor bepaalde aspecten die zouden indruisen tegen het GBP (inplanting van een loopbrug tussen de beide oevers, afwezigheid van huisvesting, het Zuidhaven-project, ...);

Dat het BIM opmerkt dat de bestemming van deze huizenblokken als OGSO het gebruikspotentieel van de waterweg dreigt te verminderen;

Dat het vraagt om de huidige bestemming van deze huizenblokken te behouden;

#### b. Wijkcontracten en burgerparticipatie

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het OGSO van de Birmingham-pool in de buurt ligt van een duurzaam wijkcontract;

Dat hij van mening is dat de verdichting moet gepaard gaan met een vergroening in de vorm van hoogwaardige openbare ruimtes met veel groen;

Dat hij vraagt om rekening te houden met de kwestie van de burgerparticipatie bij de ontwikkeling van de wijk;

#### c. Sociale huisvesting

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de helft van de gronden eigendom is van de overheid en vraagt om de woningen die worden gebouwd op de percelen van de overheid te bestemmen voor openbare huisvesting;

#### d. Erfgoed

Overwegende dat de KCML verwijst naar de aanwezigheid van opmerkelijke gebouwen in de huizenblokken langs het kanaal in de Birmingham-pool, in het bijzonder op de Fernand Demetskaai, de Mariemontkaai/de Bonnestraat, de Birminghamstraat en de Mariemontstraat;

Dat deze gebouwen het verdienen om te worden geherwaardeerd en hergebruikt met volledige benutting van hun ruimtelijke mogelijkheden;

Dat ze vraagt dat van het OGSO een inventaris wordt opgemaakt, evenals een studie van de mogelijkheden van deze gebouwen om de bezinning over de herstructurering van het stedelijk weefsel te begeleiden;

#### e. Ecologisch netwerk – groene ruimtes

Overwegende dat enkele reclamanten, onder wie de RLBHG, vragen om bij de ontwikkeling van het OGSO langs het kanaal rekening te houden met de mogelijkheid om er een groene corridor te voorzien langs de spoorweg en het kanaal, om in dit deel van het grondgebied een ecologisch netwerk te ontwikkelen;

#### 2.4.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool;

Overwegende dat een reclamant vraagt om deze pool te behouden als GSI, om duurzame tewerkstelling voor laaggeschoolden te promoten en speculatie in deze wijken te vermijden;

a. Huizenblok tussen de Demetskaai, de Delacroixstraat, de Birminghamstraat en de spoorweg

Overwegende dat een reclamant vraagt om de huidige bestemmingen te behouden, behalve voor het deel in de Delacroixstraat (met inbegrip van het perceel nr 98 tot 218 van de Birminghamstraat en nrs. 38 tot 55 van de Demetskaai) dat moet worden bestemd als woongebied of gemengd gebied;

Dat deze reclamant niet akkoord gaat met de bestemming van de zuidelijke helft van dit huizenblok als OGSO, gezien het belang van het aanwezige industriële erfgoed en het probleem om er huisvesting te creëren zonder dat te onttaarden;

Que l'IBGE relève que cet îlot héberge un site Fluxis comprenant une station de détente où arrive une conduite de gaz à haute pression. Qu'il attire l'attention sur la dangerosité de ces canalisations souvent supérieure à une entreprise de type SEVESO;

Qu'un réclamant précise que les postes de haute tension se situent 23 quai Fernand Demets, sur la parcelle cadastrée 4, B, 83 N2 à Anderlecht;

Que ce terrain n'est pas approprié à la construction de logements compte-tenu de la dangerosité du site et demande que cette parcelle soit affectée en zone d'équipements;

Qu'un réclamant fait valoir que sur son terrain situé entre la rue de Birmingham et le quai Demets, la STIB développe une extension du dépôt de bus "Jacques Brel", ce qui est peu compatible avec le logement;

Qu'il demande d'affecter ce terrain en zone d'équipements, de manière à octroyer un caractère pérenne à cette activité;

b. Îlot délimité par la rue de Birmingham, la rue de Bonne et le quai de Mariemont

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean estime que l'affectation de l'îlot délimité par la rue de Birmingham, la rue de Bonne et le quai de Mariemont en ZEMU n'aura que peu de répercussions sur la situation existante;

Qu'elle ne trouve pas cette modification utile;

c. Îlot sis à Molenbeek et Anderlecht, rue Verheyden

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean relève que la modification de l'affectation de cet îlot n'aura que peu de répercussion sur la situation existante, la modification la plus importante se situant sur la petite partie de l'îlot, rue Verheyden, où le logement devient possible;

Considérant que la CRD estime qu'il est judicieux d'envisager une restructuration du tissu urbain dans cette zone de manière à y développer le logement et partage donc l'idée d'affecter ces îlots en ZEMU;

Que la CRD reconnaît en effet que cette zone serait propice pour accueillir du logement, principalement sur les extrémités des îlots qui sont situés à front de la rue Delacroix, en face de quartiers habités (et entre autres les îlots situés au voisinage de ZFM);

Qu'elle estime également que le pôle Birmingham est situé à proximité de quartiers densément habités;

Que toutefois, ces zones sont aujourd'hui fortement occupées par des entreprises et ne risquent donc pas d'être réaménagées à court terme;

Que la CRD s'interroge donc sur la temporalité du projet de modification du PRAS et sur l'urgence qu'il y a à affecter cette zone en ZEMU;

Qu'une réflexion devrait être lancée concernant le type d'entreprises à accueillir dans ces zones;

Qu'elle recommande, à l'instar du RIE, qu'une vision d'ensemble de l'aménagement de la zone soit proposée, via un schéma directeur et un PPAS (ou la réactualisation du PPAS "Mons-Birmingham"), afin d'organiser la mixité de la zone de façon optimale et de développer les liens entre les deux rives du canal;

Qu'elle recommande également de privilégier le développement de logements sociaux sur les terrains appartenant au pouvoir public;

Que la CRD souligne enfin la présence de nombreux bâtiments industriels à valeur patrimoniale qu'il s'agit de valoriser;

Qu'elle demande qu'un inventaire du patrimoine industriel remarquable soit réalisé préalablement à la réaffectation du pôle;

Considérant que, de par leur excellente accessibilité en transports en commun et leur situation au cœur d'un tissu urbain habité dense, les zones du pôle Birmingham sont propices au développement d'une économie urbaine mixte intégrant du logement;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD sur ce point;

Que l'implantation de logements respectera le principe du bon aménagement des lieux et tiendra donc compte, le cas échéant, de la présence de stations de détente ou de postes de haute tension;

Qu'en ce qui concerne la nécessité de développer une vision d'ensemble de l'aménagement de la zone, le Plan directeur Canal en cours d'élaboration a pour objectif de veiller à une cohérence du développement du territoire du canal dans son entièreté;

Que le RIE a, par ailleurs, été complété par des illustrations de restructuration possible pour les ZEMU;

Que le PRDD pourra néanmoins également prévoir l'élaboration d'un plan directeur spécifique sur cette zone;

Que, par ailleurs, plusieurs réflexions ont déjà été lancées concernant le type d'entreprises à accueillir dans la zone; notamment au travers du Master Plan Canal Molenbeek;

Dat het BIM opmerkt dat dit huizenblok een Fluxys-site bevat met een ontspanningsstation waar een hogedrukgasleiding in uitkomt. Dat het wijst op het feit dat deze leidingen vaak meer risico's in houden dan een SEVESO-bedrijf;

Dat een reclamant benadrukt dat de hoogspanningsposten zich bevinden op de Fernand Demetskaai nr 23, meer bepaald op het perceel met kadasternummer 4, B, 83 N2 in Anderlecht;

Dat omwille van deze risico's het terrein niet geschikt is om er huisvesting te creëren, en dat hij vraagt om dit perceel te bestemmen als gebied voor voorzieningen;

Dat een reclamant opmerkt dat de MIVB op zijn grond tussen de Birminghamstraat en de Demetskaai de busstelplaats "Jacques Brel" uitbreidt, wat weinig verenigbaar is met huisvesting.

Dat hij vraagt om deze grond te bestemmen als gebied voor voorzieningen, zodat deze activiteit een bestendig karakter krijgt;

b. Huizenblok tussen de Birminghamstraat, de Bonnestraat en de Mariemontkaai

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek meent dat de bestemming van het huizenblok tussen de Birminghamstraat, de Bonnestraat en de Mariemontkaai als OGSO slechts weinig zal veranderen aan de bestaande toestand;

Dat ze deze wijziging niet nuttig acht;

c. Huizenblok gelegen in Molenbeek en Anderlecht, Verheydenstraat

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek opmerkt dat de bestemmingswijziging van dit huizenblok weinig zal veranderen aan de bestaande toestand aangezien de grootste wijziging zich in het kleine deel van het huizenblok situeert, in de Verheydenstraat, waar huisvesting mogelijk wordt;

Overwegende dat de GOC het verstandig acht om een herstructurering van het stadsweefsel in dit gebied zo op te vatten dat er huisvesting kan worden ontwikkeld, en dus de idee deelt om deze huizenblokken te bestemmen als OGSO;

Dat de GOC inderdaad toegeeft dat dit gebied geschikt zou zijn voor huisvesting, vooral aan de uiteinden van de huizenblokken in de Delacroixstraat, recht tegenover de woonwijken (en onder meer de huizenblokken in de buurt van SGG);

Dat ze tevens oordeelt dat de Birmingham-pool gelegen is in de buurt van dichtbevolkte wijken;

Dat in deze gebieden echter veel bedrijven gevestigd zijn en dat het gevaar bestaat dat ze niet zullen worden heringericht op korte termijn;

Dat de GOC zich dus vragen stelt bij de temporaliteit van het ontwerp tot wijziging van het GBP en bij de hoogdringendheid om dit gebied te bestemmen als OGSO;

Dat er een bezinning moet worden gestart over het soort bedrijven dat in deze gebieden zou worden ontvangen;

Dat ze, in navolging van het MER, aanbeveelt om een totaalvisie over de inrichting van het gebied voor te stellen, via een richtschema en een BBP (of via de bijwerking van het GBP "Bergen-Birmingham"), om de gemengdheid van het gebied optimaal te organiseren en verbindingen te ontwikkelen tussen de beide kanaaloevers.

Dat ze tevens aanbeveelt om op de gronden die eigendom zijn van de overheid de ontwikkeling van sociale huisvesting te bevoorrechten;

Dat de GOC ten slotte de aanwezigheid benadrukt van heel wat industriegebouwen met erfgoedwaarde die moeten worden geherwaardeerd;

Dat ze vraagt om vóór de herbestemming van de pool een bewaarlĳst op te maken van het opmerkelijk industrieel erfgoed;

Overwegende dat, gezien hun uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en hun ligging in het hart van een dichtbevolkt stadsweefsel, de gebieden van de Birmingham-pool geschikt zijn voor de ontwikkeling van een gemengde stedelijke industrie en de integratie van huisvesting;

Dat de Regering in dit opzicht het advies van de GOC volgt.

Dat de inplanting van woningen het principe van de goede plaatselijke aanleg zal respecteren en dus, desgevallend, rekening zal houden met de aanwezigheid van ontspanningsstations of hoogspanningsposten;

Dat, wat de noodzaak betreft om een totaalvisie te ontwikkelen van de inrichting van het gebied, het Richtplan Kanaal dat momenteel wordt ontwikkeld zich tot doel stelt om toe te zien op een coherente ontwikkeling van het hele kanaalgebied;

Dat het MER overigens werd aangevuld met illustraties van de mogelijke herstructurering voor de OGSO;

Dat het GPDO echter ook kan voorzien in de uitwerking van een specifiek directeur plan voor dit gebied;

Dat over het soort bedrijven dat in het gebied kan worden onthaald overigens al verschillende bezinningen werden gestart, met name via het Master Plan Kanaal Molenbeek;

Que près de la moitié des terrains du pôle appartiennent au secteur public;

Que cette propriété foncière publique est propice au développement de logements à finalité publique;

Que néanmoins, le PRAS n'est pas l'outil adéquat pour répondre à cette question car il ne peut définir le type de logement à autoriser dans une zone;

Que le Gouvernement a engagé une réflexion à ce sujet en parallèle à la modification du PRAS et introduit celle-ci dans l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme dont l'adoption est soumise au Gouvernement concomitamment à la modification du PRAS;

Qu'en ce qui concerne le patrimoine industriel du pôle, le RIE rappelle qu'il constitue un levier intéressant pour la valorisation et la restructuration de ces zones;

Qu'un relevé du patrimoine remarquable dans la zone a été effectué par le RIE;

Qu'un inventaire exhaustif de ce patrimoine pourra néanmoins être réalisé à l'avenir;

Considérant par ailleurs que la réalisation d'espaces verts en vue de contribuer au maillage vert est permise dans toutes les zones et donc également dans les ZEMU;

Qu'en ce qui concerne la demande de l'IBGE relative aux îlots de grande taille, la prescription 0.2. du PRAS impose la réalisation de minimum 10 % d'espaces verts de la superficie au sol pour tous les projets portant sur une superficie au sol de minimum 5000 m<sup>2</sup>;

Que d'autre part le tracé du maillage vert est défini par le PRD et non via le PRAS;

Qu'il a, par ailleurs, déjà été répondu à ces observations;

Qu'un éventuel renforcement des continuités vertes sur le pôle pourrait donc être examiné au sein du PRDD;

Qu'à cet égard le RIE recommande de développer les continuités vertes le long du canal et le long du chemin de fer;

Qu'enfin, l'affectation en ZEMU du pôle Birmingham n'empêche pas le maintien et l'extension du dépôt de la STIB;

Que pour rappel l'équipement peut s'implanter dans toutes les zones;

## 2.5. Quai des Usines

### 2.5.1. Généralités

#### a. Utilisation de la voie d'eau

Considérant que des réclamants s'opposent à la modification de l'affectation d'îlots en ZEMU, invoquant diverses raisons :

- l'importance de préserver le potentiel d'usage de la voie d'eau,
- la promotion d'emplois accessibles à une population peu qualifiée,
- le risque de spéculation et de dualisation accrue de la ville;

Considérant que la réponse à cette remarque peut être trouvée au point 2.1. (pôles ZEMU – généralités);

#### b. Stade

Qu'un autre réclamant rappelle son opposition à l'implantation d'un stade de football ou de tout autre grand équipement public sur le site de l'actuel terminal à conteneurs ou sur le site de Schaarbeek-Formation, car cela obérerait le développement d'un pôle économique d'envergure à Bruxelles destiné à terme à accueillir MABRU et le centre européen de fruits et légumes (CEFL);

Considérant que la CRD estime, comme le réclamant, qu'il n'est pas opportun de construire un nouveau stade sur le site de Schaarbeek-Formation ou en zone d'activités portuaires et de transport;

Considérant que le Gouvernement relève que la question de l'implantation d'un stade de football à l'emplacement de l'actuel terminal à conteneurs ou sur le site de Schaarbeek-Formation n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

### 2.5.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. îlot sis à Bruxelles, délimité par le quai des Usines, le bld Lambermont et le chemin de fer

Considérant que la Ville de Bruxelles relève que Neder-Over-Heembeek présente une forte proportion de zones d'industries urbaines, principalement le long du canal;

Que cette zone coupe totalement la zone d'habitation de la zone du canal, alors que ce dernier pourrait être un agrément pour le quartier;

Que la création de ZFM ou de ZEMU traversant l'actuelle ZIU permettrait de recréer un lien entre la zone d'habitat et la zone du canal tout en conservant des entreprises;

Dat bijna de helft van de terreinen van de pool eigendom zijn van de overheid;

Dat ze daarom geschikt zijn voor de ontwikkeling van huisvesting met een openbaar doel;

Dat evenwel het GBP niet het juiste instrument is om aan deze vraag te beantwoorden aangezien het niet kan bepalen welk soort huisvesting in een gebied moet worden toegelaten;

Dat de Regering hierover een bezinning is gestart, parallel met de wijziging van het GBP, en deze heeft opgenomen in het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten dat samen met de wijziging van het GBP ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Regering;

Dat wat het industrieel erfgoed van de pool betreft, het MER opmerkt dat het een interessante hefboom is voor de herwaardering en herstructurering van deze gebieden;

Dat het MER een lijst heeft opgesteld van het opmerkelijk erfgoed in dit gebied;

Dat in de toekomst echter een volledige bewaarlijst van dit erfgoed kan worden opgesteld;

Overwegende bovendien dat de realisatie van groene ruimtes om bij te dragen tot het groene netwerk in alle gebieden is toegestaan, en dus ook in de OGSO;

Dat, wat de vraag van het BIM over grote huizenblokken betreft, voorschrift 0.2. van het GBP de verplichting bevat om bij alle projecten met een grondoppervlakte van minstens 5000 m<sup>2</sup> minstens 10 % van de oppervlakte in te richten als groene ruimte;

Dat overigens het tracé van het groene netwerk wordt vastgelegd in het GewOP en niet in het GBP;

Dat deze opmerkingen overigens al werden beantwoord;

Dat een eventuele versterking van de groene continuïteit in de pool dus kan worden onderzocht in het GPDO;

Dat in dit opzicht het MER aanbeveelt om de groene continuïteit te ontwikkelen langs het kanaal en de spoorweg;

Dat de bestemming van de Birmingham-pool als OGSO ten slotte het behoud en de uitbreiding van de stelplaats van de MIVB niet verhindert;

Dat, ter herinnering, de voorziening in alle gebieden kan worden ingeplant;

## 2.5. Werkhuizenkaai

### 2.5.1. Algemeenheden

#### a. Gebruik van de waterweg

Overwegende dat enkele reclamanten gekant zijn tegen de bestemmingswijziging van huizenblokken als OGSO en daarvoor verschillende redenen aanhalen :

- het belang om het gebruikspotentieel van de waterweg te vrijwaren,
- de bevordering van werkgelegenheid voor laaggeschoolden,
- het risico van speculatie en verhoogde dualisering van de stad;

Overwegende dat het antwoord op deze opmerking kan worden gevonden in punt 2.1. (OGSO-polen – algemeen);

#### b. Stadion

Dat een andere reclamant eraan herinnert dat hij fel gekant is tegen de inplanting van een voetbalstadion of om het even welke andere openbare voordelen op de site van de huidige containerterminal of op de site Schaarbeek-Vorming, aangezien ze een obstakel zou vormen voor de ontwikkeling van een grote economische pool in Brussel waar op termijn MABRU en het Europees Centrum voor Fruit en Groenten zullen worden gevestigd;

Overwegende dat de GOC, net als de reclamant, oordeelt dat het niet opportuun is om een nieuw stadion te bouwen op de site Schaarbeek-Vorming of in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer;

Overwegende dat de Regering opmerkt dat de kwestie van de inplanting van een voetbalstadion op de plaats van de huidige containerterminal of op de site Schaarbeek-Vorming niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

### 2.5.2. Opmerkingen betreffende de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. Huizenblok in Brussel, tussen de Werkhuizenkaai, de Lambermontlaan en de spoorweg

Overwegende dat de Stad Brussel opmerkt dat Neder-Over-Heembeek een hoge verhouding van gebieden voor stedelijke industrie heeft, vooral langs het kanaal;

Dat dit gebied het woongebied volledig scheidt van het kanaalgebied, terwijl dit laatste de wijk zou kunnen verfraaien;

Dat het creëren van SGG of OGSO die door het huidige GSI lopen het woongebied en het kanaalgebied opnieuw zou verbinden, met behoud van de bedrijven;

Qu'un réclamant fait valoir que le marché matinal et le centre européen des fruits et légumes ne déménagera sur le site de Schaarbeek-Formation qu'au plus tôt en 2020, et probablement en 2024;

Qu'il importe, d'ici là, de maintenir, voire de pouvoir développer les fonctions logistiques alimentaires sur le site;

Que l'affectation en ZEMU de cet îlot lui paraît prématurée;

Que des réclamants considèrent que ce site est idéalement placé à proximité de la voie d'eau et du chemin de fer et qu'il bénéficie ainsi d'une accessibilité urbaine meilleure que le site de Schaarbeek-Formation;

Que délocaliser le site de Mabru pourrait briser sa bonne intégration dans le milieu urbain;

Que la fonction logement nécessiterait d'améliorer la desserte de ce site en transports en commun;

Qu'en l'occurrence, le réclamant demande le maintien du site dans son affectation actuelle considérant qu'il n'y a pas d'urgence à en changer l'affectation, d'autant que la Ville de Bruxelles en a la maîtrise foncière;

Qu'un réclamant fait valoir que le terrain est très pollué et séparé de la ville par de nombreuses infrastructures et un mur aveugle sur l'autre rive du canal (Domaine royal);

Qu'un réclamant mentionne qu'il bénéficie d'un bail emphytéotique sur ce terrain avec la Ville de Bruxelles jusqu'en 2028;

Qu'il craint que les prescriptions de la ZEMU ne lui permette pas de rénover et d'étendre ses activités;

Qu'il demande que cette prescription intègre une "clause de sauvegarde" qui permette aux entreprises existantes de se maintenir et de se développer sans être obligées de devoir réaliser des logements;

Qu'un réclamant rappelle que le memorandum du Port préconise – en contrepartie du déménagement de MABRU et du CEFL – une modification de l'affectation d'une partie du site de Schaarbeek-Formation, de façon à y réserver les terrains pour ces activités;

Que ce changement d'affectation n'apparaît pas dans le projet de PRAS, mais sera intégré dans le programme du schéma directeur de Schaarbeek-Formation;

Que la CRMS se demande si la modification de la ZIU en ZEMU est réellement judicieuse, estimant que la transformation de ce site en morceau de ville ne semble pas possible compte tenu du développement d'un centre commercial à proximité, ce qui induira son isolement du reste de la ville;

Considérant que la CRD est d'avis que la réalisation d'une mixité d'affectations à cet endroit peut répondre à l'évolution générale de cette partie de Bruxelles où une réflexion de bonne répartition des affectations se fait en lien avec le site de Schaarbeek-formation.

Toutefois, compte tenu des prévisions de déménagement de MABRU et du CEFL en 2025 seulement et de la pollution des sites concernés, elle s'interroge sur l'urgence d'affecter cette zone;

Qu'elle propose donc d'attendre l'adoption du PRDD et du schéma directeur "Schaarbeek-Formation" avant de modifier l'affectation de la zone;

Qu'elle estime primordial que les activités productives existantes soient maintenues et puissent s'étendre si nécessaire avant ce terme;

Qu'elle demande par ailleurs d'envisager la réouverture de la Senne ou du moins la mise en valeur de son tracé;

Considérant que la réflexion relative à l'évolution de l'îlot délimité par le Quai des Usines, le Boulevard Lambertmont et le Chemin de fer est intégré dans l'étude concernant le schéma directeur de Schaarbeek-Formation;

Que cette réflexion envisage l'aménagement d'un tissu urbain mixte sur cette zone, après le déménagement des marchés-matinaux;

Qu'un certificat d'urbanisme et un permis d'urbanisme pour l'implantation de commerces, de grands commerces spécialisés et d'activités de loisir situés en bordure du pont Van Praet ont été délivrés;

Que l'ancien familistère des usines Godin fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vue de la réalisation par le CPAS de la Ville de Bruxelles de 58 logements sociaux;

Que ces éléments justifient une modification de l'affectation de cet îlot en ZEMU, de manière à accompagner l'évolution urbaine de l'ensemble de ce quartier;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de vroegmarkt en het Europees Centrum voor Fruit en Groenten ten vroegste in 2020, en waarschijnlijk in 2024, zullen verhuizen naar de site Schaarbeek-Vorming;

Dat het belangrijk is om tot die tijd de logistieke functies op het vlak van voeding op de site te houden of verder te kunnen ontwikkelen;

Dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO hem voorbarig lijkt;

Dat enkele reclamanten opmerken dat deze site ideaal gelegen is in de buurt van de waterweg en de spoorweg, en dat hij een betere stedelijke bereikbaarheid biedt dan de site Schaarbeek-Vorming;

Dat de delocalisatie van de Mabru-site haar goede integratie in het stedelijke milieu zou breken;

Dat de woonfunctie een betere bediening van deze site door het openbaar vervoer zou vergen;

Dat de reclamant bijgevolg vraagt om de huidige bestemming van de site te behouden, overwegende dat de bestemmingswijziging niet dringend is, temeer omdat de Stad Brussel er de grondbeheersing van in handen heeft;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het terrein erg verontreinigd is en van de stad wordt gescheiden door tal van infrastructuren en een blinde muur op de andere oever van het kanaal (koninklijk domein);

Overwegende dat een reclamant verklaart dat hij tot 2028 een erfpachtovereenkomst op dit terrein heeft met de Stad Brussel;

Dat hij vreest dat de voorschriften van het OGSO hem zullen beletten om te renoveren of zijn activiteiten uit te breiden;

Dat hij vraagt om in dit voorschrift een "beschermclausule" op te nemen die de bestaande bedrijven de mogelijkheid biedt om te blijven en zich te ontwikkelen zonder dat ze verplicht worden om woningen te realiseren;

Overwegende dat een reclamant wijst op het memorandum van de Haven dat – als compensatie voor de verhuis van MABRU en het ECFG – een bestemmingswijziging aanraadt voor een deel van de site Schaarbeek-Vorming, om er terreinen voor te behouden voor deze activiteiten;

Dat deze bestemmingswijziging niet is opgenomen in het ontwerp van GBP, maar wel zal worden geïntegreerd in het programma van het richtschema van Schaarbeek-Vorming;

Dat de KCML zich afvraagt of de omzetting van het GSI in een OGSO werkelijk verstandig is, ze is immers van mening dat het onmogelijk is om van deze site een stuk stad te maken aangezien er in de buurt een winkelcentrum wordt ontwikkeld dat de site zal afsluiten van de rest van de stad;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de realisatie van een gemengde bestemming op deze plats kan stroken met de algemene evolutie van dit deel van Brussel, waar een bezinning over de goede verdeling van de bestemming wordt gevoerd in samenhang met de site Schaarbeek-Vorming.

Aangezien MABRU en het ECFG pas in 2025 zullen verhuizen en de betreffende sites vervuild zijn, vraagt ze zich echter af of het wel zo dringend is om dit gebied te bestemmen als OGSO;

Dat ze dus voorstelt om te wachten tot het GPDO en het richtschema "Schaarbeek-Vorming" zijn goedgekeurd vooraleer de bestemming van het gebied te wijzigen;

Dat ze het van kapitaal belang acht dat de bestaande productieactiviteiten behouden blijven en indien nodig al eerder kunnen worden uitgebreid;

Dat ze overigens vraagt om na te denken over de heropening van de Zenne of ten minste de herwaardering van haar tracé;

Overwegende dat de bezinning over de evolutie van het huizenblok tussen de Werkhuizenkaai, de Lambertmontlaan en de spoorweg is opgenomen in de studie van het richtschema van Schaarbeek-Vorming;

Dat deze bezinning de inrichting beoogt van een gemengd stadsweefsel in dit gebied, na de verhuis van de vroegmarkten;

Dat een stedenbouwkundig attest en een stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd voor de inplanting van handelszaken, grote speciaalzaken en recreatieactiviteiten aan de rand van de Van Praetbrug;

Dat de voormalige familistère van de Godin-fabrieken het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 58 sociale woningen door het OCMW van de Stad Brussel;

Dat deze elementen een bestemmingswijziging van dit huizenblok als OGSO rechtvaardigen, om de stedelijke evolutie van deze hele wijk te begeleiden;

Que l'aménagement du site se fera néanmoins de façon progressive, au fur et à mesure de la mise à disposition des terrains et du déménagement des activités qui y sont présentes actuellement;

Que la prescription de la ZEMU a été modifiée, de telle façon à y intégrer une clause permettant aux entreprises existantes de s'y maintenir, se transformer ou s'étendre;

Qu'ainsi les activités économiques actuelles n'y sont pas menacées;

Que les terrains situés sur le site de Schaerbeek-Formation sont repris en ZIRAD au PRAS;

Que le programme de la ZIRAD a été adopté par la présente modification afin d'y autoriser notamment des activités logistiques et permettre le déménagement des activités du site MABRU dans un pôle logistique;

Que la destination précise des terrains sera examinée dans le schéma directeur de Schaerbeek-formation et fixée dans le PPAS qui sera élaboré après son adoption;

Que la mise en valeur du tracé de la Senne fait l'objet de réflexions dans le cadre de la réalisation des maillages vert et bleu;

Que ces maillages sont déterminés par le PRD et qu'ils ne doivent pas être spécifiquement repris au PRAS pour être réalisés;

Que ce terrain sera à l'avenir très bien connecté en transports en commun, eu égard au projet de halte RER à la gare de Schaerbeek-voyageurs toute proche et au projet métro-nord à l'étude, qui devrait relier cette zone à la gare du nord;

Que le Gouvernement, comme la CRD, est d'avis que la réalisation d'une mixité d'affectations à cet endroit peut répondre à l'évolution générale de cette partie de Bruxelles pour laquelle une réflexion de bonne répartition des affectations se fait en lien avec le site de Schaerbeek-formation;

b. Site Godin, Quai des Usines 156-158

Considérant que des réclamants et la Ville de Bruxelles, faisant valoir les futurs développements attendus sur le site Godin (PU logements et projet Equilis-Just Under the Sky), estiment qu'il serait plus cohérent que l'ensemble de l'îlot délimité par le chemin de fer soit affecté en ZEMU;

Que d'autres réclamant suggère une affectation en zone mixte;

Qu'un réclamant demande que le site des anciennes usines Godin – quai des Usines, 155 à 163, soit repris en ZICHEE parce qu'il s'agit d'un patrimoine industriel formant un ensemble remarquable (et classé);

Qu'un autre réclamant demande une protection du Familistère Godin dans le cadre d'une redéfinition des quartiers dans lesquels il est implanté;

Qu'un autre réclamant demande la mise en valeur de la Senne;

Considérant que la CRD s'étonne que le projet de PRAS n'ait pas proposé de modifier l'affectation du site Godin;

Qu'elle estime que ce site est en effet intimement lié au pôle "Quai des Usines" et demande qu'il fasse l'objet d'un développement conjoint avec le reste du pôle;

Qu'un développement mixte, tenant compte du patrimoine présent serait en effet également approprié sur cette zone;

Considérant les développements prévus sur ce site (permis d'urbanisme relatifs à l'aménagement de 58 logements dans le familistère Godin et à "Just Under the Sky");

Que ces projets assurent le développement d'un quartier mixte complémentaire aux développements potentiels attendus sur le site voisin;

Que ces développements étant autorisés par le biais de permis d'urbanisme, une modification de l'affectation de cette partie d'îlot ne se justifie pas;

Que la délimitation des ZICHEE n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Qu'en ce qui concerne la mise en valeur du tracé de la Senne, une réponse à cette question peut être trouvée plus haut;

Qu'en conséquence, le Gouvernement ne juge pas opportun de modifier l'affectation de ce site;

c. Îlot délimité par le Quai des Usines, la rue des Palais, la Place Masui, la rue Masui Prolongée et le chemin de fer

Considérant que des réclamants, dont le CERBC et l'AATL, demandent que le développement des ZEMU tienne compte de la possibilité de maintenir le tracé de la Senne qui traverse deux sites (MABRU et SIBELGA) et qu'il soit associé au développement du maillage écologique;

Dat de site echter geleidelijk aan zal worden ingericht, naarmate de terreinen ter beschikking worden gesteld en de activiteiten die er momenteel aanwezig zijn verhuizen;

Dat het voorschrift van het OGSO werd gewijzigd door er een clausule in op te nemen die stelt dat de bestaande bedrijven er kunnen blijven of kunnen worden verbouwd of uitgebreid;

Dat de huidige economische activiteiten er dus niet bedreigd worden;

Dat de terreinen op de site Schaerbeek-Vorming in het GBP zijn ingeschreven als GGBUA;

Dat het programma van het GGBUA door onderhavige wijziging werd goedgekeurd om er met name logistieke activiteiten mogelijk te maken, evenals de verhuis van de activiteiten van de Mabru-site in een logistieke pool;

Dat de exacte bestemming van de terreinen zal worden onderzocht in het kader van het richtschema van Schaerbeek-Vorming en wordt vastgelegd in het BBP dat zal worden uitgewerkt na de goedkeuring daarvan;

Dat de herwaardering van het tracé van de Zenne het voorwerp uitmaakt van bezinningen in het kader van de realisatie van de groene en blauwe netwerken;

Dat deze netwerken worden bepaald in het GewOP en niet specifiek moeten worden opgenomen in het GBP om te worden gerealiseerd;

Dat dit terrein in de toekomst zeer goed zal worden bediend door het openbaar vervoer, gezien het project voor een GEN-halte aan het vlakbij gelegen station Schaerbeek-Reizigers en het metroproject Noord dat wordt onderzocht en dit gebied zou verbinden met het Noordstation;

Dat de Regering, net als de GOC, van mening is dat de realisatie van een gemengde bestemming op deze plaats kan stroken met de algemene evolutie van dit deel van Brussel, waarvoor een bezinning over de goede verdeling van de bestemmingen wordt gevoerd in samenhang met de site Schaerbeek-Vorming;

b. Godin-site, Werkhuizenkaai 156-158

Overwegende dat enkele reclamanten en de Stad Brussel, die wijzen op de toekomstige ontwikkelingen die op de Godin-site worden verwacht (SV huisvesting en project Equilis-Just Under the Sky), oordelen dat het coherenter zou zijn om het hele huizenblok dat wordt afgebakend door de spoorweg te bestemmen als OGSO;

Dat andere reclamanten een bestemming als gemengd gebied voorstellen;

Dat een reclamant vraagt om de site van de oude Godin-fabrieken – Werkhuizenkaai 155 tot 163, te bestemmen als GCHEWS, omdat het een industrieel erfgoed betreft dat een opmerkelijk (en beschermd) geheel vormt;

Dat een andere reclamant de bescherming van de Familistère Godin vraagt in het kader van de hertekening van de wijken waarin ze is ingeplant;

Dat een andere reclamant de herwaardering van de Zenne vraagt;

Overwegende dat het de GOC verwondert dat het ontwerp van GBP geen bestemmingswijziging voor de Godin-site heeft voorgesteld;

Dat ze van mening is dat deze site inderdaad nauw verbonden is met de pool "Werkhuizenkaai" en vraagt om het samen met de rest van de pool te ontwikkelen;

Dat een gemengde ontwikkeling, rekening houdend met het aanwezige erfgoed, inderdaad geschikt zou zijn in dit gebied;

Overwegende dat op deze site enkele ontwikkelingen zijn voorzien (stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van 58 woningen in de Familistère Godin en "Just under the Sky");

Dat deze projecten de ontwikkeling garanderen van een gemengde wijk die de potentiële ontwikkelingen die op de naburige site worden verwacht aanvult;

Dat aangezien deze ontwikkelingen worden toegelaten via stedenbouwkundige vergunningen, een bestemmingswijziging van dit deel van het huizenblok niet gerechtvaardigd is;

Dat de afbakening van de GGBUA niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat de vraag over de herwaardering van het tracé van de Zenne hierboven al werd beantwoord;

Dat bijgevolg de Regering het niet opportuun acht om de bestemming van deze site te wijzigen;

c. Huizenblok tussen de Werkhuizenkaai, de Paleisstraat, het Masuiplein, de Verlengde Masuistraat en de spoorweg

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de RLBHG en het BROH, vragen om bij de ontwikkeling van de OGSO rekening te houden met de mogelijkheid om het tracé van de Zenne, die door twee sites stroomt (MABRU en SIBELGA) te behouden en te betrekken bij de ontwikkeling van het ecologisch netwerk;

Que l'AATL et un réclamant relèvent que le site abrite le siège de Sibelga ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme portant sur son ensemble;

Qu'un réclamant relève que la zone est aujourd'hui affectée en zone de forte mixité au sein de laquelle la mixité est déjà de mise; que l'îlot abrite des logements le long de la rue des Palais et de la Place Masui;

Qu'il ne comprend pas les raisons de modifier l'affectation de cet îlot puisque les prescriptions de cette nouvelle zone sont proches de celles de la ZFM;

Que la société Sibelga ne pourra pas respecter les impositions de la prescription 4bis3 en cas de demande d'extension;

Que ce réclamant demande de maintenir l'îlot en ZFM;

Que ce réclamant relève la présence d'une petite zone verte épousant l'ancien lit de la Senne;

Que cette zone verte ne correspond à aucune réalité sur ce site, étant aujourd'hui une voirie de desserte;

Que le maintien de cette zone verte n'est pas nécessaire et pourrait porter préjudice à une bonne accessibilité de l'entreprise si l'on exigeait de mettre en valeur l'ancien tracé de la Senne;

Que cette languette verte n'est pas nécessaire à l'aménagement du futur parc de la Senne prévu dans le contrat de quartier "Masui";

Qu'il demande de supprimer cette zone verte au profit d'une ZFM;

Que ce réclamant s'inquiète d'un éventuel aménagement de la Place Masui en place piétonne et arborée;

Que cet aménagement serait préjudiciable à l'accès de son entreprise et empêcherait la poursuite de ses activités sur ce site;

Qu'il demande l'organisation d'une concertation sur ce point;

Considérant que la CRD partage les préoccupations du réclamant concernant le maintien et les possibilités d'extension de son activité;

Qu'elle rappelle néanmoins qu'elle a proposé d'ajouter une clause de sauvegarde à la prescription relative aux ZEMU, de manière à y donner des garanties pour les entreprises existantes;

Que dans le cas où cette clause de sauvegarde ne serait pas retenue, la CRD recommande de conserver cette zone en ZFM;

Qu'elle estime par ailleurs que l'ancien tracé de la Senne est un élément marquant du paysage qu'il s'agit d'évoquer lorsque cela est possible;

Considérant que cette zone est très largement exploitée par la société Sibelga qui a obtenu récemment des permis d'urbanisme en vue d'un réaménagement important du site (aménagement des abords des bâtiments, nouvelles constructions et rénovations); qu'elle abrite des logements le long de la rue des Palais et de la Place Masui;

Que cette zone se situe à proximité du canal et du chemin de fer et qu'en outre le réseau de transports en commun y est bien développé, notamment avenue de la Reine et Quai des Usines;

Qu'un grand nombre de véhicules transitent via le quai des Usines, ce qui permet aux entreprises établies dans la zone de bénéficier d'une relative bonne visibilité;

Que cette zone, par son occupation et sa situation, peut être considérée comme une zone transitoire entre un quartier urbain mixte et un quartier où la fonction économique prédomine;

Qu'il s'agit d'y favoriser les activités économiques tout en y préservant le logement;

Qu'il est donc justifié d'affecter cette zone en ZEMU plutôt qu'en ZFM, la nouvelle zone cherchant à préserver les activités économiques par l'organisation d'une densification des parcelles et d'une mixité verticale, en incitant l'occupation des rez-de-chaussée par les activités économiques;

Que la prescription de la ZEMU a été modifiée de manière à prévoir une clause de sauvegarde pour les activités économiques existantes qui leur garantit de pouvoir se transformer et s'étendre;

Qu'en ce qui concerne la préservation du tracé de la Senne, une réponse à cette question peut être trouvée plus haut;

Que la modification de l'affectation du tracé de la Senne n'entre pas dans le cadre de la présente modification, mais demande une réflexion générale lors d'une modification globale du PRAS;

Dat het BROH en een reclamant opmerken dat op de site de hoofdzetel van Sibelga gevestigd is, die in zijn geheel het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning;

Dat een reclamant opmerkt dat het gebied vandaag is bestemd als sterk gemengd gebied waar dus al gemengdheid bestaat; dat het huizenblok woningen omvat in de Paleisstraat en op het Masuiplein

Dat het geen melding maakt van de redenen om de bestemming van dit huizenblok te wijzigen, vermits de voorschriften voor dit nieuwe gebied dicht aanleunen bij die voor het SGG;

Dat de maatschappij Sibelga de verplichtingen van voorschrift 4bis3 van het niet kan vervullen bij een aanvraag tot uitbreiding;

Dat deze reclamant vraagt om het huizenblok te behouden als SGG;

Dat deze reclamant wijst op de aanwezigheid van een klein groengebied dat samenvalt met de voormalige bedding van de Zenne;

Dat dit groengebied met geen enkele realiteit op deze site overeenstemt, aangezien het een bedieningsweg is;

Dat het behoud van dit groengebied niet nodig is en de goede bereikbaarheid van de onderneming in de weg zou staan als het oude tracé van de Zenne zou moeten worden geherwaardeerd;

Dat deze groene strook niet nodig is voor de aanleg van het toekomstige Zennepark dat is voorzien in het wijkcontract "Masui";

Dat hij vraagt om dit groengebied te schrappen ten voordele van een SGG;

Dat deze reclamant zich zorgen maakt over een eventuele inrichting van het Masuiplein als een verkeersvrij plein met bomen;

Dat deze inrichting nadelig zou zijn voor de toegang tot zijn onderneming en de voortzetting van zijn activiteiten op deze site zou verhinderen;

Dat hij vraagt om over dit punt een overleg te organiseren;

Overwegende dat de GOC de bezorgdheid van de reclamant over het behoud en de uitbreidingsmogelijkheden van zijn activiteit deelt;

Dat ze evenwel herinnert aan het feit dat ze een beschermclausule heeft voorgesteld in het voorschrift betreffende de OGSO, teneinde garanties te bieden voor de bestaande bedrijven;

Dat indien deze beschermclausule niet zou worden weerhouden, de GOC aanbeveelt om dit gebied te behouden als SGG;

Dat ze overigens van mening is dat het oude tracé van de Zenne een markant element is van het landschap dat moet worden benadrukt wanneer mogelijk;

Overwegende dat dit gebied ruimschoots wordt geëxploiteerd door de maatschappij Sibelga, die recent stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen voor een aanzienlijke herinrichting van de site (inrichting van de onmiddellijke omgeving van de gebouwen, nieuwbouw en renovatie); dat ze woningen omvat in de Paleisstraat en op het Masuiplein;

Dat dit gebied in de buurt ligt van het kanaal en de spoorweg en dat bovendien het openbaar vervoernet er goed ontwikkeld is, met name in de Koninginnelaan en op de Werkhuizenkaai;

Dat op de Wijkhuizenkaai een druk voertuigenverkeer heerst, zodat de bedrijven in het gebied een vrij goede zichtbaarheid genieten;

Dat dit gebied omwille van zijn bezetting en ligging kan worden beschouwd als een overgangsgedebied tussen een gemengde stedelijke wijk en een wijk waar de economische functie overheerst;

Dat de economische activiteiten er moeten worden bevorderd maar ook de huisvesting moet worden gevrijwaard;

Dat het dus gerechtvaardigd is om dit gebied te bestemmen als OGSO in plaats van als SGG; het nieuwe gebied wil immers de economische activiteiten vrijwaren door behalve een verdichting van de percelen ook een verticale gemengdheid te organiseren, waarbij wordt aangemoedigd om op de gelijkvloerse verdieping economische activiteiten te vestigen;

Dat het voorschrift betreffende het OGSO werd gewijzigd om ook een beschermclausule te voorzien voor de bestaande economische activiteiten, die hen verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden garandeert;

Dat de vraag over het behoud van het tracé van de Zenne hierboven al werd beantwoord;

Dat de bestemmingswijziging van het tracé van de Zenne niet binnen het kader van onderhavige wijziging valt, maar een algemene bezinning vraagt bij een globale wijziging van het GBP;

Que l'aménagement de la Place Masui ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que des concertations sont prévues dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme;

d. Parcelle située rue Navez

Considérant que l'IBGE considère que la modification de l'affectation de cette partie d'îlot reprise en zone de chemin de fer au PRAS 2001 ne garantit plus la réalisation du maillage vert sur les talus et abords du chemin de fer;

Qu'un autre réclamant relève que cette modification induit la suppression à terme des espaces potagers;

Que la commune de Schaerbeek relève que cette modification induira l'aménagement d'un accès poids lourds, ce qui aura une incidence importante sur la viabilité de ce quartier;

Qu'un réclamant relève que le terrain "Navez" est situé au sein du Quadrilatère, qui constitue un des nœuds ferroviaires les plus importants du pays;

Qu'à court terme, Infrabel prévoit de réaliser des ouvrages au niveau du Quadrilatère. A moyen terme, la Région de Bruxelles-Capitale revendique l'aménagement d'une gare ferroviaire, en correspondance avec le futur métro nord, à proximité de la Cage-aux-Ours. A long terme, différentes réflexions sont en cours afin de dédoubler la jonction nord-midi;

Que dans l'état actuel des connaissances des évolutions de l'infrastructure ferroviaire, il semble peu prudent d'urbaniser cette zone;

Que ce réclamant demande de maintenir l'affectation ferroviaire des terrains;

Que la CRD estime que les incertitudes concernant l'intérêt stratégique de cette zone pour le développement du réseau ferroviaire sont trop nombreuses;

Qu'elle prône le statu quo et demande au Gouvernement de définir une stratégie claire en termes de développement du rail;

Que, le cas échéant, cette modification devrait être examinée dans le cadre d'une modification globale du PRAS;

Considérant que le RIE relève que ce site se trouve à proximité des contrats de quartier "Masui" et "Portaels-Navez";

Que le site n'est actuellement pas urbanisé et qu'il est occupé par des jardins potagers;

Qu'il est localisé au sein du Quadrilatère qui représente un des nœuds les plus importants du réseau ferroviaire belge;

Que ce Quadrilatère fait l'objet de projets importants en cours de réalisation qui concernent directement la zone étudiée;

Que le site n'est desservi par aucune voirie publique;

Que le RIE recommande, dans l'état actuel des connaissances de l'évolution de l'infrastructure, de ne pas urbaniser cette zone ou du moins de contraindre les possibilités pour faire évoluer l'infrastructure ferroviaire;

Qu'au regard de ces réclamations et analyses, les parcelles de la rue Navez sont maintenues en zone de chemin de fer;

## 2.6. OTAN

Considérant que des réclamants, se basant sur l'analyse des critères qui ont présidé au choix des ZEMU, estiment qu'il n'est pas opportun d'affecter les îlots repris au sein du pôle OTAN en ZEMU; Qu'ils estiment entre autres que ce pôle ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun, que les activités économiques présentes sont susceptibles de provoquer des nuisances et que ce pôle ne se situe pas dans un cadre urbain intéressant et valorisable pour la fonction résidentielle;

Que ces îlots se situent à proximité du ring;

Que cette zone est peu attractive pour le logement (nombreuses sources de nuisances sonores); Qu'il y aura lieu d'en vérifier le degré de pollution;

Qu'ils demandent de ne pas affecter ces îlots en ZEMU et de maintenir leur affectation actuelle en ZIU;

Que des réclamants relèvent qu'un projet de construction de logements sociaux, rues de la Paroisse et de l'Osier fleuri a été abandonné car la zone a été qualifiée de bruyante;

Que néanmoins il existe dans ce quartier de nombreux terrains en friche qui pourraient accueillir du logement;

Qu'ils préconisent une vision globale sur l'ensemble de Haren;

Qu'ils relèvent, par ailleurs, que cette zone contient un potentiel d'accessibilité : entrée de ville, proximité du canal, présence de deux gares et de liaisons STIB et De Lijn;

Que certains réclamants jugent opportun d'y préserver des zones semi-naturelles;

Dat de inrichting van het Masuiplein niet onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat een overleg is voorzien in het kader van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

d. Perceel in de Navezstraat

Overwegende dat het BIM van mening is dat de bestemmingswijziging van dit deel van het huizenblok, dat in het GBP 2001 is opgenomen als spoorweggebied, de realisatie van het groene netwerk op de taluds en in de omgeving van de spoorweg niet langer garandeert;

Dat een andere reclamant opmerkt dat deze wijziging op termijn zal leiden tot het schrappen van de moestuingebieden;

Dat de gemeente Schaerbeek opmerkt dat door deze bestemmingswijziging een toegang voor zwaar verkeer zal moeten worden aangelegd, wat een aanzienlijke weerslag zal hebben op de leefbaarheid van deze wijk;

Dat een reclamant opmerkt dat het "Navez-terrein" in de Vierhoek ligt, een van de belangrijkste spoorknoppunten van het land;

Dat Infrabel op korte termijn van plan is om bouwwerken te realiseren in de Vierhoek. Op middellange termijn wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een spoorwegstation inrichten dat is verbonden met de toekomstige Metro Noord, in de buurt van de Berenkooi. Op lange termijn zullen verschillende bezinningen worden gehouden om de Noord-Zuidverbinding te ontdebellen;

Dat het in de huidige staat van de kennis van de evolutie van de spoorweginfrastructuur niet erg voorzichtig lijkt om dit gebied te verstedelijken;

Dat deze reclamant vraagt om de bestemming van de terreinen als spoorweggebied te behouden;

Dat de GOC oordeelt dat er te veel onzekerheid heerst over het strategische belang van dit gebied voor de ontwikkeling van het spoorwegnet;

Dat ze pleit voor een status-quo en de Regering vraagt om een duidelijke strategie te bepalen voor de ontwikkeling van de spoorweg;

Dat deze wijziging desgevallend zou moeten worden onderzocht in het kader van een globale wijziging van het GBP;

Overwegende dat het MER opmerkt dat deze site in de buurt van de wijkcontracten "Masui" en "Portaels-Navez" ligt;

Dat de site momenteel niet verstedelijk is en wordt ingenomen door moestuintjes;

Dat ze in de Vierhoek ligt, een van de belangrijkste spoorknoppunten van het Belgische spoorwegnet;

Dat in deze Vierhoek grote projecten worden gerealiseerd die een rechtstreekse invloed hebben op het onderzochte gebied;

Dat er geen enkele openbare weg door de site loopt;

Dat het MER aanbeveelt om, in de huidige staat van de kennis van de evolutie van de infrastructuur, dit gebied niet te verstedelijken of ten minste de inrichtingsmogelijkheden te beperken zodat de evolutie van de spoorweginfrastructuur niet in het gedrang komt;

Dat in het licht van deze bezwaarschriften en analyses, de percelen van de Navezstraat worden behouden als spoorweggebied;

## 2.6. NAVO

Overwegende dat enkele reclamanten, steunend op de analyse van de criteria waarop de keuze van de OGSO is gebaseerd, van mening zijn dat het niet opportuun is om de huizenblokken van de NAVO-pool te bestemmen als OGSO; dat ze onder andere menen dat deze pool niet goed wordt bediend door het openbaar vervoer, dat de aanwezige economische activiteiten hinder kunnen veroorzaken en dat deze pool zich niet in stedelijk kader situeert die interessant en herwaardebaar is voor de woonfunctie;

Dat deze huizenblokken in de buurt van de Ring gelegen zijn;

Dat dit gebied weinig aantrekkelijk is voor huisvesting (veel bronnen van geluidshinder); Dat de graad van verontreiniging er moet worden gecontroleerd;

Dat ze vragen om deze huizenblokken niet te bestemmen als OGSO en om hun huidige functie als GSI te behouden;

Dat enkele reclamanten opmerken dat een bouwproject voor sociale woningen in de Parochiestraat en de Wilgeroosjesstraat werd opgegeven omdat het gebied te lawaaiiger werd geacht;

Dat de wijk echter tal van braakliggende terreinen bevat waar huisvesting zou kunnen worden gecreëerd;

Dat ze een globale visie op heel Haren aanbevelen;

Dat hij overigens opmerkt dat dit gebied een goed bereikbaarheidspotentieel biedt : ingang van de stad : ingang van de stad, nabijheid van het kanaal, aanwezigheid van twee stations en verbindingen van de MIVB en De Lijn.

Dat sommige reclamanten het opportuun achten om er semi-natuurgebieden te vrijwaren;

Que d'autres réclamants estiment que le pôle OTAN constitue un cadre adéquat pour l'accueil de logements;

Qu'ils demandent qu'un équilibre soit trouvé entre les affectations logement et activités productives compatibles avec le tissu urbain;

a. Site A Maes, site de la Grenouillette/chemin de fer

Considérant que la Ville de Bruxelles souhaite une clarification des buts poursuivis par les deux prescriptions ZEMU et ZFM;

Qu'une distinction plus nette soit opérée entre les deux de manière à ce qu'une des deux protège réellement les activités productives en y limitant entre autres le commerce et en soumettant la construction de logements aux MPP dans les ZEMU;

b. Îlot sis à Bruxelles entre le Middelweg, la chaussée de Haecht, la rue de la Grenouillette (site Noendelle de la SDRB)

Considérant qu'un réclamant demande que la zone comprenant le zoning de la SDRB soit maintenue en ZIU, ce qui correspond à son occupation actuelle;

Qu'un autre réclamant relève qu'il est propriétaire de la partie actuellement inscrite en ZFM de l'îlot repris sous rubrique;

Qu'il compte développer sur cette partie d'îlot un projet qui permettrait une densification au profit d'activités économiques;

Qu'il approuve la modification de cet îlot en ZEMU, car cela lui permettra de développer un projet cadrant parfaitement avec les prescriptions de cette zone;

c. Chaussée de Haecht

Considérant qu'un réclamant signale que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient d'approuver l'expropriation d'un terrain destiné à l'extension du dépôt de bus de Haren, le long de la chaussée de Haecht;

Qu'il demande d'affecter ce terrain en zone d'équipements;

Que le CERBC et la CRMS demandent de tenir compte de la possibilité d'aménager, dans les îlots situés à proximité de la chaussée de Haecht, un couloir de végétation le long du chemin de fer, en vue d'y développer le maillage écologique;

Qu'ils demandent qu'il en soit également ainsi dans la ZEMU située à proximité du parc Maes;

Que la CRMS relève qu'il y a lieu d'évaluer l'impact du développement urbain sur les qualités urbanistiques des lieux et de revaloriser les caractéristiques du bâti local notamment la typologie des anciennes fermes à chicons le long de la chaussée de Haecht;

Qu'elle signale qu'un schéma directeur est à l'étude à la Ville de Bruxelles à ce sujet;

d. Parcelle située à Evere, chaussée de Haecht, 1295, parcelle cadastrée 21B68E et H;

Considérant qu'un réclamant signale la présence d'un poste de haute tension sur la parcelle située chaussée de Haecht, 1295, parcelle cadastrée 21B68E et H.;

Qu'il fait valoir que la construction d'habitations doit en tenir compte;

Qu'il demande que cette parcelle soit affectée en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

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

Considérant qu'un réclamant fait valoir que le master plan du quartier Reine Elisabeth a défini quelques grands objectifs prioritaires concernant l'avenir de ses terrains du Quartier Reine Elisabeth, siège de l'état-major de la Défense et de ceux occupés aujourd'hui par l'OTAN;

Que la Défense compte y aménager un aéroport permanent répondant à la fois aux besoins de l'OTAN et à ceux de l'état-major de la Défense;

Qu'en l'occurrence ce réclamant demande de maintenir le site de l'OTAN en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Que la Commune d'Evere et la Ville de Bruxelles demandent que cet îlot soit repris en ZEMU. En effet, un PPAS est en cours d'étude pour cet îlot, auquel collaborent ces deux communes (PPAS "Da Vinci") dans lequel le site des casernes, sous-exploité, devrait être reconverti en tissu urbain mixte de qualité;

Que ce PPAS envisage le développement de logements du côté d'Evere et du quartier Reine Elisabeth;

Que la Ville de Bruxelles estime que la transformation de la ZE en ZEMU pour le site de l'OTAN n'est pas nécessaire, étant donné que ce site fera de toute façon l'objet d'un PPAS;

Dat andere reclamanten van mening zijn dat de NAVO-pool een geschikt kader biedt om huisvesting te creëren;

Dat ze vragen om een evenwicht te zoeken tussen de bestemmingen huisvesting en productieactiviteiten verenigbaar met het stadsweefsel;

a. Site A Maes, site Waterranonkelstraat/spoorweg

Overwegende dat de Stad Brussel verduidelijking wenst over de doelstellingen die worden nagestreefd door de voorschriften OGSO en SGI;

Dat er een duidelijker onderscheid moet worden gemaakt tussen de twee, zodat een van de twee voorschriften daadwerkelijk de productieactiviteiten beschermt door er onder meer de handel te beperken en de bouw van woningen te onderwerpen aan de SRO in de OGSO;

b. Huizenblok in Brussel, tussen de Middelweg, de Haachtsesteenweg, de Waterranonkelstraat (site Noendelle van de GOMB)

Overwegende dat een reclamant vraagt om het gebied met het industriepark van de GOMB te behouden als GSI, wat overeenstemt met zijn huidige gebruik;

Dat een andere reclamant opmerkt dat hij eigenaar is van het deel van het voornoemde huizenblok dat momenteel is bestemd als SGG;

Dat hij op dit deel van het huizenblok een project wil ontwikkelen dat een verdichting zou mogelijk maken ten gunste van economische activiteiten.

Dat hij de wijziging van dit huizenblok in OGSO goedkeurt omdat hij dan een project zou kunnen ontwikkelen dat perfect beantwoordt aan de voorschriften van dit gebied.

c. Haachtsesteenweg

Overwegende dat een reclamant verklaart dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zopas de onteigening heeft goedgekeurd van een terrein bestemd voor de uitbreiding van de busstelplaats Haren, langs de Haachtsesteenweg;

Dat hij vraagt om dit terrein te bestemmen als gebied voor voorzieningen;

Overwegende dat de RLBHG en de KCML vragen om rekening te houden met de mogelijkheid om in de huizenblokken in de buurt van de Haachtsesteenweg een groene corridor te creëren langs de spoorweg, om er het ecologische netwerk te ontwikkelen;

Dat ze vragen om hetzelfde te doen in het OGSO in de buurt van het Maespark;

Overwegende dat de KCML opmerkt dat de impact van de stedelijke ontwikkeling op de stedenbouwkundige eigenschappen van de sites moet worden geëvalueerd, en dat de eigenschappen van de lokale bebouwing, met name de typologie van de oude witloofhoeves langs de Haachtsesteenweg, moeten worden gehervardeerd;

Dat ze verklaart dat de Stad Brussel in dit opzicht bezig is met de studie van een richtschema;

d. Perceel in Evere, Haachtsesteenweg 1295, perceel met kadastrummer 21B68E en H;

Overwegende dat een reclamant wijst op de aanwezigheid van een hoogspanningspost op het perceel Haachtsesteenweg 1295, kadastrummer 21B68E en H.;

Dat hij benadrukt dat hiermee rekening moet worden gehouden bij de bouw van woningen;

Dat hij vraagt om dit perceel te bestemmen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten;

e. "Koningin Elisabeth"-site in Evere, tussen de J. Bordetlaan, de Zaventemstraat, de GOMB-site Da Vinci en de site van de NAVO

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het master plan van de Koningin Elisabeth-site enkele grote prioritaire doelstellingen heeft bepaald voor de toekomst van zijn terreinen in de Koningin Elisabeth-wijk, de zetel van de Defensiestaf, en van deze die momenteel worden gebruikt door de NAVO;

Dat Defensie er een permanente helihaven wil inrichten die zowel beantwoordt aan de behoeften van de NAVO als aan de behoeften van de Defensiestaf;

Dat deze reclamant bijgevolg vraagt om de NAVO-site te behouden als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten;

Overwegende dat de gemeente Evere en de Stad Brussel vragen om dit huizenblok op te nemen in het OGSO. Er wordt voor dit huizenblok namelijk een BBP bestudeerd, waaraan deze twee gemeenten meewerken (BBP "Da Vinci"). In dit BBP zou de site van de kazernes, die momenteel te weinig wordt gebruikt, worden omgezet in gemengd stadsweefsel van kwaliteit;

Dat dit BBP de ontwikkeling van huisvesting voorziet aan de kant van Evere en de Koningin Elisabeth-wijk;

Dat de Stad Brussel van mening is dat het niet nodig is om de NAVO-site om te zetten in een OGSO, aangezien ze in ieder geval het voorwerp zal uitmaken van een BBP;



f. Partie du bien sis à Haren, rue de la Fusée, 98, cadastrée section C, n°238/B; rue de la Fusée, 100

Considérant qu'un réclamant demande que les biens situés à proximité des ZEMU puissent bénéficier des prescriptions de cette zone, ou que la ZEMU puisse être élargie aux zones connexes, sur simple demande lors de l'introduction d'un permis d'urbanisme portant sur ces parcelles et pour autant que le demandeur soit titulaire d'un droit réel;

Que ce soit le cas pour les parcelles situées rue de la Fusée, 98 et 100;

Considérant que la CRD plaide pour le statu quo des zones situées de part et d'autre de la chaussée de Haecht;

Qu'elle considère que la ZIU sur laquelle est implanté le zoning de la SDRB doit conserver cette affectation;

Qu'elle considère également qu'il n'est pas opportun de modifier les ZFM du pôle OTAN en ZEMU car les ZFM permettent déjà la mixité;

Qu'elle signale que ces zones sont soumises à des nuisances sonores importantes dues à la proximité de l'aéroport, ce qui rend la zone peu propice pour accueillir du logement;

Qu'elle attire l'attention sur l'importance de protéger le parc Maes ainsi que de réaliser un inventaire du patrimoine particulier des fermes à Chicons le long de la chaussée de Haecht;

Qu'en ce qui concerne le site de l'OTAN, la CRD estime qu'il est opportun de l'affecter en ZEMU, comme le propose le projet de plan, pour autant qu'un mécanisme de captations des plus-values soit mis en place, comme elle l'a déjà demandé dans son avis général sur les ZEMU;

Considérant que l'analyse du potentiel foncier à bâtir et densifiable (parcelles partiellement non bâties) met en évidence l'intérêt de ces terrains situés aux franges des limites régionales;

Que les terrains situés de part et d'autre de la chaussée de Haecht constituent une charnière entre des zones à vocation économique et des quartiers habités;

Qu'un des critères de choix des ZEMU a été de vérifier la desserte actuelle en transports en commun mais également la desserte future de ces terrains;

Que cette zone contient un potentiel d'accessibilité important : entrée de ville, proximité du canal, présence de deux gares et de liaisons STIB et De Lijn;

Que deux gares RER sont prévues, respectivement à Bordet et Haren, ainsi que le métro-nord;

Que l'affectation de ces terrains en ZEMU permettra d'y développer des activités propices à la création d'une transition entre les quartiers à vocation économique et les quartiers d'habitat;

Que le RIE confirme cette analyse et estime que la présence de logements dans le voisinage permettrait d'intégrer assez rapidement ce pôle dans un tissu urbain et ainsi de renforcer le logement présent à proximité;

Considérant que la demande de la Défense consiste plus précisément à réédifier les limites de la zone "Haren-Otan" afin de permettre la réalisation des objectifs prioritaires établis par le masterplan du quartier Reine Elisabeth;

Que cette demande propose donc de maintenir le changement d'affectation en ZEMU mais d'en limiter le périmètre de manière à conserver une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public plus important afin de répondre aux besoins déjà identifiés à ce jour;

Que le Gouvernement décide de suivre cette demande en ce qu'elle permet toujours la libération d'un espace propice au développement d'un quartier mixte;

Qu'au surplus, l'implantation d'un équipement est également possible sur cette zone au travers de la prescription 0.7.;

Que la prescription générale du PRAS 0.2. prévoit la réalisation d'espaces verts lors de l'aménagement de terrains d'une certaine superficie;

Que cette prescription permet également de tenir compte de la réalisation du maillage vert;

Que la caractéristique de la ZEMU est d'inciter à la création de projets d'une certaine densité et de créer une mixité où les rez-de-chaussée sont occupés par des activités économiques et les étages par du logement;

Que ces derniers peuvent s'implanter librement dans ces zones, mais que leur implantation au rez-de-chaussée des immeubles doit répondre à deux conditions : les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone et les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité;

f. Deel van het goed in Haren, Raketstraat 98, kadaster afdeling C, nr. 238/B; Raketstraat 100

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de goederen in de buurt van de OGSO de voorschriften van dit gebied kunnen genieten, of dat het OGSO kan worden uitgebreid tot de aangrenzende gebieden, op eenvoudig verzoek bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunning voor deze percelen en voor zover de aanvrager houder is van een zakelijk recht;

Dat dit wordt gedaan voor de percelen in de Raketstraat 98 en 100;

Overwegende dat de GOC pleit voor het statu-quo van de gebieden aan weerszijden van de Haachtsesteenweg;

Dat ze het tevens niet opportuun acht om de SGG van de NAVO-pool om te vormen tot OGSO, aangezien in SGG al gemengdheid is toegestaan;

Dat ze het tevens niet opportuun acht om de SGI van de NAVO-pool om te vormen tot OGSO, aangezien er al gemengdheid is toegestaan;

Dat ze bovendien meldt dat deze gebieden aanzienlijke geluidshinder ondervinden door de nabijheid van de luchthaven, wat ze weinig geschikt maakt voor huisvesting;

Dat ze wijst op het belang om het Maes-park te beschermen en een bewaarlijst op te maken van het bijzonder erfgoed van de witloofhoeves langs de Haachtsesteenweg;

Dat wat de NAVO-site betreft, de GOC het opportuun acht om ze te bestemmen als OGSO, zoals het ontwerp van plan voorstelt, voor zover er een systeem voor het recupereren van de meerwaarden wordt ingevoerd, zoals ze al vroeg in haar algemeen advies over de OGSO;

Overwegende dat de analyse van het te bebouwen en verdichtbare grondpotentieel (deels onbebouwde percelen) wijst op het belang van deze terreinen die zijn geweest aan de gewestgrenzen;

Dat de terreinen aan weerszijden van de Haachtsesteenweg een scharnierpunt vormen tussen de gebieden met een economische bestemming en de woonwijken;

Dat een van de keuzecriteria van de OGSO erin bestond om de huidige maar ook de toekomstige bediening van deze terreinen door het openbaar vervoer te onderzoeken;

Dat dit gebieden een groot bereikbaarheidspotentieel biedt : ingang van de stad, nabijheid van het kanaal, aanwezigheid van twee stations en verbindingen van de MIVB en de De Lijn;

Dat twee GEN-stations zijn voorzien, respectievelijk in Bordet en Haren, evenals de metro Noord;

Dat de bestemming van deze terreinen als OGSO de mogelijkheid zal bieden om er activiteiten te ontwikkelen die geschikt zijn voor het creëren van een overvang tussen de wijken met een economische bestemming en woonwijken;

Dat het MER deze analyse bevestigt en oordeelt dat deze pool zich dankzij de aanwezigheid van huisvesting in de buurt vrij snel zal kunnen integreren in een stadsweefsel en zo de aanwezige huisvesting in de buurt kan versterken;

Overwegende dat de vraag van Defensie er meer specifiek in bestaat de grenzen van het gebied "Haren-Navo" vast te stellen zodat de prioritaire doelstellingen van het masterplan voor de Koningin Elisabethwijk kunnen worden verwezenlijkt;

Dat met deze vraag derhalve wordt voorgesteld de bestemmingswijziging tot OGSO te behouden maar de perimeter ervan te beperken zodat een groter gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst behouden blijft om te kunnen voldoen aan de vandaag reeds geïdentificeerde behoeften;

Dat de Regering beslist op deze vraag in te gaan aangezien hiermee nog steeds een ruimte kan worden vrijgemaakt die geschikt is voor de ontwikkeling van een gemengde wijk;

Dat bovendien de inplanting van een voorziening in dit gebied ook mogelijk is via voorschrift 0.7;

Dat het algemene voorschrift van het GBP 0.2. voorziet dat bij de inrichting van terreinen vanaf een bepaalde oppervlakte groene ruimtes moeten worden voorzien;

Dat dit voorschrift tevens mogelijk maakt om rekening te houden met de realisatie van het groene netwerk;

Dat het OGSO zich kenmerkt door het feit dat het aanmoedigt tot de creatie van projecten met een zekere dichtheid en een verticale gemengdheid, waarbij de gelijkvloerse verdiepingen worden ingenomen door economische activiteiten en de bovenverdiepingen door huisvesting;

Dat deze activiteiten zich vrij kunnen inplanten in deze gebieden, maar dat hun inplanting op het gelijkvloers van de gebouwen moet beantwoorden aan twee voorwaarden : de lokale omstandigheden maken deze bestemming mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfuncties van deze gebieden en de acties en werken zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking;

Que la prescription de la ZEMU a été rectifiée de manière à y introduire une clause de sauvegarde permettant aux entreprises existantes de s'y maintenir et s'y développer;

Que l'ensemble de ces mesures devra permettre de laisser une large part à la présence d'activités économiques;

Qu'il n'est pas nécessaire d'affecter une partie de ces terrains en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public pour pouvoir y construire un dépôt de la STIB;

Que ces dépôts peuvent s'implanter par le biais de la prescription générale 0.7.;

Que les questions d'ordre patrimonial et de protection du bâti présentant des caractéristiques typologiques intéressantes ne relèvent pas du PRAS, mais d'une autre police administrative;

Que ces questions doivent s'analyser au travers des demandes de permis d'urbanisme;

Que la prise en compte des contraintes existantes sur le site, telle que la présence d'un poste à haute tension, s'analyse dans le cadre des demandes de permis de lotir ou d'urbanisme et ne nécessite pas de modifier l'affectation des parcelles concernées;

Qu'il ne peut être accepté d'étendre les droits relatifs à une zone d'affectation aux zones voisines sur simple demande lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme;

Que cette pratique, qui ne repose sur aucun fondement légal, ne permettrait pas de déterminer clairement les droits attachés à une parcelle;

## 2.7. Mommaerts-Reyers

### 2.7.1. Généralités

Considérant qu'un réclamant souligne que l'introduction de logements dans les zones proposées en ZEMU est une des recommandations du schéma directeur adopté sur la zone levier;

Que ce réclamant constate cependant qu'aucune proposition n'est établie afin de permettre de garantir et organiser la cohabitation entre les différentes fonctions;

Qu'un réclamant s'interroge sur les possibilités de maintien et d'expansion des activités productives présentes;

Que selon un réclamant, le pôle Reyers est le seul pôle de ZEMU crédible, pour autant que le pôle audiovisuel qui y est présent puisse garder des capacités de développement;

Qu'un réclamant demande que des espaces soient réservés dans les environs du site Reyers afin de répondre aux besoins futurs de nouveaux dépôts de la STIB;

Considérant que la CRD approuve les modifications d'affectation prévues par le projet de PRAS dans le pôle "Mommaerts-Reyers";

Qu'elle rappelle que le schéma directeur "Reyers" prévoit le développement d'un quartier mixte sur un des îlots aujourd'hui proposé en ZEMU. Que le Schéma directeur prévoit également une densification des parcelles le long de la chaussée de Louvain favorisant notamment l'implantation de commerces, de P.M.E. et de logements;

Que la CRD insiste par ailleurs sur l'importance d'associer au développement de cette zone une politique volontariste en matière de transports en commun;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Que la prescription relative aux ZEMU a été modifiée et comprend désormais une clause de sauvegarde pour les entreprises existantes qui pourront s'étendre et être rénovées sans limite de taille et sans devoir nécessairement prévoir du logement;

Qu'en ce qui concerne les futurs besoins de la STIB, la prescription générale 0.7. permet aux équipements d'être admis dans toutes les zones;

### 2.7.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. Zone 11 A, îlots compris entre la chaussée de Louvain, l'avenue L. Grosjean, la rue Colonel Bourg et l'avenue J. Georgan

Considérant que certains réclamants demandent que la zone 11 A soit affectée en zone de parcs;

Que la CRMS demande que les abords du hêtre pleureur repris à l'inventaire des arbres remarquables soient affectés en zone de parcs;

Que certains réclamants s'opposent à l'inscription de l'îlot en ZEMU car le projet de modification du PRAS ne respecte pas les principes de sécurité juridique pour les îlots antérieurement inscrits en ZIU;

Dat het voorschrift van het OGSO werd aangevuld met een beschermclausule waardoor de bestaande bedrijven kunnen worden behouden en zich nog kunnen ontwikkelen;

Dat al deze maatregelen een ruimte plaats voorzien voor economische activiteiten;

Dat het niet nodig is om een deel van deze terreinen te bestemmen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten om er een stelplaats van de MIVB te kunnen bouwen;

Dat deze stelplaatsen kunnen worden ingeplant via het algemene voorschrift 0.7.;

Dat de kwesties van erfgoed en bescherming van bebouwing met typologisch opmerkelijke eigenschappen niet binnen het kader van het GBP vallen, maar van een ander administratief instrument;

Dat deze kwesties moeten worden onderzocht in het licht van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de inachtneming van de bestaande beperkingen op de site, zoals de aanwezigheid van een hoogspanningspost, wordt onderzocht in het kader van de aanvragen van verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningen en dus geen bestemmingswijziging van de betreffende percelen vergen;

Dat het niet aanvaardbaar is om de rechten betreffende een bestemmingsgebied uit te breiden tot naburige gebieden, op eenvoudig verzoek bij de indiening van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning;

Dat deze praktijk, die op geen enkele wettelijke grond steunt, niet zou toelaten om de rechten verbonden aan een perceel duidelijk te onderscheiden;

## 2.7. Mommaerts-Reyers

### 2.7.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat het invoeren van woningen in de gebieden die zijn voorgesteld als OGSO een van de aanbevelingen is van het richtschema dat werd goedgekeurd voor het hefboomgebied;

Dat deze reclamant echter vaststelt dat geen enkel voorstel werd gedaan om het naast elkaar bestaan van de verschillende functies te garanderen en organiseren;

Dat een reclamant zich vragen stelt over de mogelijkheden om de aanwezige productieactiviteiten te behouden en uit te breiden;

Dat volgens een reclamant de Reyers-pool de enige geloofwaardige OGSO-pool is, voor zover de audiovisuele pool die er aanwezig is ontwikkelingscapaciteiten kan behouden;

Dat een reclamant vraagt om in de omgeving van de Reyers-site ruimte voor te behouden om te beantwoorden aan de toekomstige behoeften aan nieuwe MIVB-stelplaatsen;

Overwegende dat de GOC de bestemmingswijzigingen goedkeurt die het ontwerp van GBP voorziet in de pool "Mommaerts-Reyers".

Dat ze wijst op het feit dat het richtschema "Reyers" voorziet in de ontwikkeling van een gemengde wijk in een van de huizenblokken die vandaag worden voorgesteld als OGSO. Dat dit richtschema ook voorziet in een verdichting van de percelen langs de Leuvensesteenweg die met name de inplanting van handelszaken, kmo's en woningen bevordert;

Dat de GOC bovendien het belang onderstreept om de ontwikkeling van dit gebied te associëren met een voluntaristisch openbaar vervoersbeleid;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat het voorschrift betreffende de OGSO werd gewijzigd en voortaan een beschermclausule bevat voor de bestaande bedrijven, die kunnen worden uitgebreid en gerenoveerd zonder groottebeperking en zonder noodzakelijk huisvesting te moeten voorzien;

Dat wat de toekomstige behoeften van de MIVB betreft, het algemene voorschrift 0.7. voorzieningen toelaat in alle gebieden;

### 2.7.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. Zone 11 A, huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg, de L. Grosjeanlaan, de Kolonel Bourgstraat en de J. Georganlaan

Overwegende dat sommige reclamanten vragen om zone 11 A te bestemmen als parkgebied;

Dat de KCML vraagt om de onmiddellijke omgeving van de treurbeuk, die is opgenomen in de bewaarlĳst van de opmerkelijke bomen, te bestemmen als parkgebied;

Dat sommige reclamanten zich verzetten tegen de inschrijving van het huizenblok als OGSO omdat het ontwerp tot wijziging van het GBP de rechtszekerheidsbeginselen voor de huizenblokken die eerder waren ingeschreven als GSI niet respecteert;

Qu'en vertu de l'article 194, § 1 du COBAT, le fonctionnaire délégué donnera un avis défavorable à propos d'une demande de permis d'urbanisme non conforme aux prescriptions d'un projet de PRAS; qu'en conséquence les projets sur les parcelles visées par la modification sont gelés pendant la période d'élaboration du projet de modification, puisque l'affectation logement, obligatoire, ne pourra être autorisée qu'à partir de l'entrée en vigueur du PRAS "définitif";

Que BMW Belgique-Luxembourg envisage d'implanter à Bruxelles une de ses succursales "phare" et qu'une demande de permis a été introduite en octobre 2011 pour un projet sur cet îlot, comprenant un showroom, des bureaux accessoires et des ateliers;

Qu'il n'est pas envisageable de prévoir dans ce projet l'implantation d'une superficie de plancher complémentaire de logements d'environ 14 000 m<sup>2</sup>, comme l'imposerait la prescription 4 bis 3;

Que dans le cas où la zone serait maintenue en ZEMU; ces réclamants demandent d'intégrer dans la prescription 4 bis 3 une disposition transitoire prévoyant qu'une telle imposition n'est applicable que pour les demandes de permis introduites postérieurement à l'entrée en vigueur du plan;

Que la Commune d'Evere demande que le projet de modification du PRAS ne freine pas de futurs développements urbains, notamment le projet de réorganiser les activités de BMW sur l'ancien site "Philips";

Considérant que la CRD rappelle qu'elle propose d'inclure une clause de sauvegarde dans les prescriptions relatives aux ZEMU, permettant aux entreprises existantes de s'étendre ou d'entreprendre des travaux de rénovation sans devoir respecter les quotas imposés par la prescription 4 bis 3;

Que la CRD demande par ailleurs qu'une zone de protection soit prévue autour du hêtre remarquable présent sur ce terrain;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD concernant la possibilité pour les entreprises existantes de s'étendre et d'entreprendre des travaux de rénovation.

Que la prescription relative aux ZEMU a été modifiée en ce sens;

Que dès lors le projet de réorganisation des activités BMW n'est pas menacé;

Que la question de la protection du hêtre ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS et doit être examinée au regard des dispositions du COBAT relatives au patrimoine dans le cadre de l'instruction des demandes de permis;

b. Îlot compris entre la chaussée de Louvain, l'avenue du Péage, la E40 et l'avenue des communautés

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert estime que le problème de délocalisation des entreprises suite au risque de spéculation foncière ne se pose pas particulièrement dans cette partie d'îlot car il se situe en face de logements existants et que la ZIU occupant le reste de l'îlot est maintenue;

Qu'un réclamant s'interroge sur la faisabilité de la compatibilité entre les fonctions de logement et d'industries sur cet îlot;

Considérant que la CRD estime qu'il est opportun d'affecter cette zone en ZEMU, comme le propose le projet de PRAS;

Que cette zone permet en effet de faire la liaison entre la ZIU occupant le reste de l'îlot et la zone d'habitat située en face;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

c. Îlots compris entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel

Considérant qu'un réclamant demande que les îlots compris entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel soient inscrits en ZFM côté chaussée de Louvain et en ZH côté Evenepoel;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande également que l'îlot 377 et la partie d'îlot 379, compris entre la chaussée de Louvain, le boulevard Reyers et les rues Evenepoel et Lebrun soient scindés en deux zones : la partie à front de la chaussée de Louvain en ZFM, les parties à front du boulevard Reyers et des rues Evenepoel et Lebrun en zone d'habitat;

Considérant que la CRD estime que la demande de scinder les îlots de la rue Evenepoel est pertinente;

Qu'elle considère néanmoins que cette demande ne rentre pas dans l'objet des modifications apportées par le projet de PRAS;

Qu'elle demande que cette modification soit intégrée dans la modification du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD. Que cette demande ne rentre en effet pas dans le cadre des objectifs de la modification partielle du PRAS;

Qu'elle devra être examinée lors d'une prochaine modification du PRAS.

Dat krachtens artikel 194, § 1 van het BWRO de leidende ambtenaar een ongunstig advies zal verlenen voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die niet beantwoordt aan de voorschriften van een ontwerp van GBP; dat bijgevolg de projecten op de door de wijziging bedoelde percelen tijdens de periode van opmaak van het ontwerp tot wijziging bevroren zijn omdat de verplichte bestemming huisvesting pas kan worden toegestaan na de inwerkingtreding van het 'definitieve' GBP;

Dat BMW België-Luxemburg in Brussel een groot filiaal wil vestigen en dat in oktober 2011 een vergunningsaanvraag werd ingediend voor een project in dit huizenblok, met een grote showroom, bijhorende kantoren en werkplaatsen;

Dat het niet denkbaar is om in dit project de inplanting te voorzien van een bijkomende vloeroppervlakte voor woningen van ongeveer 14 000 m<sup>2</sup>, zoals zou worden opgelegd door voorschrift 4 bis 3;

Dat indien het gebied zou worden behouden als OGSO, deze reclamanten vragen om in voorschrift 4 bis 3 een overgangsbepaling te voorzien volgens welke een dergelijke verplichting slechts van toepassing is voor vergunningsaanvragen die zijn ingediend na de inwerkingtreding van het plan;

Dat de gemeente Evere vraagt dat het ontwerp tot wijziging van het GBP de toekomstige stedelijke ontwikkelingen niet afremt, met name het project om de activiteiten van BMW te reorganiseren op de voormalige "Philips"-site;

Overwegende dat de Commissie herinnert aan haar voorstel om in de voorschriften betreffende de OGSO een beschermclausule op te nemen die de bestaande ondernemingen toelaat om renovatiewerken te ondernemen zonder de quota opgelegd door voorschrift 4 bis 3 te moeten respecteren;

Dat de Commissie overigens vraagt om een beschermzone te voorzien rond de opmerkelijke beuk die op het terrein aanwezig is;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt betreffende de mogelijkheid voor de bestaande bedrijven om zich uit te breiden en renovatiewerken te ondernemen.

Dat het voorschrift betreffende de OGSO in die zin werd gewijzigd;

Dat het reorganisatieproject voor de BMW activiteiten derhalve niet bedreigd is;

Dat de kwestie van de bescherming van de beuk niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt en moet worden onderzocht in het licht van de bepalingen van het BWRO betreffende het erfgoed in het kader van het onderzoek van vergunningsaanvragen;

b. huizenblok tussen de Leuvensesteenweg, de Tollaan, de E40 en de Gemeenschappenlaan

Overwegende dat de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe oordeelt dat het probleem dat de bedrijven zouden wegtrekken als gevolg van een mogelijke grondspeculatie zich niet bijzonder stelt in dit deel van het huizenblok, aangezien het immers recht tegenover bestaande woningen ligt en het GSI in de rest van het huizenblok behouden blijft;

Dat een reclamant zich vragen stelt over de verenigbaarheid tussen de woonfunctie en de industrie functie in dit huizenblok;

Overwegende dat de GOC het opportuun acht om dit gebied te bestemmen als OGSO, zoals wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat dit gebied het immers mogelijk maakt om het GSI dat de rest van het huizenblok beslaat te verbinden met het daartegenover liggende woongebied;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt.

c. huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat

Overwegende dat een reclamant vraagt om de huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat in te schrijven als SGG aan de kant van de Leuvensesteenweg en als WG aan de kant van de Evenepoelstraat;

Overwegende dat de gemeente Schaerbeek eveneens vraagt om het huizenblok 377 en het deel van het huizenblok 379 dat gelegen is tussen de Leuvensesteenweg, de Reyerslaan, de Evenepoelstraat en de Lebrunstraat op te splitsen in twee gebieden : SGG voor het deel aan de Leuvensesteenweg en woongebied voor de delen aan de Reyerslaan en de Evenepoel- en Lebrunstraat;

Overwegende dat de GOC de vraag om de huizenblokken van de Evenepoelstraat te splitsen pertinent acht;

Dat ze evenwel oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze vraagt om deze wijziging op te nemen in de wijziging van het GBP dat zal volgen op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt. Dat deze vraag inderdaad niet binnen de doelstellingen van de gedeeltelijke wijziging van het GBP valt;

Dat ze moet worden onderzocht bij een volgende wijziging van het GBP;

d. Zones administratives de part et d'autre de la rue Colonel Bourg et comprises entre l'avenue Georgin et l'avenue Grosjean

Considérant qu'un réclamant plaide pour une reconversion massive des bureaux situés dans la zone administrative de part et d'autre de la rue Colonel Bourg, en faveur du logement et de l'équipement, voire du commerce orienté vers le quartier, en raison de la faible accessibilité en transports publics ainsi que de la structure du quartier;

Considérant que la CRD suggère d'étudier la possibilité de modifier l'affectation des zones administratives situées de part et d'autre de la rue Colonel Bourg en ZEMU;

Qu'elle considère en effet que les zones administratives doivent se situer dans des zones très bien accessibles en transports en commun (zone A au RRU), ce qui n'est pas le cas des zones situées de part et d'autre de la rue Colonel Bourg;

Qu'elle constate également que ces zones administratives accueillent des bureaux qui connaissent un taux de vacance élevé;

Qu'elle estime dès lors qu'il serait intéressant d'y favoriser la mixité et ainsi l'implantation d'entreprises côté E40 et de logements côté rue Colonel Bourg;

Qu'elle estime également que ces zones forment une continuité territoriale avec les autres ZEMU du pôle et que cette modification d'affectation permettrait le développement à la fois du logement et des activités productives;

Qu'un membre estime au contraire qu'il faut maintenir ces zones administratives car la modification de la prescription 7 fait du logement une fonction principale en ZA et permet donc déjà une mixité de fonctions et une reconversion des immeubles de bureaux vides;

Considérant que la modification de la prescription 7 relative aux zones administratives fait effectivement du logement une fonction principale;

Que les bureaux inoccupés situés le long de la rue Colonel Bourg peuvent donc être reconvertis en logements;

Que la prescription relative aux zones administratives autorise également les équipements et les commerces, de même que les activités productives pour autant que celles-ci soient compatibles avec les autres affectations de la zone;

Qu'il n'y a donc pas lieu de modifier l'affectation de ces zones.

## 2.8. Autres demandes ZEMU

Considérant que la CRD estime qu'il n'est pas opportun de modifier en ZEMU les petites zones isolées proposées par le projet de PRAS;

Qu'elle considère en effet que l'aménagement des ZEMU doit faire l'objet d'un schéma directeur et/ou d'un PPAS et que ces zones sont trop petites pour faire l'objet de tels plans d'ensemble;

Qu'un membre considère cependant qu'il faut affecter ces zones en ZEMU afin d'y protéger davantage les activités productives existantes;

Considérant que comme indiqué dans les motivations de l'arrêté du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification du PRAS, l'affectation en ZEMU de certaines ZFM vise à confirmer leur vocation économique principale en protégeant davantage les activités productives, tout en n'empêchant pas le développement du logement; que ces zones offrent donc une protection accrue des activités économiques; que le Gouvernement suit dès lors l'avis minoritaire de la CRD d'affecter en ZEMU certaines ZFM;

2.8.1. Îlot situé à Forest et délimité par la place Saint-Denis rue des Carburants/Marguerite Bervoets/Patinage

Considérant que la Commune de Forest et un réclamant s'opposent à la modification de cet îlot, aujourd'hui affecté en ZFM, en ZEMU;

Qu'il n'a pas été tenu compte du fait que cet îlot constitue une zone tampon entre des îlots affectés en ZIU et d'autres situés en ZH et ZM;

Qu'un projet de permis de lotir est à l'étude; qu'il porte sur plus d'un tiers de cet îlot; qu'il ne répond pas à cette prescription et qu'il n'est pas certain de pouvoir y répondre;

Considérant qu'un réclamant relève que les activités économiques présentes sur l'îlot ne présentent pas d'intérêt économique et social et ne génère que peu d'emplois; qu'il s'agit en effet pour l'essentiel d'une entreprise de démolition de voitures et d'une activité de fourrière;

Qu'une demande de permis de lotir en cours d'instruction propose la restructuration et la réaffectation de cet îlot;

Qu'il offrira une situation préférable à celle d'aujourd'hui;

d. Administratiegebieden aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat tussen de Georgin- en de Grosjeanlaan

Overwegende dat een reclamant pleit voor een grootschalige reconversie van de kantoren in het administratiegebied aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat ten gunste van woningen en voorzieningen, of handelszaken gericht op de wijk, gezien de geringe bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de structuur van de wijk;

Overwegende dat de GOC voorstelt om de mogelijkheid te onderzoeken om de bestemming van de administratiegebieden, gelegen aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat, te wijzigen in OGSO;

Dat ze is immers van mening is dat administratiegebieden moeten gelegen zijn in gebieden die zeer goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (zone A in de GSV), wat in de gebieden aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat niet het geval is;

Dat ze ook vaststelt dat deze administratiegebieden heel wat leegstaande kantoren herbergen;

Dat ze het daarom interessant acht om er gemengdheid te bevorderen, meer bepaald de inplanting van bedrijven aan de kant van de E40 en van woningen aan de kant van de Kolonel Bourgstraat;

Dat ze ook van mening is dat deze gebieden een territoriale continuïteit vormen met de andere OGSO van de pool en dat deze bestemmingswijziging de ontwikkeling mogelijk maakt van zowel huisvesting als productieactiviteiten;

Dat een lid daarentegen van mening is dat deze administratiegebieden moeten worden behouden, aangezien de wijziging van voorschrift 7 van huisvesting een hoofdfunctie maakt in een AG en dus al een gemengdheid van functies en een reconversie van de leegstaande kantoorgebouwen mogelijk maakt;

Overwegende dat de wijziging van voorschrift 7 betreffende de administratiegebieden van huisvesting daadwerkelijk een hoofdfunctie maakt;

Dat de leegstaande kantoren in de Kolonel Bourgstraat dus kunnen worden omgebouwd tot woningen;

Dat het voorschrift betreffende de administratiegebieden ook voorzieningen en handelszaken toelaat, evenals productieactiviteiten, voor zover deze verenigbaar zijn met de andere bestemmingen van het gebied;

Dat de bestemming van deze gebieden dus niet moet worden gewijzigd;

## 2.8. Andere OGSO-vragen

Overwegende dat de GOC het niet opportuun acht om de kleine geïsoleerde gebieden die het onderwerp van GBP voorstelt te bestemmen als OGSO;

Dat ze immers van mening is dat voor de inrichting van de OGSO een richtschema en/of GBP moet worden opgesteld en dat deze gebieden te klein zijn om het voorwerp uit te maken van dergelijke totaalplannen;

Dat een lid evenwel oordeelt dat deze gebieden als OGSO moeten worden bestemd om meer bescherming te bieden aan de bestaande productieactiviteiten;

Overwegende dat, zoals is aangegeven in de motivaties van het besluit van 29 maart 2012 houdende aanvaarding van het ontwerp tot wijziging van het GBP, de bestemming van sommige SGG als OGSO bedoeld is om hun economische hoofdbestemming te bevestigen door de productieactiviteiten beter te beschermen, zonder de ontwikkeling van huisvesting te verhinderen; Dat deze gebieden dus een verhoogde bescherming van de productieactiviteiten bieden; dat de Regering bijgevolg het minderheidsadvies van de GOC deelt om sommige SGGI te bestemmen als OGSO.

2.8.1. Huizenblok in Vorst, tussen het Sint-Denisplein, de Brandstoffenstraat, de Marguerite Bervoetsstraat en de Schaatsstraat

Overwegende dat de gemeente Vorst en een reclamant zich verzetten tegen de reconversie van dit huizenblok, dat vandaag is bestemd als SGG, in een OGSO;

Dat geen rekening werd gehouden met het feit dat dit huizenblok een buffergebied vormt tussen de huizenblokken bestemd als SGG en andere gelegen in een WG en GemG;

Dat een ontwerp van verkavelingsvergunning wordt onderzocht; dat het betrekking heeft op meer dan een derde van dit huizenblok; dat het niet beantwoordt aan dit voorschrift en dat het niet zeker is dat eraan kan worden beantwoord;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de aanwezige economische activiteiten in het huizenblok geen economisch en sociaal belang bieden en slechts weinig banen genereren; dat het voornamelijk gaat om een autosloopbedrijf en een autobewaarpplaats;

Dat een aanvraag voor een verkavelingsvergunning die wordt onderzocht voorstelt om dit huizenblok te herstructureren en de bestemming ervan te wijzigen;

Dat het een veel betere situatie vooropstelt dan de huidige;

Que le logement qui y est prévu s'inscrira dans le prolongement des quartiers habités et fera le lien entre le projet de la SDRB et le quartier Bervoets/Texas/Carburants;

Que les prescriptions de la ZEMU rendraient ce projet impossible;

Que le RIE mentionne le risque de voir ces terrains rester enclavés et mal connectés;

Que le réclamant conteste cette affirmation; qu'il relève que cet îlot est situé le long de voiries permettant un accès facile et à proximité du centre de la Commune de Forest;

Qu'il est très largement entouré de programmes consacrés à une certaine mixité des affectations, ou dévolus au logement, dont le projet de logements développé par la SDRB;

Considérant que l'IBGE relève qu'en l'absence de mesures imposant une superficie minimale d'espace vert au sein de la ZEMU, le changement d'affectation de cet îlot risque d'induire une imperméabilisation totale de ce site, ce qui est inacceptable;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cet îlot en ZFM, pour autant que le permis de lotir ne mette pas en cause les activités productives existantes;

Qu'un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la majorité de la CRD;

Qu'un permis de lotir couvrant près de la moitié de l'îlot est en cours d'instruction;

Que ce permis de lotir a été élaboré sur base des prescriptions relatives aux zones de forte mixité;

Qu'il y a lieu de ne pas en empêcher la réalisation et donc de maintenir l'îlot en ZFM;

2.8.2. Îlot 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

Considérant que la Commune de Jette n'approuve pas le changement d'affectation de cet îlot;

Que cet îlot est un lieu privilégié pour le développement d'entreprises sur le territoire de la commune;

Que les prescriptions de la ZEMU risquent d'engendrer des gabarits en totale opposition avec les gabarits existants de l'autre côté de l'avenue du Laerbeek;

Qu'une telle situation serait dommageable en termes d'intégration des projets dans leur environnement immédiat, du fait de la proximité directe d'une zone Natura 2000 et d'un site classé;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM;

Qu'un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis minoritaire de la CRD; qu'en effet, l'affectation en ZEMU de cette zone confirme sa vocation économique principale;

Que le PRAS ne définit pas les gabarits à respecter dans les ZEMU;

Que la prescription relative aux ZEMU autorise donc différentes possibilités en termes de morphologie des projets (mixité horizontale ou verticale); que les motifs invoqués pour ne pas affecter cette zone en ZEMU sont dès lors sans objet;

2.8.3. Îlot 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)

Considérant que la Commune de Jette s'oppose à l'affectation de cet îlot en ZEMU et demande de l'affecter en ZIU;

Que les autorités communales souhaitent préserver les activités économiques dans certains quartiers lorsque la situation le justifie;

Qu'un permis d'urbanisme prévoyant de réaffecter ces parcelles à la construction d'immeubles de logements à été refusé au motif qu'elles ne se prêtent pas à l'aménagement de logements de qualité du fait de la proximité du chemin de fer;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM car elle permet déjà la mixité;

Qu'elle estime qu'il n'est pas opportun de prévoir une ZIU dans cet îlot qui se trouve au cœur d'un tissu urbain habité et à proximité des développements prévus autour de Tour et Taxis, notamment de nouvelles zones de parcs;

Qu'un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la majorité de la CRD concernant la non opportunité d'affecter cet îlot en ZIU; qu'il suit l'avis minoritaire de la CRD de maintenir son affectation en ZEMU;

Dat de huisvesting die er is voorzien in het verlengde ligt van de woonwijken en de link legt tussen het project van de GOMB en de wijk Bervoets/Texas/Brandstoffen;

Dat de voorschriften van het OGSO dit project onmogelijk zouden maken;

Dat het MER wijst op het risico dat deze terreinen ingesloten en slecht verbonden zouden blijven;

Dat de reclamant dit betwist; dat hij opmerkt dat dit huizenblok langs wegen ligt die makkelijk toegang bieden tot het centrum van de gemeente Vorst;

Dat het ruimschoots wordt omringd door programma's ten behoeve van een zekere gemengdheid van bestemmingen, of gericht op huisvesting, zoals het huisvestingsproject van de GOMB;

Overwegende dat het BIM opmerkt dat, bij ontstentenis van maatregelen die een minimale groene ruimte in het OGSO opleggen, de bestemmingswijziging van dit huizenblok kan leiden tot de volledige ondoorlaatbaarheid van deze site, wat onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit huizenblok moet worden behouden als SGG, voor zover de verkavelingsvergunning de bestaande productieactiviteiten niet in het gedrang brengt;

Dat een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering het advies van de meerderheid van de GOC volgt;

Dat een verkavelingsvergunning die bijna de helft van het huizenblok dekt wordt onderzocht;

Dat deze verkavelingsvergunning werd opgesteld op basis van de voorschriften betreffende sterk gemengde gebieden;

Dat de realisatie ervan niet mag worden verhinderd en dus het huizenblok moet worden behouden als SGG;

2.8.2. Huizenblok in Jette, tussen de Laarbeeklaan, het Oude Afspanningsplein, de Tentoonstellingslaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos

Overwegende dat de gemeente Jette de bestemmingswijziging van dit huizenblok niet goedkeurt;

Dat dit huizenblok een bevoorrechte plaats is voor de ontwikkeling van bedrijven op het grondgebied van de gemeente;

Dat de voorschriften van het OGSO bouwprofielen dreigen te genereren die haaks staan op de bestaande bouwprofielen aan de andere kant van de Laarbeeklaan;

Dat deze situatie nadelig zou zijn voor de integratie van projecten in hun onmiddellijke omgeving, gezien de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied en van een beschermd landschap;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit gebied moet worden behouden als SGG.

Dat een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering het minderheidsadvies van de GOC volgt; dat de bestemming als OGSO van dit gebied inderdaad zijn economische hoofdbestemming bevestigt;

Dat het GBP niet de bouwprofielen bepaalt die moeten worden gerespecteerd in de OGSO;

Dat het voorschrift betreffende de OGSO dus verschillende mogelijkheden toelaat op het vlak van morfologie van de projecten (horizontale of verticale gemengdheid); dat de redenen die worden ingeroepen om dit gebied niet te bestemmen als OGSO bijgevolg niet opgaan;

2.8.3. Huizenblok in Jette, tussen de Ch. Woestelaan, de R. Uyttenhoveaan, het M. De Moorplein en de Hoekjegronstraat (huizenblok 8.32)

Overwegende dat de gemeente Jette zich verzet tegen de bestemming van dit huizenblok als OGSO en vraagt om het te bestemmen als GSI;

Dat de gemeentelijke overheid de economische activiteiten in sommige wijken wil behouden als de situatie dit rechtvaardigt;

Dat een stedenbouwkundige vergunning voor de herbestemming van deze percelen voor de bouw van woningen werd geweigerd omdat ze, gezien de nabijheid van de spoorweg, niet geschikt zijn voor de bouw van kwaliteitswoningen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit gebied moet worden behouden als SGG aangezien het al gemengdheid mogelijk maakt;

Dat ze het niet opportuun acht om een SGI te voorzien in dit huizenblok dat te midden van een bewoond stadswefsel ligt, en in de buurt van de ontwikkelingen die zijn voorzien rond Thurn & Taxis, met name nieuwe parkgebieden.

Dat een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering het advies van de meerderheid van de GOC volgt en het niet opportuun acht om dit huizenblok te bestemmen als GSI; dat ze het minderheidsadvies van de GOC volgt om zijn

qu'en effet, cette affectation confirme la vocation économique principale de l'îlot tout en y autorisant le développement potentiel de logements; que la mixité voulue par la CRD sur cet îlot est de plus favorisée par son affectation en ZEMU;

2.8.4. Îlot sis à Uccle et délimité par la rue Engeland, le Dieweg, l'avenue Groetveld et la chaussée d'Alseberg

Considérant que la Commune d'Uccle s'oppose à l'affectation de cet îlot en ZEMU, car le site est occupé par l'entreprise Schneider Electric et qu'elle craint que cette nouvelle affectation n'induisse une promotion immobilière;

Qu'il s'agit de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle du quartier, sans mettre à mal les entreprises existantes;

Qu'elle demande que des mesures spécifiques soient prises pour la captation des plus-values et l'imposition de logement social au sein des projets de construction;

Qu'elle estime que l'affectation en ZEMU d'îlots où les entreprises sont bien intégrées risque d'en encourager la délocalisation;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM;

Qu'un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis minoritaire de la CRD; qu'en effet, la modification de l'affectation ne remet pas en cause le maintien des activités existantes;

Que le logement étant déjà autorisé en zone de forte mixité, l'affectation en ZEMU n'induit pas de modification de la valeur du foncier;

Que l'affectation en ZEMU a pour objectif de confirmer la vocation économique principale de la zone, tout en favorisant la mixité fonctionnelle;

Que pour rappel, le PRAS ne peut déterminer le type de logement à construire dans une zone;

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

Considérant qu'un réclamant craint que la prescription 4 bis 3, imposant la construction de logements pour les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, ait pour conséquence d'interdire tout développement d'une entreprise existante du fait d'une incompatibilité entre l'activité économique et le logement, ce qui aurait pour conséquence la disparition de l'entreprise à terme;

Qu'il demande de confirmer que les prescriptions générales 0.11 et 0.9 seront encore d'application, permettant la transformation, la rénovation lourde, la démolition/reconstruction ou encore le changement de destination ou d'utilisation des immeubles existants;

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean considère que le changement de l'affectation de cet îlot n'aura que peu de répercussions sur la situation existante;

Considérant qu'un réclamant demande de maintenir cet îlot dans son affectation existante de manière à permettre la préservation du patrimoine existant (entrepôt et fabrique Delhaize);

Que la modification en ZEMU risque d'induire une modification radicale du bâti existant;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM;

Qu'un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis minoritaire de la CRD; qu'en effet, la prescription relative aux ZEMU a été modifiée;

Qu'elle prévoit désormais une clause de sauvegarde pour les entreprises existantes, leur permettant de s'étendre ou d'entreprendre des projets de rénovation sans limite de taille et sans obligation de réaliser du logement;

Que la modification de l'affectation du sol ne remet pas en question le bâti existant et la préservation du patrimoine;

Que l'affectation en ZEMU permet de confirmer la vocation économique principale de cette zone;

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

Considérant qu'un réclamant demande d'affecter son bien, inscrit actuellement en zone de parcs, en ZEMU afin d'y développer et moderniser l'activité commerciale existante;

Que cette nouvelle affectation permettrait la rénovation/construction de deux serres sur les deux parcelles de sa propriété;

bestemming als OGSO te behouden; dat immers zijn bestemming als OGSO de economische hoofdbestemming van het huizenblok bevestigd door er de potentiële ontwikkeling van woningen toe te staan; dat de gemengdheid die de GOC in dit huizenblok wenst beter wordt bevorderd door zijn bestemming als OGSO;

2.8.4. Huizenblok in Ukkel, tussen de Engelandstraat, de Dieweg, de Groetveldlaan en de Alsebergsesteenweg

Overwegende dat de gemeente Ukkel zich verzet tegen de bestemming van dit huizenblok als OGSO omdat op de site het bedrijf Schneider Electric gevestigd is en ze vreest dat de nieuwe bestemming zou leiden tot vastgoedpromotie;

Dat immers de sociale en functionele gemengdheid van de wijk moet worden gepromoot, zonder de bestaande bedrijven in moeilijkheden te brengen;

Dat ze vraagt om specifieke maatregelen te nemen om de meerwaarden te recupereren en sociale huisvesting op te leggen in de bouwprojecten;

Dat ze meent dat, als huizenblokken waar de bedrijven goed geïntegreerd zijn worden bestemd als OGSO, hen dit zou aanmoedigen om weg te trekken;

Overwegende dat de Commissie van mening is dat dit gebied moet worden behouden als SGG;

Dat een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering het minderheidsadvies van de GOC volgt; dat de bestemmingswijziging immers niet het behoud van de bestaande activiteiten in het gedrang brengt;

Dat, aangezien huisvesting al is toegelaten in een sterk gemengd gebied, de bestemming als OGSO de grondwaarde niet zal wijzigen;

Dat de bestemming als OGSO bedoeld is om de economische hoofdbestemming van het gebied te bevestigen en tegelijk functionele gemengdheid te bevorderen;

Dat, ter herinnering, het GBP niet kan bepalen welk soort woningen moet worden gebouwd in een gebied;

2.8.5. Huizenblok in Molenbeek, tussen de Osseghemstraat, de Euterpestraat, de De Rudderstraat, de J. B. Janssenstraat en de Delhaizestraat

Overwegende dat een reclamant vreest dat voorschrift 4 bis 3, die de verplichting oplegt om bij projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup> ook woningen te bouwen, elke ontwikkeling van een bestaand bedrijf zou kunnen beletten vanwege de onverenigbaarheid tussen de economische activiteit en huisvesting, waardoor het bedrijf op termijn zou kunnen wegtrekken;

Dat hij vraagt om te bevestigen dat de algemene voorschriften 0.11 en 0.9 van toepassing blijven en dus de verbouwing, zware renovatie, afbraak/wederopbouw of bestemmings- of gebruikswijziging van bestaande gebouwen nog mogelijk zullen zijn;

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek van mening is dat de bestemmingswijziging van dit huizenblok slechts een beperkte impact zal hebben op de bestaande situatie;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de huidige bestemming van dit huizenblok te behouden zodat het bestaande erfgoed (opslagplaats en fabriek Delhaize) kan worden bewaard;

Dat de reconversie tot OGSO de bestaande bebouwing radicaal dreigt te wijzigen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit gebied moet worden behouden als SGG;

Dat een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering het minderheidsadvies van de GOC volgt; dat het voorschrift betreffende de OGSO immers werd gewijzigd;

Dat voortaan ook een beschermclausule is voorzien voor de bestaande bedrijven, zodat ze nog kunnen uitbreiden of renovatiewerken kunnen ondernemen zonder groottebeperking en zonder de verplichting om woningen te bouwen;

Dat de bestemmingswijziging de bestaande bebouwing en het behoud van het erfgoed niet in het gedrang brengt;

Dat de bestemming als OGSO de economische hoofdbestemming van dit gebied bevestigt;

2.8.6. Perceel in Jette, op de hoek van de Tentoonstellingslaan en de Laarbeeklaan, kadastrumnummers A 100L2, A100D2, A100H2 en A102N

Overwegende dat een reclamant vraagt om zijn goed, dat momenteel is ingeschreven als parkgebied, te wijzigen in OGSO zodat de bestaande handelsactiviteit er kan worden ontwikkeld en gemoderniseerd;

Dat deze nieuwe bestemming de renovatie/bouw zou mogelijk maken van twee serres op de twee percelen van zijn eigendom;

Considérant que la CRD suggère que cette demande soit examinée dans le PRAS qui suivra l'adoption du PRDD;

Considérant qu'étant donné la petite taille de la parcelle, il ne serait pas opportun de l'affecter en ZEMU;

Qu'en effet, les prescriptions de la ZEMU ne sauraient être appliquées adéquatement sur un terrain de cette taille;

Que l'inscription de cette parcelle en une autre affectation pourra éventuellement être examinée lors de la prochaine modification globale du PRAS;

2.8.7. Partie d'îlot sis à Evere et délimité par l'avenue H. Dunant et la rue de l'Arbre Unique

Considérant que la Commune d'Evere marque son accord pour l'affectation en ZEMU des îlots situés au sein du pôle OTAN et demande d'étendre cette zone à la partie d'îlot reprise sous rubrique;

Qu'elle rappelle qu'elle a entrepris la modification partielle d'un PPAS ("900 – "zoning Evere local"); que ce PPAS sera en dérogation au PRAS 2001 car elle compte y permettre l'implantation de logements, sans remettre toutefois en cause l'affectation économique principale de la zone;

Que la modification de cette partie d'îlot en ZEMU rendrait ce PPAS conforme au PRAS;

Considérant que la CRD approuve la demande de la commune d'Evere et demande que ces îlots soient affectés en ZEMU;

Qu'elle estime que les objectifs de la commune correspondent aux objectifs du Gouvernement relatifs à la création des ZEMU;

Qu'elle signale néanmoins qu'un complément de RIE sera nécessaire pour évaluer les impacts environnementaux de cette modification;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Que l'îlot sur lequel la commune prévoit de modifier partiellement le PPAS n° 900 "Zoning Evere local" afin d'y introduire du logement sera affecté en ZEMU;

Qu'un complément de RIE a été réalisé afin d'étudier les impacts de cette modification;

Que selon ce complément de RIE, l'affectation en ZEMU de cet îlot assurera une meilleure transition urbaine entre les zones d'habitation du quartier et la ZIU et permettra l'implantation d'un bâti de qualité au voisinage du site classé du cimetière de Bruxelles;

2.8.8. Îlots sis à Bruxelles le long de la rue du Witloof

Considérant que la Ville de Bruxelles demande d'inscrire une partie de cette ZIU en ZFM ou en ZEMU pour assurer la continuité d'animation et de logement tout en maintenant la possibilité d'y développer des activités productives;

Qu'elle relève qu'il existe des habitations à proximité du site pressenti pour la future prison;

Que cette zone est en lien avec la zone mixte de l'ancienne chaussée de Haecht et avec le centre de Diegem;

Considérant que la CRD estime que cette zone est trop petite pour être transformée en ZEMU;

Elle demande néanmoins que son éventuel changement d'affectation soit examiné dans le prochain PRAS qui suivra l'adoption du PRDD;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de modifier actuellement l'affectation de cette zone;

Que la future prison prévoit de s'implanter en partie sur cette ZIU; qu'en application de la prescription 0.7, les équipements peuvent s'implanter en ZIU;

Que dès lors, dans l'attente d'un projet définitif délimitant l'implantation de la future prison, est prématuré de modifier l'affectation du reste de la ZIU;

Que cette modification pourrait néanmoins être examinée lors de la prochaine modification globale du PRAS;

2.8.9. Site de la future prison à Haren

Considérant qu'un réclamant relève que le projet de PRAS ne mentionne à aucun moment l'affectation des terrains prévus pour la construction de la future prison, entre le boulevard de la Woluwe, la chaussée de Haecht, la rue du Witloof et le chemin de Keelbeek;

Considérant que des réclamants réfutent le nouveau projet de prison parce qu'il porte atteinte aux espaces verts et donc à leur qualité de vie;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne relève pas du PRAS; qu'elle demande néanmoins qu'elle soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Overwegende dat de GOC voorstelt om deze vraag te onderzoeken in het GBP dat zal volgen op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat, gezien de geringe omvang van het perceel, het niet opportuun zou zijn om het te bestemmen als OGSO;

Dat immers de voorschriften van het OGSO niet op gepaste wijze zouden kunnen worden toegepast op een terrein van deze omvang;

Dat de inschrijving van dit perceel in een andere bestemming eventueel kan worden onderzocht bij de volgende globale wijziging van het GBP;

2.8.7. Deel van het huizenblok in Evere, tussen de H. Dunantlaan en de Eenboomstraat

Overwegende dat de gemeente Evere akkoord gaat met de bestemming van de huizenblokken van de NAVO-pool als OGSO en vraagt om dit gebied uit te breiden tot het voornoemde deel van het huizenblok;

Dat ze erop wijst dat ze de gedeeltelijke wijziging heeft ondernomen van een BBP ("900 – "zoning Evere local"); dat dit BBP zal afwijken van het GBP 2001 omdat het er huisvesting wil inplanten zonder evenwel de economische hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te brengen;

Dat de wijziging van dit deel van het huizenblok in OGSO dit BBP zou doen overeenstemmen met het GBP;

Overwegende dat de GOC de vraag van de gemeente Evere goedkeurt en vraagt om deze huizenblokken te bestemmen als OGSO;

Dat ze van mening is dat de doelstellingen van de gemeente overeenstemmen met de doelstellingen van de Regering betreffende de inrichting van de OGSO;

Dat ze evenwel meldt dat een aanvulling op het MER noodzakelijk is om de milieu-impact van deze wijziging te kunnen beoordelen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat het huizenblok waar de gemeente het BBP 900 "Zoning Evere local" gedeeltelijk wil wijzigen om er huisvesting in te planten zal worden bestemd als OGSO;

Dat het MER werd aangevuld om de impact van deze wijziging te onderzoeken;

Dat volgens deze aanvulling van het MER, de bestemming van dit huizenblok als OGSO een betere stedelijke overgang zal garanderen tussen de woongebieden van de wijk en de GSI, en de inplanting zal mogelijk maken van hoogstaande gebouwen in de buurt van het beschermde landschap van de begraafplaats van Brussel;

2.8.8. Huizenblokken in Brussel, in de Witloofstraat

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt om een deel van dit GSI in te schrijven als SGG of OGSO, om de continuïteit van de animatie en huisvesting te garanderen met behoud van de mogelijkheid om er productieactiviteiten te ontwikkelen;

Dat ze opmerkt dat er huizen staan in de buurt van de site waar de toekomstige gevangenis zal worden gebouwd;

Dat dit gebied is verbonden met het gemengde gebied van de oude Haachtsesteenweg en met het centrum van Diegem;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit gebied te klein is om te worden gewijzigd in een OGSO;

Ze vraagt evenwel om zijn eventuele bestemmingswijziging te onderzoeken in het volgende GBP dat zal volgen op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat de bestemming van dit gebied momenteel niet moet worden gewijzigd;

Dat de toekomstige gevangenis deels in dit SGI zal worden gevestigd; dat er in toepassing van voorschrift 0.7 voorzieningen mogen worden geplaatst in een SGI;

Dat het, in afwachting van een definitief project dat de inplanting van de toekomstige gevangenis afbakt, voorbarig is om de bestemming van de rest van het SGI te wijzigen;

Dat deze wijziging evenwel kan worden onderzocht bij de volgende globale wijziging van het GBP;

2.8.9. Site van de toekomstige gevangenis van Haren

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het ontwerp van GBP nergens melding maakt van de bestemming van de terreinen voor de bouw van de toekomstige gevangenis, tussen de Woluwelaan, de Haachtsesteenweg, de Witloofstraat en de Keelbeekweg;

Overwegende dat enkele reclamanten het nieuwe gevangenisproject afwijzen omdat het de groene ruimtes en dus hun levenskwaliteit aantast;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vraag niet onder het GBP valt; dat ze evenwel vraagt om deze vraag te onderzoeken in het GPDO en het GBP dat er op zal volgen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Que la présente modification partielle du PRAS vise principalement à répondre à l'essor démographique et ne concerne pas la question de la future prison;

2.8.10. Îlot 361 E, situé au nord-est de la ZIR n°13 Josaphat

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande que l'îlot 361 E, situé au nord-est de la ZIR n°13 Josaphat soit affecté en ZEMU;

Que cet îlot est aujourd'hui affecté en ZIU;

Que cet îlot est compris dans le périmètre du PPAS exécutant la ZIR n° 13;

Que cette ZIU semble remplir les critères énoncés pour les ZEMU par le projet de modification du PRAS;

Considérant que la CRD estime qu'il faut maintenir cette zone en ZIU dans l'attente que soit étudiée la possibilité d'étendre la ZIR Josaphat, de manière à l'inclure au sein du développement global de cette zone et permettre ainsi une éventuelle évolution des fonctions qui s'y trouvent;

Qu'elle constate que cette zone est entièrement occupée par des entreprises et qu'elle est enclavée par la présence de talus;

Que cette modification devra être étudiée au sein du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Qu'il n'est pas opportun de modifier l'affectation de cette ZIU;

Qu'en effet, un PPAS est encore à l'étude;

Que par prudence, il s'agit de préserver cette zone pour le développement potentiel d'entreprises urbaines connectées au chemin de fer;

Que le plan marchandises recommande en effet de réserver des terrains situés le long des lignes ferroviaires afin d'anticiper le développement d'une distribution orientée à l'avenir davantage vers le chemin de fer;

Que le Gouvernement a pour volonté de développer sur le site Josaphat (ZIU + ZIR), propriété de la SAF, un quartier mixte tout en préservant la ZIU afin de la destiner uniquement aux activités économiques;

### 3. Cartes

#### 3.1. Généralités

Considérant qu'un réclamant relève que certains documents cartographiques n'ont pas été traduits en néerlandais et que de telles erreurs auraient été évitées si les communes avaient été consultées;

Considérant que la CRD demande de vérifier si effectivement des documents cartographiques n'ont pas été traduits en néerlandais et le cas échéant elle demande de les traduire;

Considérant que le Gouvernement considère que cette réclamation est non fondée;

Qu'une vérification a été effectuée;

Que tous les documents cartographiques réglementaires sont bilignes;

#### 3.1.1. Bâtiments

Considérant qu'un réclamant demande de représenter sur les cartes l'immeuble sis rue du Biplan aux n°21-25;

Considérant que la CRD rappelle que les bâtiments ne sont repris sur les cartes qu'à titre indicatif;

Considérant que le Gouvernement confirme l'avis de la CRD en ce que les bâtiments ne sont repris sur les cartes qu'à titre indicatif;

Qu'il n'apparaît dès lors pas nécessaire de représenter cet immeuble sur les cartes;

#### 3.1.2. Réseau viaire

Considérant que divers réclamants demandent de corriger et mettre à jour le fond de plan des six cartes réglementaires du PRAS;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celle-ci soit vérifiée dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Qu'une nouvelle situation existante de fait devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PRAS;

Que celle-ci intégrera toutes les modifications du réseau viaire réalisées depuis l'adoption du PRAS 2001;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une actualisation du fond de plan devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

Dat deze gedeeltelijke wijziging van het GBP vooral beoogt om te beantwoorden aan de bevolkingsgroei en geen betrekking heeft op de kwestie van de toekomstige gevangenis;

2.8.10. Huizenblok 361 E, in het noordoosten van het GGB nr 13 Josaphat

Overwegende dat de gemeente Schaerbeek vraagt om het huizenblok 361 E, gelegen ten noordoosten van het GGB nr. 13 Josaphat, te bestemmen als OGSO;

Dat dit huizenblok vandaag bestemd is als GSI;

Dat dit huizenblok binnen de perimeter van het BBP tot uitvoering van het GGB nr 13 ligt;

Dat dit GSI lijkt te voldoen aan de criteria die het ontwerp tot wijziging van het GBP geeft voor de OGSO;

Overwegende dat de GOC van mening is dat dit gebied moet worden behouden als GSI, in afwachting van een onderzoek naar de mogelijke uitbreiding van het GGB Josaphat, teneinde het op te nemen in de globale ontwikkeling van dit gebied en zo een eventuele evolutie van de aanwezige functies mogelijk te maken;

Dat ze vaststelt dat dit gebied volledig wordt ingenomen door bedrijven en ingesloten ligt tussen taluds;

Dat deze wijziging moet worden onderzocht in het kader van het GBP dat zal volgen op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat het niet opportuun is om de bestemming van dit GSI te wijzigen;

Dat immens nog een BBP wordt onderzocht;

Dat dit gebied voorzichtigheidshalve moet worden voorbehouden voor de ontwikkeling van stedelijke bedrijven die zijn verbonden met de spoorweg;

Dat het goederenvervoerplan immers aanbeveelt om terreinen langs de spoorweglijnen voor te behouden om te anticiperen op de ontwikkeling van een verdeling die in de toekomst eerder zal gericht zijn op het spoor;

Dat de Regering op de site Josaphat (GSI + GGB), die eigendom is van de SAF, een gemengde wijk wil ontwikkelen met behoud van het GSI dat enkel zal worden bestemd voor economische activiteiten.

### 3. Kaarten

#### 3.1. Gemeenheden

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat bepaalde cartografische documenten niet in het Nederlands vertaald zijn en dat dergelijke fouten vermeden hadden kunnen worden indien de gemeenten geraadpleegd waren geweest;

Overwegende dat de GOC vraagt om na te gaan of sommige cartografische documenten al dan niet in het Nederlands vertaald zijn en, in voorkomend geval, om deze te vertalen

Overwegende dat de Regering oordeelt dat dit bezwaarschrift ongegrond is;

Dat een en ander werd gecontroleerd;

Dat alle verordenende cartografische documenten tweetalig zijn;

#### 3.1.1. Gebouw

Overwegende dat een reclamant vraagt om het gebouw aan de Tweedekkerstraat nr. 21-25 weer te geven op de kaarten;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat de gebouwen slechts indicatief opgenomen zijn op de kaarten;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC bevestigt dat de gebouwen slechts indicatief zijn opgenomen op de kaarten;

Dat het bijgevolg niet noodzakelijk lijkt om dit gebouw er in op te nemen;

#### 3.1.2. Wegennet

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen om de basiskaart van de zes verordenende kaarten van het GBP te verbeteren en bij te werken;

Overwegende dat de GOC meent dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat ze evenwel vraagt om ze te onderzoeken in het kader van het GBP dat zal volgen op het GPDO;

Dat in het kader van de opstelling van het nieuwe GBP een nieuwe feitelijke situatie moet worden opgemaakt;

Dat deze alle wijzigingen van het weggennet zal bevatten die werden gerealiseerd sinds de goedkeuring van het GBP 2001;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBOP valt;

Dat de basiskaart moet worden bijgewerkt in het kader van een globale herziening van het GBP;



Considérant qu'un réclamant demande de vérifier la concordance entre le futur pont Picard et la zone de voirie reprise sur les cartes;

Considérant que la CRD, après vérification auprès de la Direction Etudes et Planification de l'AATL, confirme que l'implantation du futur pont Picard correspond à la zone de voirie telle que dessinée sur les cartes;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'il confirme la concordance entre le futur pont Picard et la zone de voirie reprise sur la carte des affectations;

Considérant qu'un réclamant demande de reprendre la nouvelle dénomination de "cours Henri Spaak" en ce qui concerne la partie de l'avenue P. Hymans comprise entre la chaussée de Roodebeek et le boulevard de la Woluwe;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Considérant qu'un réclamant demande de faire figurer au fond de plan la modification du réseau viaire au niveau de l'avenue des Tilleuls à Uccle;

Qu'un autre réclamant demande de ne pas reprendre la petite voirie qui relie le boulevard de la Woluwe et la rue de Neerveld;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient vérifiées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une actualisation du fond de plan devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

### 3.2. Carte de la situation existante de droit

#### 3.2.1. Généralités

Considérant que des réclamants demandent que la carte de la situation existante de droit soit mise à jour;

Considérant que la CRD estime que cette demande est légitime;

Qu'elle relève toutefois que ces informations sont disponibles sur le site "Brugis" de l'AATL;

Qu'une nouvelle situation existante de droit devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PRAS et que celle-ci intégrera toutes les modifications apportées à la situation de droit depuis l'adoption du PRAS 2001;

Considérant que le Gouvernement estime cependant que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que ces informations sont déjà mises à disposition du public sur le site internet de l'AATL- [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be);

Qu'une actualisation de la carte de la situation existante de droit devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

### 3.3. Carte des Affectations

#### 3.3.1. Généralités

Considérant qu'un réclamant demande de réaliser une version coordonnée complète des prescriptions graphiques du PRAS;

Considérant que la CRD estime que cette demande est légitime;

Qu'elle relève que ces informations sont disponibles sur le site "Brugis" de l'AATL;

Qu'elle demande toutefois qu'une version coordonnée complète des prescriptions graphiques du PRAS soit réalisée après l'adoption de cette modification partielle du PRAS;

Considérant que le Gouvernement, comme la CRD, estime que cette demande est légitime;

Qu'il estime également que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que ces informations sont déjà mises à disposition du public sur le site internet de l'AATL- [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be);

Considérant qu'un réclamant relève que la présente modification partielle du PRAS aurait pu être l'occasion d'apporter des actualisations à la carte des affectations du sol;

Considérant que la CRD a préféré ne pas proposer de nouvelles modifications partielles du PRAS;

Qu'elle a estimé, en effet, que les demandes de modification d'affectation devaient être analysées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Overwegende dat een reclamant vraagt om tecontroleren of de locatie van de toekomstige Picardbrug overeenstemt met het weggebied zoals het is getekend op de kaarten;

Overwegende dat de GOC, na controle bij de Directie Studies en Planning van het BROH, bevestigt dat de locatie van de toekomstige Picardbrug overeenstemt met het weggebied zoals het is getekend op de kaarten;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat ze de overeenstemming tussen de locatie van de toekomstige Picardbrug en het weggebied zoals het is getekend op de kaart van de bestemmingen bevestigt;

Overwegende dat een reclamant vraagt om rekening te houden met de nieuwe naam die is gegeven aan het deel van de Paul Hymanslaan vanaf de Roodebeeksteenweg tot aan de Woluwelaan, met name Paul-Henri Spaakpromenade;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de wijziging van het weggennet ter hoogte van de Lindelaan in Ukkel weer te geven op de basiskaart;

Dat een andere reclamant vraagt om de kleine weg tussen de Woluwelaan en de Neerveldstraat niet op te nemen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het GBP vallen;

Dat ze evenwel vraagt om ze te onderzoeken in het GBP dat zal volgen op het GPDO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat de basiskaart moet worden bijgewerkt in het kader van een globale herziening van het GBP;

### 3.2. Kaart van de bestaande rechtstoestand

#### 3.2.1. Algemeenheden

Overwegende dat enkele reclamanten vragen om de kaart van de bestaande rechtstoestand bij te werken;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag gegrond is;

Dat ze evenwel opmerkt dat deze informatie beschikbaar is op de site "Brugis" van het BROH;

Dat een nieuwe bestaande rechtstoestand moet worden opgemaakt in het kader van de uitwerking van het nieuwe GBP, waarbij rekening zal worden gehouden met alle wijzigingen van de rechtstoestand sinds de goedkeuring van het GBP 2001;

Overwegende dat de Regering evenwel meent dat deze vraag niet relevant is voor deze wijziging van het GBP;

Dat deze informatie al ter beschikking van het publiek staat op de website van het BROH- [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be);

Dat de kaart van de bestaande situatie zal worden bijgewerkt in het kader van een globale herziening van het GBP;

### 3.3. Kaart van de bestemmingen

#### 3.3.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vraagt om een volledige gecoördineerde versie van de grafische voorschriften van het GBP op te stellen;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag gegrond is.

Dat ze opmerkt dat deze informatie beschikbaar is op de site "Brugis" van het BROH;

Dat ze echter vraagt om een volledige gecoördineerde versie van de grafische voorschriften van het GBP op te stellen na de goedkeuring van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de Regering, net als de GOC, deze vraag gegrond acht;

Dat ze ook van mening is dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat deze informatie al ter beschikking van het publiek staat op de website van het BROH- [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be);

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP een gelegenheid zou zijn geweest om de kaart van de bestemmingen bij te werken;

Overwegende dat de GOC ervoor gekozen heeft om geen nieuwe gedeeltelijke wijzigingen van het GBP voor te stellen;

Dat ze immers van mening is dat de vragen tot bestemmingswijziging moeten worden onderzocht in het GBP dat zal volgen op het GPDO;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une réflexion approfondie concernant la carte des affectations devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

### 3.3.2. Zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'habitation

Considérant qu'un réclamant souligne qu'un certain nombre de parcelles éparses devraient changer d'affectation en vue d'y protéger la fonction logement et/ou le caractère patrimonial du bâti qui s'y trouve et dont la typologie est inadaptée à l'affectation prévue au PRAS;

Qu'il s'agit de bâtiments situés en zone administrative ou d'équipements;

Que des réclamants demandent de modifier l'affectation de certaines parcelles occupées par du logement et situées en zone d'industries urbaines;

Que plusieurs communes demandent des modifications de l'affectation de parcelles ou d'îlots au profit de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ou de la zone d'habitation sur base de différents motifs :

- protection du patrimoine, ou d'un site classé,
- protection du logement existant dans les zones administratives ou d'équipements d'intérêt collectif ou de service public,

- conservation d'une mixité au sein des zones administratives,
- confirmation de situations existantes,
- confirmation de zones bâtissables,
- correction d'erreurs matérielles,
- confirmation de PPAS, permis de lotir et permis d'urbanisme,

- augmentation des superficies dévolues au commerce de proximité,
- construction sur une zone de voirie,

Considérant que la CRD estime qu'une étude globale est nécessaire pour se prononcer sur ces remarques, qui dépassent le cadre du projet de PRAS;

Que de telles modifications devraient faire l'objet d'une analyse environnementale et d'une consultation publique;

Qu'elle suggère que ces demandes soient analysées dans le cadre de la modification du PRAS qui suivra la réalisation du PRDD;

Considérant que le logement est désormais une affectation principale au même titre que le bureau, en zone administrative

Qu'il est possible de réaliser du logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public moyennant mesures particulières de publicité;

Que le logement est une affectation principale en zone de forte mixité;

Que le logement qui est implanté dans ces zones n'y est donc pas menacé;

Qu'en l'occurrence il n'y a pas lieu de modifier l'affectation des îlots situés dans une zone où le logement est permis;

Qu'il ne s'agit pas de modifier l'affectation de certaines parcelles, ce qui ne correspond pas à l'échelle du PRAS qui détermine les affectations par îlot;

Que le PRAS ne remet pas en cause la situation existante de fait;

Que les immeubles existants, dont la destination ou l'utilisation ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent – en vertu de la prescription générale 0.9. – faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction;

Que ces constructions ne sont donc pas menacées par la modification du PRAS;

Que la modification d'îlots situés en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour les affecter en zone d'habitation ou en zone mixte dans le but d'y permettre un développement plus important de commerces de proximité ne fait pas l'objet de la présente modification du PRAS;

Que la question du développement du commerce de proximité dans les quartiers résidentiels doit être analysée de façon globale sur l'ensemble du territoire régional;

Que les constructions faisant l'objet d'un classement ne sont pas menacées par la présente modification du PRAS;

Qu'elles bénéficient en effet de la clause de sauvegarde, ainsi que de la prescription générale 0.8., spécifique à la protection du patrimoine classé ou inscrit sur la liste de sauvegardé;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat deze vraag niet binnen het kader van onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat een grondige bezinning over de kaart van de bestemmingen moet worden gevoerd in het kader van een globale herziening van het GBP;

### 3.3.2. Woongebied met residentieel karakter en woongebied

Overwegende dat een reclamant onderstreept dat een aantal verspreide percelen van bestemming zouden moeten veranderen zodat er de woonfunctie en/of het erfgoedkarakter kan worden beschermd van de plaatselijke bebouwing waarvan de typologie niet strookt met de in het GBP voorziene bestemming;

Dat het gaat om gebouwen die gelegen zijn in administratiegebied of gebied voor voorzieningen;

Dat enkele reclamanten vragen om de bestemming te wijzigen van bepaalde percelen met woningen die gelegen zijn in een gebied voor stedelijke industrie;

Dat verschillende gemeenten vragen om de bestemming te wijzigen van percelen of huizenblokken ten gunste van woongebied met residentieel karakter of woongebied, en dit op basis van verschillende redenen :

- bescherming van het erfgoed of een beschermd landschap,
- bescherming van de bestaande huisvesting in administratiegebieden of gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten,
- behoud van gemengdheid in administratiegebieden,
- bevestiging van bestaande toestanden,
- bevestiging van bebouwbare gebieden,
- correctie van materiële fouten,
- bevestiging van BBP, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen,
- verhoging van de oppervlakte bestemd voor buurtwinkels,
- bouwmogelijkheden in een weggebied,

Overwegende dat de GOC oordeelt dat een globale studie nodig is voordat ze zich kan uitspreken over deze opmerkingen, die niet binnen het kader van het ontwerp van GBP vallen;

Dat dergelijke wijzigingen het voorwerp zouden moeten uitmaken van een milieuanalyse en een openbaar onderzoek;

Dat ze voorstelt om deze vragen te analyseren in het kader van de wijziging van het GBP dat zal volgen op de realisatie van het GPDO;

Overwegende dat huisvesting in een administratiegebied voortaan een hoofdbestemming is, net als kantoren;

Dat het mogelijk is om in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten huisvesting te creëren mits speciale regelen van openbaarmaking;

Dat huisvesting in een sterk gemengd gebied een hoofdbestemming is;

Dat de huisvesting die in deze gebieden aanwezig is dus niet wordt bedreigd;

Dat het dus niet nodig is om de bestemming te wijzigen van huizenblokken in een gebied waar huisvesting is toegelaten;

Dat de bestemmingswijziging van bepaalde percelen niet kan worden gewijzigd, want dat dit niet overeenstemt met de schaal van het GBP dat de bestemmingen bepaalt per huizenblok;

Dat het GBP de bestaande feitelijke toestand niet in het gedrang brengt;

Dat de bestaande gebouwen waarvan de bestemming of het gebruik niet overeenstemmen met de voorschriften van het plan – krachtens algemeen voorschrift 0.9. – het voorwerp kunnen uitmaken van verbouwingswerken, zware renovaties of afbraak- en wederopbouwwerken;

Dat deze gebouwen dus niet worden bedreigd door een wijziging van het GBP;

Dat de wijziging van huizenblokken in woongebieden met residentieel karakter in woongebied of gemengd gebied, om er meer buurtwinkels te kunnen ontwikkelen, niet het voorwerp uitmaakt van onderhavige wijziging van het GBP;

Dat de kwestie van de ontwikkeling van buurtwinkels in woonwijken meer globaal moet worden geanalyseerd op het hele gewestelijke grondgebied;

Dat beschermde gebouwen niet worden bedreigd door onderhavige wijziging van het GBP;

Dat ze immers de beschermclausule genieten, evenals algemeen voorschrift 0.8. dat specifiek betrekking heeft op de bescherming van onroerend erfgoed of ingeschreven zijn op de bewaarlister;

Que la modification de l'affectation d'îlots actuellement situés en zone d'équipements, au profit d'une des deux zones d'habitat dans le but de mieux protéger les immeubles de logement existants n'aura pas l'effet escompté, un équipement pouvant s'implanter dans un logement existant en application des prescriptions générales 0.7 et 0.12;

Que la prescription générale 0.12. interdit la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement en zone mixte, en zone de forte mixité et en zone administrative entre autres, sauf à respecter certaines conditions, dont le maintien d'au moins la même superficie de logement sur le site ou dans la zone;

Que de ce fait, le logement existant dans ces zones est protégé;

Que la modification d'îlots situés en zone mixte en faveur d'une des deux zones d'habitat tout en préservant les entreprises existantes par l'adjonction d'un point de variation de mixité sur une partie des îlots n'aura pas pour conséquence une plus grande protection du logement, la suppression de celui-ci étant déjà limitée par la prescription générale 0.12.;

Que l'arrêté du Gouvernement du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS relève qu'"il convient [...] de favoriser l'implantation de logements et d'équipements scolaires dans les différentes zones urbanisables du PRAS, [...]";

Qu'il s'agit en l'occurrence de préserver les zones d'équipements existantes;

Qu'il ne s'agit pas de modifier l'affectation d'un îlot ou d'une partie d'îlot couvert par un PPAS, un permis de lotir ou un permis d'urbanisme;

Que les permis confèrent un droit à leur titulaire qui n'est pas remis en question par la présente modification du PRAS;

Que les demandes de modification de l'affectation de certains îlots pour raison d'erreur matérielle ou d'îlots situés en zone verte au profit d'une des deux zones d'habitat devront être analysées dans le cadre d'une vision d'ensemble, lors d'une révision globale du PRAS;

Que le logement situé à Forest, avenue du Pont de Luttre en zone d'industries urbaines est implanté dans un îlot entièrement bâti;

Que ce logement n'est pas menacé, puisqu'il bénéficie de la clause de sauvegarde du PRAS (prescription générale 0.9.);

Que l'îlot dans lequel il est implanté est de plus affecté en ZFM par la présente modification du PRAS;

Que la parcelle d'angle située à Forest à l'angle Besme/Alseberg surplombant la bouche de métro dans l'îlot Besme/Alseberg/Mont Kemmel/Antoine Bréart et située en zone de voirie pourrait être ouverte à la construction sur base d'une décision de désaffectation de la voirie par le conseil communal;

Que dès lors, cette parcelle prendra l'affectation de la zone qui la borde; Que cela ne nécessite donc pas une modification du PRAS;

Qu'en conséquence, hormis l'îlot situé à Forest avenue du Pont de Luttre, ces demandes sont rejetées;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle estime que ces observations dépassent le cadre du projet de PRAS et doivent être analysées dans le cadre d'une modification globale de celui-ci;

### 3.3.3. Zone mixte

Considérant que des réclamants demandent de modifier l'affectation de certains îlots situés en zone d'habitat à prédominance résidentielle, en zone d'habitation et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au profit d'une zone mixte, de manière à pouvoir y augmenter les superficies commerciales et y développer un programme mixte comprenant des bureaux, du commerce, des petites entreprises et du logement;

Que des réclamants demandent de modifier l'affectation de parcelles, voire d'îlots, dans le but de conserver des occupations existantes (logements, bureau, ...) et de préserver le patrimoine architectural;

Qu'un réclamant souhaite préserver l'occupation commerciale située au sein d'un liseré de noyau commercial;

Qu'un réclamant demande que le terrain sur lequel est située l'ancienne gare de Forest-est, sise à Forest, chemin d'Accès n°36, soit affecté en zone mixte, de manière à pouvoir y prévoir la construction d'un projet mixte comprenant notamment des logements, des commerces de détail, des équipements et des bureaux, sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement;

Dat de bestemmingswijziging van huizenblokken die momenteel gelegen zijn in een gebied voor voorzieningen, ten voordele van een van de twee woongebieden met het doel de bestaande woongebouwen beter te beschermen, niet het verhoopte effect heeft. In toepassing van de algemene voorschriften 0.7 en 0.12 kan immers een voorziening worden ingeplant in bestaande huisvesting;

Dat algemeen voorschrift 0.12. de totale of gedeeltelijke wijziging van de bestemming van een woning en de afbraak van een woning verbiedt in onder meer een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied en een administratiegebied, behalve om te voldoen aan bepaalde voorwaarden zoals het behoud van minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting op de site of in het gebied;

Dat de bestaande huisvesting in deze gebieden daardoor dus beschermd is;

Dat de wijziging van huizenblokken in een gemengd gebied, ten gunste van een van de twee woongebieden, met behoud van de bestaande bedrijven door toevoeging van een punt van wisselend gemengd karakter in een deel van de huizenblokken, geen betere bescherming van de huisvesting tot gevolg heeft aangezien de wijziging/schrapping ervan al beperkt wordt door algemeen voorschrift 0.12;

Dat het besluit van de Regering van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP bepaalt dat "het aangewezen is [...] om de vestiging van woningen en schooluitrustingen in de verschillende te bebouwen gebieden van het GBP te bevorderen [...]";

Dat bijgevolg de bestaande gebieden voor voorzieningen moeten worden gevrijwaard;

Dat de bestemming van een huizenblok of een deel ervan dat is gedekt door een BBP, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning niet moet worden gewijzigd;

Dat de vergunningen aan de particulier een recht verlenen dat door onderhavige wijziging van het GBP niet in het gedrang wordt gebracht;

Dat de aanvragen tot bestemmingswijziging van sommige huizenblokken wegens materiële fout, of van huizenblokken gelegen in een groengebied, ten voordele van de twee woongebieden, moeten worden onderzocht in het kader van een totaalvisie, tijdens een globale herziening van het GBP;

Dat de woningen in Vorst, gelegen in de Luttrebruglaan in een gebied voor stedelijke industrie, zich in een volledig bebouwd huizenblok situeren;

Dat deze huisvesting niet wordt bedreigd aangezien ze onder de beschermclausule van het GBP valt (algemeen voorschrift 0.9.);

Dat het huizenblok waarin ze gevestigd is bovendien bestemd is als sterk gemengd gebied door deze wijziging van het GBP;

Dat het perceel in Vorst, op de hoek Besme/Alseberg boven de metro-ingang in het huizenblok Besme/Alseberg/Kemmelberg/Antoine Bréart, en gelegen in een weggebied, zou kunnen worden opgesteld voor bebouwing als de gemeente zou beslissen om afstand te doen van de weg;

Dat dit perceel dan de bestemming zou krijgen van het aanpalende perceel; Dat hiervoor dus geen wijziging van het GBP nodig is;

Dat bijgevolg deze aanvragen worden verworpen, het huizenblok gelegen in Vorst aan de Luttrebrug uitgezonderd;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat ze oordeelt dat deze opmerkingen niet binnen het kader van het ontwerp van GBP vallen en moeten worden geanalyseerd in het kader van een globale wijziging van het GBP;

### 3.3.3. Gemengd gebied

Overwegende dat enkele reclamanten vragen om de bestemming te wijzigen van enkele huizenblokken die zijn gelegen in woongebied met residentieel karakter, in woongebied en in gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, ten gunste van een gemengd gebied, zodat de handelsoppervlakte er kan worden opgevoerd en er een gemengd programma kan worden ontwikkeld met kantoren, handelszaken, bedrijven en huisvesting;

Dat enkele reclamanten de bestemmingswijziging van percelen of huizenblokken vragen met het doel de bestaande bestemming (huisvesting, kantoren, ...) te behouden en het bouwkundig erfgoed te beschermen;

Dat een reclamant de handelsbestemming binnen een lint van handelskernen wil behouden;

Dat een reclamant vraagt dat de grond waarop het vroegere station Vorst-Oost is gevestigd, op grondgebied Vorst, Toegangsweg nr. 36, zou worden bestemd als gemengd gebied, zodat er de ontwikkeling kan worden voorzien van een gemengd project met woningen, detailhandels, voorzieningen en kantoren, zonder afbreuk te doen aan de spoorwegfunctie en de ontwikkeling van de site;

Que la commune de Schaerbeek demande que l'îlot sis à Schaerbeek et compris entre la rue du Progrès, l'avenue de la Reine et le chemin de fer (îlot 53) soit affecté en zone mixte afin de garantir les possibilités de reconstruction de cet îlot suite aux travaux projetés par la SNCB visant à élargir l'assiette des voies de chemin de fer;

Que la Commune d'Uccle demande que soient affectées en zone mixte les parties de la zone de chemin de fer du Moensberg situées le long de la rue du Bourdon (au Nord de celle-ci), afin de pouvoir y développer des projets dans une mixité adaptée au lieu;

Que le Conseil communal estime en effet que cette zone de chemin de fer peut faire l'objet d'une urbanisation en accompagnement de la mise en service, dans les prochaines années, de la halte "Moensberg" qui sera desservie par le RER;

Considérant que la CRD considère qu'une réflexion sur les superficies commerciales à autoriser dans chacune des zones doit être menée de manière globale;

Qu'elle estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le cadre du PRDD et d'une modification globale du PRAS;

Considérant que les demandes de modification de l'affectation d'îlots situés dans l'une des deux zones d'habitat en faveur de la zone mixte doit faire l'objet d'une réflexion générale préalable à une modification globale du PRAS;

Que le PRAS entend préserver les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public de manière à permettre l'implantation d'équipement scolaires et autres équipements de proximité dans les quartiers;

Que ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité moyennant due motivation pour des raisons économiques et sociales;

Que le PRAS ne remet pas en cause la situation existante de fait;

Que les immeubles existants, dont la destination ou l'utilisation ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent – en vertu de la prescription générale 0.9. – faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction;

Que ces constructions ne sont donc pas menacées par une modification du PRAS;

Qu'il ne s'agit pas de modifier l'affectation de certaines parcelles, ce qui ne correspond pas à l'échelle du PRAS qui détermine les affectations par îlot;

Que cette demande n'entre pas dans le cadre de la modification partielle du PRAS;

Que la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public permet l'implantation de logements;

Que le logement et les constructions à caractère patrimonial n'y sont pas menacés;

Que le logement n'est pas mieux protégé en zone mixte;

Que les commerces existants en zone mixte et en liseré de noyau commercial ne sont pas menacés par la modification du PRAS;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'elle estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de la modification du PRAS;

Que la réponse à la demande d'affecter le terrain sur lequel est située l'ancienne gare de Forest-est, chemin d'Accès, n°36 est à trouver au point 3.3.4., relatif aux zones de forte mixité;

Que les terrains qui constituent le nœud ferroviaire du Moensberg présentent les caractéristiques suivantes :

- ils constituent une vaste zone dans la partie Sud du territoire communal,
- ils comportent une importante superficie non urbanisée répartie en plusieurs parcelles, dont certaines à front de voirie équipée;

Que le site a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme avec étude d'incidences en vue d'y aménager longe et jouxte les infrastructures et installations liées à l'exploitation du RER;

Que la demande de permis d'urbanisme qui fait suite à ce certificat d'urbanisme est actuellement à l'instruction;

Que le solde du terrain peut accueillir un développement de bâti et d'activités sur les parcelles du chemin de fer;

Qu'il s'agit de saisir l'opportunité d'un développement urbain en relation directe avec le Centre ville, au vu de l'implantation de la Halte RER projetée;

Dat de gemeente Schaarbeek vraagt dat het huizenblok op grondgebied Schaarbeek, tussen de Vooruitgangstraat, de Koninginnelaan en de spoorweg (huizenblok 53) bestemd zou worden als gemengd gebied om de mogelijkheden te vrijwaren voor de wederopbouw van dat huizenblok na de door de MIVB geplande werken om de bedding van de sporen te verbreden;

Dat de gemeente Ukkel vraagt om de delen van het spoorweggebied Moensberg, gelegen langs de Horzelstraat (ten noorden ervan), te bestemmen als gemengd gebied, om er gemengde projecten te kunnen ontwikkelen die zijn afgestemd op de plaatselijke toestand;

Dat de gemeenteraad oordeelt dat dat spoorweggebied immers vatbaar is voor verstedelijking gepaard gaand met de ingebruikname - de komende jaren - van de halte "Moensberg" die door het GEN bediend zal worden;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat er een globale denkoefening moet gebeuren over de handelsoppervlakten die mogen worden toegestaan in elk van de gebieden;

Dat ze meent dat deze bezwaren niet binnen het kader vallen van de wijzigingen van het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat deze opmerkingen geanalyseerd worden in het kader van het GPDO en van een globale wijziging van het GBP;

Overwegende dat de vragen tot bestemmingswijziging van huizenblokken die zijn gelegen in een van de twee woongebieden, ten gunste van het gemengd gebied, het voorwerp moeten uitmaken van een algemene bezinning vóór een globale wijziging van het GBP;

Dat het GBP de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten wil beschermen om de ontwikkeling van schoolvoorzieningen en andere buurtvoorzieningen in de wijken mogelijk te maken;

Dat deze gebieden onder bijzondere voorwaarden kunnen vallen die van toepassing zijn op sterk gemengde gebieden, mits motivatie om economische en sociale redenen;

Dat het GBP de feitelijk bestaande situatie niet in het gedrang brengt;

Dat de bestaande gebouwen, waarvan de bestemming of het gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan – krachtens algemeen voorschrift 0.9. – het voorwerp kunnen uitmaken van verbouwingswerken, zware renovaties of afbraak- en wederopbouwwerken;

Dat deze gebouwen dus niet worden bedreigd door een wijziging van het GBP;

Dat de bestemming van enkele percelen niet kan worden gewijzigd aangezien dit niet strookt met de schaal van het GBP, dat de bestemmingen bepaalt per huizenblok;

Dat deze vraag niet binnen het kader van de gedeeltelijke wijziging van het GBP valt;

Dat het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten de inplanting van woningen toelaat;

Dat de woningen en de gebouwen met erfgoedwaarde er niet worden bedreigd;

Dat huisvesting niet beter beschermd wordt in een gemengd gebied;

Dat de bestaande handelszaken in een gemengd gebied en in een lint van handelskernen niet worden bedreigd door de wijziging van het GBP;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt in die zin dat ze meent dat deze vragen niet binnen het kader van de wijziging van het GBP vallen;

Dat de vraag om bestemming van de grond waarop het voormalige station Vorst-Oost staat, Toegangsweg nr 36, wordt beantwoord in punt 3.3.4. betreffende sterk gemengde gebieden;

Dat de terreinen die het spoorwegknooppunt Moensberg vormen de volgende eigenschappen hebben :

- ze vormen een uitgestrekt gebied in het zuidelijke deel van het gemeentelijke grondgebied,
- ze omvatten een grote, niet-verstedelijkte oppervlakte die is verdeeld in verschillende percelen, waarvan sommige aan de uitgeruste weg zijn gelegen;

Dat de site het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundig attest met effectenstudie, met de bedoeling er aanpalend de infrastructuur en installaties in te richten die zijn verbonden aan de exploitatie van het GEN;

Dat de aanvraag van een stedelijke vergunning volgend op dit stedenbouwkundig attest momenteel wordt onderzocht;

Dat op de rest van het terrein een ontwikkeling van bebouwing en activiteiten kan worden voorzien op de percelen van de spoorweg;

Dat een potentiële stedelijke ontwikkeling in rechtstreekse verbinding met het stadscentrum een gelegenheid biedt om de geplande GEN-halte te creëren;

Que le Gouvernement approuve la demande de modifier l'affectation d'une partie de cette zone de chemin de fer en zone mixte;

Que l'îlot sis à Schaerbeek et compris entre la rue du Progrès, l'avenue de la Reine et le chemin de fer (îlot 53) fait l'objet d'un PPAS en cours d'étude, dérogeant au PRAS, en ce qu'il prévoit des superficies plancher par projet sur l'ensemble de la zone, et non pas des superficies plancher par immeuble, comme le prescrit la prescription particulière de la zone d'habitation;

Que la modification de l'affectation de cet îlot en zone mixte ne permettra pas d'éviter la dérogation au PRAS;

Que le Gouvernement estime que cette demande n'entre pas dans le cadre de la modification partielle du PRAS;

#### 3.3.4. Zone de forte mixité

Considérant qu'un réclamant demande que l'immeuble de bureaux situé rue Evers, 2, en zone de forte mixité, puisse maintenir son affectation administrative à l'avenir;

Que la CRD estime que cette demande est sans objet;

Qu'elle rappelle que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que la demande est sans objet; Que la modification du PRAS ne remet pas en cause la destination indiquée dans les permis d'urbanisme;

Considérant que la Commune de Forest demande que soit modifiée la zone de chemin de fer de la gare de Forest-est afin d'y prévoir une zone de forte mixité entre le chemin d'accès et la ligne;

Qu'il serait intéressant de valoriser cette partie de zone, présentant une emprise suffisante par l'installation de logements, d'activités productives et/ou d'équipements;

Que cette zone pourrait être la continuité de la zone de forte mixité présente de l'autre côté de la chaussée de Bruxelles;

Que la Commission considère cette demande pertinente mais estime qu'elle ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le cadre du PRDD et d'une modification totale du PRAS;

Considérant que ce terrain est partiellement occupé par diverses activités;

Que les bâtiments de la gare ont été vendus par la SNCB et sont utilisés comme commerces;

Qu'une affectation en zone de forte mixité permettrait de réaliser sur ce terrain un projet mixte, en continuité avec les terrains sis de l'autre côté de la chaussée de Bruxelles;

Que moyennant plan particulier d'affectation du sol, cet îlot peut bénéficier des prescriptions de la zone de forte mixité;

Qu'il est donc justifié d'affecter cet îlot en zone de forte mixité, de manière à ne pas devoir entreprendre la réalisation d'un tel plan pour entamer son urbanisation;

Que cela se justifie compte tenu de la petite taille du terrain;

Que cette modification répond aux objectifs de l'arrêté d'ouverture de modification partielle du PRAS;

Considérant qu'un réclamant demande que l'îlot sis à Forest, compris entre l'avenue du Pont de Luttre, la rue du Charroi, le chemin de fer et la ZIR Van Volxem soit affecté en Zone de forte mixité;

Considérant que la CRD estime cette demande pertinente étant donné l'existence d'une mixité de fait sur ce terrain;

Qu'elle demande que l'affectation de la zone en ZFM soit examinée dans le cadre d'une modification du PRAS suite à l'adoption du PRDD;

Qu'un membre estime qu'il serait plus opportun d'affecter cette zone en ZEMU afin d'y protéger l'activité économique qui y est présente;

Considérant que le Gouvernement estime comme la CRD, qu'il est pertinent d'affecter cette zone en ZFM;

Que cet îlot présente en effet une mixité de fait avec des logements existants au Nord;

Qu'une partie importante de l'îlot est occupée par l'imprimerie du Ministère des Finances;

Que néanmoins le reste de l'îlot est occupé par des immeubles de bureaux vacants;

Qu'il pourrait être opportun de reconverter ces bureaux en logements;

Que cet îlot est intégré au tissu urbain car il jouxte un quartier habité qui fait actuellement l'objet du contrat de quartier "Primeurs-Pont de Luttre";

Dat de Regering de vraag goedkeurt om een deel van dit spoorweggebied te veranderen in een gemengd gebied;

Dat het huizenblok in Schaerbeek, tussen de Vooruitgangsstraat, de Koninginnelaan en de spoorweg (huizenblok 53) het voorwerp uitmaakt van een BBP dat nog wordt onderzocht, en dat afwijkt van het GBP in die zin dat het vloeroppervlaktes voorziet per project in het hele gebied, en niet per gebouw zoals is voorgeschreven door het bijzonder voorschrift betreffende het woongebied;

Dat de wijziging van de bestemming van dit huizenblok in een gemengd gebied de afwijking van het GBP niet kan vermijden;

Dat de Regering oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de gedeeltelijke wijziging van het GBP valt;

#### 3.3.4. Sterk gemengd gebied

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het kantoorgebouw in de Eversstraat 2, gelegen in sterk gemengd gebied, zijn administratieve bestemming zou kunnen behouden;

Dat de GOC oordeelt dat deze vraag ongegrond is;

Dat zij erop wijst dat het ontwerp tot wijziging van het GBP het gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en eveneens oordeelt dat de vraag ongegrond is; dat de wijziging van het GBP de bestemming aangegeven in de stedenbouwkundige vergunningen niet in het gedrang brengt;

Overwegende dat de Gemeente Vorst vraagt om het spoorweggebied van het station Vorst-Oost te wijzigen om er in een sterk gemengd gebied te voorzien tussen de toegangsweg en de lijn;

Dat het interessant zou zijn om dit deel van het gebied te opwaarderen, dat voldoende terreinoppervlakte biedt voor de installatie van woningen, productieactiviteit en/of voorzieningen;

Dat dit gebied borg zou kunnen staan voor de continuïteit van het sterk gemengd gebied aan de andere kant van de Brusselsesteenweg;

Dat de Commissie deze vraag relevant acht maar niet kadert in de wijzigingen voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat zij evenwel vraagt om deze vraag te analyseren in het kader van het GPDO en een volledige wijziging van het GBP;

Overwegende dat het terrein gedeeltelijk bezet is door diverse activiteiten;

Dat de stationsgebouwen verkocht zijn door de NMBS en als handelszaken worden gebruikt;

Dat een bestemming als sterk gemengd gebied een gemengd project mogelijk zou maken op dit terrein, aansluitend bij de terreinen gelegen aan de andere kant van de Brusselsesteenweg;

Dat dit huizenblok, middels een bijzonder bestemmingsplan, kan profiteren van de voorschriften van het sterk gemengd gebied;

Dat het dan ook gerechtvaardigd is dat huizenblok als sterk gemengd gebied te bestemmen, zodanig dat het niet nodig is een dergelijk plan uit te voeren om een aanvang te nemen met de urbanisatie ervan;

Dat dit gerechtvaardigd is, gelet op de kleine omvang van het terrein;

Dat deze wijziging beantwoordt aan de doelstellingen van het besluit tot instelling van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het huizenblok op grondgebied Vorst, tussen de Luttrebruglaan, de Gerijstraat, de spoorweg en het GGB Van Volxem bestemd zou worden als sterk gemengd gebied;

Overwegende dat de GOC deze vraag relevant acht, gelet op het feitelijk gemengd karakter op dit terrein;

Dat zij vraagt om de bestemming van het gebied als SGG te onderzoeken in het kader van een wijziging van het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO;

Dat een lid van mening is dat het meer opportuun zou zijn een om dit gebied te bestemmen als OGSO teneinde de aanwezige economische activiteit te beschermen;

Overwegende dat de Regering net zoals de GOC van mening is dat het pertinent is dit gebied te bestemmen als sterk gemengd gebied;

Dat dit huizenblok inderdaad een feitelijk gemengd karakter heeft met de aanwezige woningen aan de Noordkant;

Dat een groot deel van het huizenblok wordt ingenomen door de drukkerij van het Ministerie van Financiën;

Dat het overige deel van het huizenblok evenwel bestaat uit leegstaande kantoor-gebouwen;

Dat het aangewezen kan zijn deze kantoren tot woningen om te bouwen;

Dat dit huizenblok is geïntegreerd in het stedelijk weefsel aangezien het naast een woonwijk ligt waarop momenteel het wijkcontract "Vroege Groenten – Luttrebrug" van toepassing is;

Que de plus, le programme de la ZIR Van Volxem, située au nord de l'îlot, a été modifié afin d'y autoriser l'implantation de logements;

Considérant les demandes de plusieurs réclamants et communes d'affecter en zone de forte mixité les îlots ou parties d'îlots suivants :

- à Ixelles, la voirie constituée par la Petite Ceinture entre la Porte Haute et la rue du Luxembourg, de manière à y réaliser des commerces haut de gamme,

- à Jette, l'îlot compris entre la rue Bulins, la rue Rosalie Uyttenhove, la rue Pannenhuis et l'avenue Odon Waland, de manière à préserver l'entreprise existante,

- à Molenbeek-Saint-Jean, les parcelles situées en zone administrative rue Ulens 21 à 37 de manière à y protéger des immeubles de logement possédant un caractère patrimonial;

Qu'un réclamant demande le maintien des immeubles de bureaux situés avenue de la Toison d'Or à Saint-Gilles;

Considérant que la CRD estime que la Petite Ceinture doit rester un espace public et s'oppose à toute construction au-dessus du sol et d'aménagement commercial en sous-sol;

Qu'un membre de la Commission ne partage pas cette dernière opinion;

Que la CRD estime que l'îlot situé à Jette et compris entre la rue Bulins, la rue Rosalie Uyttenhove, la rue Pannenhuis et l'avenue Odon Waland, présente du potentiel pour le développement de logement et qu'il s'agit donc de la maintenir en zone mixte;

Qu'elle estime que la demande concernant les parcelles situées rue Ulens à Molenbeek-Saint-Jean est sans objet étant donné que le projet de modification du PRAS propose de faire du logement une fonction principale en zone administrative, au même titre que le bureau;

Qu'elle rappelle pour ce qui concerne la demande située à Saint-Gilles, avenue de la Toison d'Or, que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Que la demande relative à l'îlot situé à Jette rue Bulins présente du potentiel pour le développement de logement;

Que le projet de modification du PRAS propose de faire du logement une fonction principale en zone administrative, au même titre que le bureau;

Que les logements n'y sont donc pas menacés;

Que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants et donc l'occupation des immeubles de bureaux avenue de la Toison d'Or;

### 3.3.5. Zone d'activités portuaires et de transports

Considérant qu'un réclamant demande que la ZAPT située sur l'îlot sis à Bruxelles et compris entre le bassin Vergote, l'allée verte, le quai des Armateurs et l'avenue de la Reine, soit maintenue afin que les activités de production de béton demeurent au cœur de la ville;

Que cette implantation permet un approvisionnement par voie d'eau hautement profitable tant en termes économiques, qu'écologiques;

Considérant que la CRD estime cette réclamation sans objet étant donné que le projet de modification partielle du PRAS ne modifie pas l'affectation de cette zone;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

### 3.3.6. Zones administratives

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir;

Considérant que la CRD estime que cette demande est sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD.

#### a. Bruxelles

Considérant qu'un réclamant sollicite la transposition de son bien sis boulevard Baudouin n°27 de zone d'habitation en zone administrative, afin de pouvoir le valoriser;

Que son bien permet une mixité importante de fonctions qui s'inscrirait dans la continuité des affectations autorisées dans les îlots voisins;

Que le PRAS 2001 ne permet les affectations autres que le logement que de façon très limitée en zone d'habitation; de même que le solde de bureaux admissibles dans la maille ne permet pas la reconversion partielle du bien en bureaux;

Dat bovendien het programma van het GGB Van Volxem, gelegen aan de Noordkant van het blok, is aangepast zodat er woningen kunnen worden ingeplant;

Overwegende de vragen van meerdere reclamanten en gemeenten om de volgende huizenblokken of delen van huizenblokken als sterk gemengd gebied te bestemmen :

- in Elsene, het weggebied gevormd uit de Kleine Ring tussen de Louizapoort en de Luxemburgstraat, teneinde er high-endhandel te kunnen onderbrengen,

- in Jette, het huizenblok tussen de Bulinsstraat, de Rosalie Uyttenhovestraat, de Pannenhuisstraat en de Odon Walandlaan, opdat de bestaande onderneming er behouden zou kunnen blijven,

- in Sint-Jans-Molenbeek de percelen in het administratiegebied in de Ulensstraat 21 tot 37 teneinde er woonhuizen met een erfgoedkarakter te beschermen;

Dat een reclamant vraagt dat de kantoorgebouwen in de Gulden Vlieslaan in Sint-Gillis hun bestemming zouden kunnen behouden;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de Kleine Ring een openbare ruimte moet blijven en gekant is tegen elk bovengronds bouwwerk en tegen commerciële inrichtingen in de ondergrond;

Dat een lid van de Commissie deze laatste mening niet deelt;

Dat de GOC van mening is dat het huizenblok in Jette, gelegen tussen de Bulinsstraat, de Rosalie Uyttenhovestraat, de Pannenhuisstraat en de Odon Walandlaan, potentieel heeft voor de ontwikkeling van huisvesting en dat het dus in gemengd gebied moet blijven;

Dat zij van mening is dat de vraag betreffende de percelen in de Ulensstraat in Sint-Jans-Molenbeek ongegrond is, aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP voorstelt om van huisvesting een hoofdfunctie te maken in administratief gebied, evenwaardig aan kantooruimte;

Dat zij er in verband met de vraag voor Sint-Gillis, Gulden Vlieslaan, aan herinnert dat het ontwerp tot wijziging van het GBP de bezetting van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC;

Dat de vraag in verband met het huizenblok in Jette aan de Bulinsstraat potentieel heeft voor de ontwikkeling van huisvesting;

Dat het ontwerp tot wijziging van het GBP voorstelt om van huisvesting een hoofdfunctie te maken in administratiegebied, evenwaardig aan kantooruimte;

Dat de huisvesting er dus niet bedreigd is;

Dat het ontwerp tot wijziging van het GBP de bezetting van de bestaande gebouwen en dus de bezetting van de kantoorgebouwen aan de Gulden Vlieslaan niet in het gedrang brengt;

### 3.3.5. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het GHV ter hoogte van het huizenblok gelegen op het grondgebied van Brussel, tussen het Vergotedok, de Groendreef, de Rederskaai en de Koninginnelaan, behouden zou worden opdat de betonproductieactiviteiten in het hart van de stad behouden zouden kunnen blijven;

Dat deze inplanting een bevoorrading via de waterweg mogelijk maakt, die zowel economisch als ecologisch gunstig is;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat dit bezwaar ongegrond is aangezien het ontwerp ter geëentelijke wijziging van het GBP de bestemming van dit gebied niet wijzigt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

### 3.3.6. Administratiegebied

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen en complexen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk gebruikt worden als kantooruimte deze bestemming in de toekomst formeel zouden kunnen behouden;

Overwegende dat de GOC deze vraag ongegrond acht aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het in gedrang brengt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt.

#### a. Brussel

Overwegende dat een reclamant vraagt dat zijn pand in de Boudevijnstraat nr. 27 van een woongebied wordt omgezet in een administratiegebied, teneinde het te kunnen opwaarderen;

Dat zijn pand een sterke mix van functies mogelijk maakt die in het verlengde zou liggen van de bestemmingen die zijn toegestaan in de naburige huizenblokken;

Dat het GBP 2001 in een woongebied slechts heel beperkt andere bestemmingen toestaat dan huisvesting; dat het toelaatbare kantoor-saldo in de maas de gedeeltelijke reconversie van het pand tot kantoren niet toelaat;

Considérant que la CRD estime cette demande non pertinente car elle ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; Qu'en effet, cette demande ne rencontre pas les objectifs de l'arrêté d'ouverture partielle du PRAS;

b. Jette

Considérant que la Commune de Jette estime qu'une zone administrative devrait être prévue pour le bien sis rue L. Theodor 83 à 89 pour tenir compte de l'affectation effective de ce grand bâtiment;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS et devra plutôt être examinée dans le cadre de la révision globale du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD. Elle rappelle que la prescription 0.9. permet, de plus, les travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction de cet immeuble;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CR;

Que l'affectation effective de ce bâtiment n'est pas remise en cause;

c. Saint-Gilles

Considérant qu'un réclamant estime que le terrain sis entre le faisceau ferroviaire et l'avenue Fonsny (avenue Fonsny n°47,48 et 49) n'est pas un lieu adéquat au logement;

Qu'il demande donc de remplacer le "et" ("affectées aux bureaux 'et' aux logements) dans la prescription relative aux zones administratives par "et/ou";

Considérant que la CRD rappelle que la prescription 7 telle que modifiée n'impose pas de réaliser l'ensemble des fonctions principales au sein d'un même projet;

Que la CRD estime par ailleurs qu'il serait justifié d'introduire de la mixité sur ce vaste îlot;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD concernant le fait que la modification de la prescription 7 n'impose pas de réaliser l'ensemble des fonctions principales au sein d'un même projet; Que par ailleurs, la modification de la prescription des ZA vise expressément à introduire une mixité fonctionnelle dans celles-ci;

Considérant qu'un réclamant demande d'affecter une partie de la zone ferroviaire de la gare du Midi en zone administrative (avenue Fonsny, place Victor Horta, rue d'Angleterre), conformément au protocole de coopération du 29 juillet 2008 ayant pour but de revitaliser et revaloriser le quartier du Midi;

Considérant que la CRD signale qu'elle n'a pas connaissance de ce protocole de coopération et qu'elle ne peut donc juger du caractère opportun de la demande;

Qu'elle estime néanmoins que la revitalisation du quartier du Midi ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification partielle du PRAS et rappelle que le Gouvernement a annoncé l'élaboration future d'un schéma directeur sur cette zone;

Qu'elle demande par ailleurs que le protocole de coopération mentionné soit rendu public;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD. Qu'un schéma directeur relatif au quartier de la gare du midi sera élaboré dans les prochains mois;

d. Schaerbeek

Considérant qu'un réclamant demande d'affecter en zone administrative la zone attenante au chemin de fer en prolongation de la rue du Progrès (n°86), dans la même optique que ce que prévoit le protocole de coopération du 29 juillet 2008 ayant pour but de revaloriser le quartier du Midi;

Considérant que la CRD rappelle qu'elle n'a pas connaissance de ce protocole et que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications du projet de PRAS et devra dès lors être examinée au sein du PRDD et du PRAS qui suivra;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Que cette demande n'entre en effet pas dans le cadre des objectifs de la modification partielle du PRAS;

e. Watermael-Boitsfort

Considérant qu'un réclamant demande de corriger une erreur matérielle du PRAS 2001 au niveau du site du boulevard du Souverain 23-25, sur lequel certaines parties construites et légalement autorisées des immeubles n'ont pas été reprises sur la carte des affectations comme zones administratives mais comme zones de parcs;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD.

Overwegende dat de GOC deze vraag niet relevant acht omdat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt; dat deze vraag immers niet beantwoordt aan de doelstellingen van het besluit tot gedeeltelijke openstelling van het GBP;

b. Jette

Overwegende dat de Gemeente Jette van mening is dat in een administratiegebied zou moeten worden voorzien voor het pand in de L. Theodorstraat 83 tot 89 teneinde rekening te houden met de daadwerkelijke bestemming van dit grote gebouw;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP valt en eerder moet worden onderzocht in het kader van de globale herziening van het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO. Zij wijst erop dat voorschrift 0.9. bovendien ook verbouwingswerken, zware renovaties of de afbraak en wederopbouw van dit gebouw mogelijk maakt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat de feitelijke bestemming van dat gebouw niet in het gedrang komt;

c. Sint-Gillis

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat het terrein tussen de spoorbundel en de Fonsnylaan (Fonsnylaan nr. 47, 48 en 49) niet geschikt is voor huisvesting;

Dat hij daarom vraagt om de 'en' (bestemd voor kantoren 'en' woningen) in het voorschrift met betrekking tot administratiegebieden te vervangen door 'en/of';

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat voorschrift 7, zoals het werd gewijzigd, niet de verplichting oplegt om alle hoofdfuncties te realiseren binnen eenzelfde project;

Dat de GOC overigens oordeelt dat het creëren van gemengdheid in dit uitgestrekte huizenblok verantwoord zou zijn;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt betreffende het feit dat de wijziging van voorschrift 7 geen verplichting oplegt om alle hoofdfuncties binnen eenzelfde project te realiseren; dat de wijziging van het voorschrift van de AG overigens precies bedoeld is om er een functionele gemengdheid te introduceren;

Overwegende dat een reclamant vraagt om een deel van het spoorweggebied van de wijk van het Zuidstation te herbestemmen in administratiegebied (Fonsnylaan, Victor Hortaplein, Engelandstraat), overeenkomstig het samenwerkingsprotocol van 29 juli 2008 tot revitalisatie en revalorisatie van de Zuidwijk;

Overwegende dat de GOC aangeeft dat zij niet op de hoogte is van dit samenwerkingsprotocol en dus niet kan oordelen of de vraag opportuun is;

Dat zij evenwel van mening is dat de revitalisatie van de Zuidwijk niet binnen het kader valt van de wijzigingen van het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP en erop wijst dat de Regering de toekomstige uitwerking van een richtschema voor dit gebied heeft aangekondigd;

Dat zij overigens vraagt om het voornoemde samenwerkingsprotocol openbaar te maken;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt. Dat in de komende maanden een richtschema zal worden uitgewerkt met betrekking tot de Zuidwijk;

d. Schaerbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt om het gebied aangrenzend aan de spoorweg, verderop aan de Vooruitgangstraat (nr. 86) te herbestemmen als administratiegebied, vanuit dezelfde optiek als het samenwerkingsprotocol van 29 juli 2008 tot revalorisatie van de Zuidwijk;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat zij niet op de hoogte is van dit protocol en dat de vraag niet past in het kader van de wijzigingen van het ontwerp voor het GBP en bijgevolg zal moeten worden onderzocht binnen het GPDO en het GBP dat eruit volgt;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat deze vraag immers niet past in het kader van de doelstellingen van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

e. Watermaal-Bosvoorde

Overwegende dat een reclamant vraagt om een materiële fout te corrigeren in het GBP 2001 in verband met de site aan de Vorstlaan 23-25, waarbij bepaalde gebouwde en wettelijk toegestane delen van de gebouwen niet als administratiegebieden maar als parkgebieden zijn opgenomen op de kaart;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet past in het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt.

## f. Woluwe-Saint-Lambert

Considérant l'observation de la commune de Woluwe-Saint-Lambert selon laquelle la modification de la prescription 7.1 va dans le sens de la reconversion de bureaux en logements pour lesquels des demandes de permis d'urbanisme sont en cours sur son territoire;

Considérant qu'il en est bien ainsi, les projets faisant l'objet de demandes de permis d'urbanisme devant cependant être appréciés du point de vue du bon aménagement des lieux par l'autorité délivrante;

## 3.3.7. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

## a. Anderlecht

Considérant qu'un requérant soulève la question de la construction d'un équipement sur des parcelles sises rue du Transvaal à Anderlecht, actuellement affectées en zone de parc ou d'habitat;

Que le réclamant demande, dans la négative, la modification de l'affectation de ces parcelles en zone d'équipements;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra;

Considérant que la prescription 0.7 permet aux équipements de s'implanter dans toutes les zones;

Que, néanmoins, en zone de parcs, ces équipements ne peuvent en être que le complément usuel et l'accessoire;

Que la modification de l'affectation de cette zone de parcs en zone d'équipements ne rentre, pour le surplus, pas dans le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

Qu'elle devra éventuellement être examinée lors de la prochaine révision globale du PRAS;

## b. Etterbeek

Considérant qu'un réclamant demande de modifier l'affectation du site des Cliniques du Parc Léopold, sises 38 rue Froissart en zone administrative;

Que cette demande vise à intégrer la reconversion du site des cliniques lorsque celles-ci auront déménagé sur le site Delta (CHIREC), ce qui est planifié à l'horizon 2017;

Que selon ce réclamant, les prescriptions relatives aux zones administratives permettent une souplesse et une mixité adaptées aux projets de reconversion qui pourraient être définis;

Qu'au contraire, la prescription relative aux zones d'équipements ne permet que le développement limité du logement, hormis via l'adoption d'un PPAS en ayant recours à la prescription 8.3., al.3.;

Qu'à titre subsidiaire ce réclamant demande d'affecter ce site en zone de forte mixité;

Considérant que la CRD suggère tout d'abord que le Gouvernement acquiert la maîtrise du foncier de cette zone, comme c'est le cas pour la clinique Edith Cavell à Uccle;

Qu'elle recommande ensuite d'envisager une actualisation du PPAS "bloc 533" couvrant cet îlot;

Qu'elle recommande dans ce cadre de veiller à une réaffectation du site qui privilégie le logement à titre principal;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Qu'il est possible de bénéficier des prescriptions de la zone de forte mixité en application de la prescription 8.3. al.3, moyennant PPAS;

Que le PPAS "bloc 533" pourrait être adapté en ce sens, afin de permettre la reconversion du site au profit du logement;

Que l'affectation du site au PRAS ne doit donc pas être modifiée;

Considérant qu'un réclamant souhaite que l'immeuble sis rue Froissart 50 à Etterbeek soit affecté en zone administrative;

Que la demande est motivée par la localisation de l'immeuble dans un quartier destiné principalement aux fonctions administratives et assimilées;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et considère que cette demande ne rencontre pas les objectifs du Gouvernement repris dans l'arrêté d'ouverture de modification partielle du PRAS;

Considérant qu'un réclamant souhaite que l'immeuble sis chaussée d'Etterbeek 140 à Etterbeek soit affecté en zone administrative;

## f. -Sint-Lambrechts-Woluwe

Overwegende de opmerking van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe dat de wijziging van voorschrift 7.1 in de richting gaat van de reconversie van de kantoren in woningen, waarvoor momenteel stedenbouwkundige vergunningen zijn aangevraagd op haar grondgebied;

Overwegende dat dit zo is, en dat de projecten waarvoor stedenbouwkundige vergunningen zijn aangevraagd evenwel vanuit een goede plaatselijke ordening zullen moeten worden beoordeeld door de uitreikende overheid;

3.3.7. Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

## a. Anderlecht

Overwegende dat een reclamant de kwestie aanhaalt van de bouw van een voorziening op de percelen in de Transvaalstraat in Anderlecht, die momenteel ingeschreven zijn in parkgebied of woongebied;

Dat de reclamant, in geval van afwijzing van dat verzoek, vraagt om de bestemming van die percelen te wijzigen in gebied voor voorzieningen;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt;

Dat zij wel vraagt om ze te analyseren in het GPDO en het GBP dat eruit volgt;

Overwegende dat het voorschrift 0.7 een inplanting van de voorzieningen in alle gebieden mogelijk maakt;

Dat deze voorzieningen in parkgebied er evenwel enkel een gebruikelijke aanvulling en toebehoren bij kunnen zijn;

Dat de wijziging van bestemming van dat parkgebied in gebied voor voorzieningen bovendien niet in het kader van onderhavige gedeeltelijke wijziging van het GBP valt;

Dat zij eventueel zal moeten worden onderzocht ter gelegenheid van de volgende globale herziening van het GBP;

## b. Etterbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van de site van het ziekenhuis Leopoldpark, Froissartstraat 38 te veranderen in administratief gebied;

Dat deze vraag de integratie van de reconversie van de site van de ziekenhuizen beoogt wanneer deze verhuisd zullen zijn naar de Deltasite (CHIREC), gepland voor 2017;

Dat, volgens de reclamant, de voorschriften met betrekking tot administratiegebieden een flexibiliteit en een gemengd karakter mogelijk maken in lijn met de reconversieprojecten die zouden kunnen worden uitgewerkt;

Dat daarentegen het voorschrift met betrekking tot gebieden voor voorzieningen slechts een beperkte ontwikkeling van huisvesting mogelijk maakt, tenzij via de goedkeuring van een BBP steunend op het voorschrift 8.3., al.3.;

In tweede instantie vraagt de reclamant om de site te bestemmen als sterk gemengd gebied;

Overwegende dat de GOC eerst en vooral voorstelt dat de Regering het grondbeheer in dit gebied overneemt, zoals het geval is voor het ziekenhuis Edith Cavell in Ukkel;

Dat zij vervolgens aanbeveelt om het BBP 'blok 533', dat dit huizenblok dekt, bij te werken;

Dat zij aanbeveelt om toe te zien op een herbestemming van de site die huisvesting bevoorrecht als hoofdfunctie;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat het mogelijk is om baat te hebben bij de voorschriften van het sterk gemengde gebied krachtens voorschrift 8.3. al.3, middels BBP;

Dat het BBP 'blok 533' in die zin zou kunnen worden aangepast, teneinde de site te kunnen reconverteren ten bate van huisvesting;

Dat de bestemming van de site in het GBP dus niet moet worden gewijzigd;

Overwegende dat een reclamant zou willen dat het gebouw in de Froissartstraat 50 in Etterbeek als administratiegebied zou worden bestemd;

Dat de vraag wordt ingegeven door de ligging van het gebouw in een wijk die overwegend voor administratieve en gelijkgestelde functies bestemd is;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet past in het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en vindt dat deze vraag niet beantwoordt aan de doelstellingen van de Regering opgesomd in het besluit tot invoering van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat een reclamant zou willen dat het gebouw aan de Etterbeeksesteenweg 140 in Etterbeek als administratiegebied zou worden bestemd;



Que la demande est motivée par la localisation de l'immeuble dans un quartier destiné principalement aux fonctions administratives et assimilées;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle rappelle par ailleurs que le schéma directeur "Quartier Européen" recommande l'implantation de logements le long de la chaussée d'Etterbeek, afin d'y favoriser davantage de mixité fonctionnelle;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et considère que cette demande ne rencontre pas les objectifs du Gouvernement repris dans l'arrêté d'ouverture de modification partielle du PRAS;

#### c. Ganshoren

Considérant que la Commune de Ganshoren demande de modifier partiellement l'affectation de la zone d'équipements qui couvre l'îlot du CPAS en vue de faciliter la mise en conformité et la rénovation de l'ensemble de ses bâtiments (qui comprend notamment la maison de repos) et donc d'étendre la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que la CRD rappelle que les maisons de repos sont assimilées à du logement au sens du glossaire du PRAS;

Que la CRD estime donc que la demande est sans objet;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

#### d. Jette

Considérant qu'un réclamant demande de permettre la construction de deux hôtels et d'un appart-hôtel sur la zone d'équipements de la AZ-VUB;

Considérant que la CRD estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS et qu'elle doit être analysée dans le cadre du PRAS qui suivra le PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Considérant que la Commune de Jette demande, au vu de la situation existante et en vue de répondre à la demande croissante de création de nouvelles écoles et d'agrandissement des écoles existantes, d'affecter en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public les bâtiments suivants :

- école située chaussée de Wemmel n°309;
- bâtiment communal situé rue Dupré n°113;
- école sise rue Léopold I<sup>er</sup>, n°362, et devrait être agrandie jusqu'au n°358;
- école située rue Berré n°23-25
- bâtiment à front de l'avenue Notre-Dame de Lourdes n°32-34;
- agrandissement de la zone d'équipements existante sur la partie droite de l'îlot bordée par les rues Loossens, Essegheem et Dansette, pour reprendre le terrain non bâti voisin situé entre la rue Dansette et la rue des Augustines;
- bâtiment situé rue Léopold I<sup>er</sup>, n°305;

Considérant que la CRD estime que les demandes exprimées par la Commune de Jette ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS mais doivent faire l'objet d'une réflexion sur la nécessaire actualisation du PRAS de 2001 lors de la révision globale de celui-ci qui suivra l'adoption du PRDD, en fonction notamment de l'évolution de la situation de fait;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Que pour rappel, les équipements peuvent s'implanter dans toutes les zones du PRAS;

Que ces modifications d'affectation ne sont donc pas nécessaires pour y permettre l'implantation ou l'agrandissement d'écoles;

#### e. Koekelberg

Considérant que la Commune de Koekelberg observe que la modification actuelle du PRAS aurait pu être l'occasion d'apporter plusieurs corrections ou actualisations à la carte des affectations du sol, en affectant les parcelles suivantes en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

- le pavillon nord de la station de métro Simonis et le bureau de la poste y attenant;
- l'école primaire communale 'de kadeekes' (68 rue Herkoliers);
- l'école secondaire libre 'Institut des Ursulines' (71-75 rue Jules Debecker);
- l'église Sainte-Anne (66 rue de l'Eglise Sainte-Anne);
- le commissariat de police (4 rue de la Sécurité);
- le home Jourdan du CPAS (39 rue François Delcoigne);

Dat de vraag wordt ingegeven door de ligging van het gebouw in een wijk die overwegend voor administratieve en gelijkgestelde functies bestemd is;

Overwegende dat de GOC van mening is dat deze vraag niet past in het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP;

Dat zij er overigens aan herinnert dat het richtschema 'Europese wijk' aanbeveelt om langs de Etterbeeksesteenweg woningen in te planten om er meer functionele gemengdheid te bevorderen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en vindt dat deze vraag niet beantwoordt aan de doelstellingen van de Regering opgesomd in het besluit tot invoering van de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

#### c. Ganshoren

Overwegende dat de Gemeente Ganshoren vraagt om de bestemming van het gebied voor voorzieningen dat het huizenblok van het OCMW bestrijkt gedeeltelijk te wijzigen ter bevordering van het in orde brengen en de renovatie van deze gebouwen (die onder meer het rusthuis omvatten) en dus het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten uit te breiden;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat rusthuizen volgens het glossarium van het GBP worden gelijkgesteld met woningen;

Dat de GOC de vraag bijgevolg ongegrond acht;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

#### d. Jette

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bouw van twee hotels en een aparthotel toe te laten in het gebied voor voorzieningen van het AZ-VUB;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt en moet worden geanalyseerd in het kader van het GBP dat volgt uit het GPDO;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om, gelet op de huidige situatie en om in te spelen op de stijgende vraag naar de bouw van nieuwe scholen en de uitbreiding van bestaande scholen, de volgende gebouwen te bestemmen als gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten :

- school op de Steenweg op Wemmel nr. 309;
- gemeentelijk gebouw in de Dupréstraat nr. 113;
- school in de Leopold I-straat nr. 362, en zou moeten worden uitgebreid tot nr. 358;
- school in de Berréstraat nr. 23-25;
- gebouw in de Onze-Lieve-Vrouw-van Lourdeslaan nr. 32-34;
- uitbreiding van het bestaande gebied voor voorzieningen op het rechtergedeelte van het huizenblok dat wordt begrensd door de Loossens-, de Essegheem- en de Dansettestraat, met het onbebouwd terrein ernaast tussen de Dansettestraat en de Augustijnenstraat;
- gebouw in de Leopold I-straat nr. 305;

Overwegende dat de GOC meent dat de vragen van de Gemeente Jette niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP vallen maar het voorwerp moeten uitmaken van een bezinning over de noodzakelijke bijwerking van het GBP van 2001 bij de globale herziening ervan na goedkeuring van het GPDO, met name afhankelijk van de evolutie van de feitelijke situatie;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt;

Dat, ter herinnering, de voorzieningen in alle gebieden van het GBP mogen worden ingeplant;

Dat deze wijzigingen van bestemming dus niet noodzakelijk zijn om er de bouw of uitbreiding van scholen mogelijk te maken;

#### e. Koekelberg

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg vaststelt dat de huidige wijziging van het GBP een uitgelezen kans was geweest om een aantal correcties of bijwerkingen aan te brengen in de bestemmingskaart, waarbij de volgende percelen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten zouden moeten worden ingeschreven :

- het noordelijk paviljoen van het metrostation Simonis en het aangrenzende postkantoor;
- de gemeentelijke basisschool 'de kadeekes' (Herkoliersstraat 68);
- de katholieke middelbare school 'Instituut van de Ursulinen' (Jules Debeckerstraat 71-75);
- de Sint-Annakerk (Sint-Annakerkstraat 66);
- het politicommissariaat (Veiligheidsstraat 4);
- home Jourdan van het OCMW (François Delcoignestraat 39);

Considérant que la CRD estime que les demandes exprimées par la Commune de Koekelberg ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS mais doivent faire l'objet d'une réflexion sur la nécessaire actualisation du PRAS de 2001 lors de la révision globale de celui-ci qui suivra l'adoption du PRDD, en fonction notamment de l'évolution de la situation de fait;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et renvoie aux réponses formulées à l'égard des demandes similaires introduites par la commune de Jette;

f. Uccle

Considérant que la Commune d'Uccle demande que la modification du PRAS tienne compte de l'évolution des fonctions dans l'îlot du Groeselenberg et de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol n°64 en cours;

Que la Commune d'Uccle rappelle que la zone d'équipements de l'ancien hôpital des 2 Alice est en mutation, la clinique ayant quitté les lieux en novembre 2011; que le bâtiment de la clinique fait l'objet d'un permis d'urbanisme, délivré pour sa reconversion en 116 logements;

Que la commune demande d'affecter la partie médiane de l'îlot, entre la rue Groeselenberg et l'avenue Circulaire, en zone d'habitation, d'agrandir la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public de l'Athénée sise avenue Houzeau afin de pouvoir l'agrandir en fermant la cour carrée (dans la zone du CERVA dont le bâtiment peut très bien convenir à l'Athénée) et de maintenir une seconde zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sur la maison de repos sise avenue des Statuaires et sur l'actuelle école des infirmières, afin de préserver une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public pour les besoins futurs de ce quartier proche du centre de la Commune;

Considérant que la CRD estime que les affectations souhaitées par le PPAS Groeselenberg ne sont pas incompatibles avec le projet de modification partielle du PRAS;

Que la CRD rappelle en effet que la prescription 8.3. du PRAS permet, via PPAS et moyennant motivation pour des raisons économiques et sociales, d'appliquer les prescriptions de la zone de forte mixité en zone d'équipements;

Considérant que le Gouvernement estime qu'afin de se conformer à l'évolution du site, suite au départ de la clinique des deux Alice, il est opportun d'inscrire une partie de la zone d'équipements en zone d'habitation;

Que la reconversion du site de l'ancien hôpital permettra en effet la création de nouveaux logements;

Qu'un permis d'urbanisme autorisant la construction de 116 logements a déjà été délivré;

Que les parcelles abritant l'athénée royale et l'école des infirmières sont maintenues en zone d'équipements;

Que le Gouvernement ne suit donc pas l'avis de la CRD sur ce point;

Considérant que la Commune d'Uccle demande que le projet de PRAS prenne en compte le prochain départ partiel de l'activité du site "Edith Cavell" du CHIREC, pour lequel une demande de certificat d'urbanisme a été déposée, la clinique de jour et les consultations à maintenir sur le site étant d'une superficie inférieure à celle des logements à créer en reconversion de ce site très densément bâti;

Que la Commune demande que l'affectation en zone d'habitation soit étendue à l'entièreté de l'îlot et qu'une extension du liseré de noyau commercial soit prolongée le long de la rue Vanderkindere jusqu'au carrefour qu'elle forme avec la rue Général Lotz, ainsi que le long de la rive Est de la rue Edith Cavell, entre la rue Vanderkindere et la rue Marie Depage, en raison de la typologie du rez-de chaussée de ce complexe qui pourrait se prêter à l'installation de commerces;

Considérant que la CRD estime cette demande pertinente, car elle est liée à la réaffectation du site Delta au profit du CHIREC;

Qu'elle demande que cette modification d'affectation du sol soit ajoutée au projet de modification du PRAS;

Qu'elle estime qu'il est opportun de réaménager le site au profit du logement, d'autant que les réflexions quant à la mise en œuvre du développement de ce site sont plus avancées que pour le site du Parc Léopold compte tenu que la Région en a acquis la maîtrise foncière;

Que la CRD considère par ailleurs qu'il faut prévenir le déclin de cet ensemble du fait du départ prochain de la clinique Edith Cavell; que cela nécessite et justifie sa réaffectation en zone d'habitation; qu'il apparaît également judicieux d'étendre le liseré de noyau commercial afin de le renforcer compte tenu de l'accroissement attendu de population dans le quartier;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de vragen van de Gemeente Koekelberg niet passen in het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP maar het voorwerp moeten uitmaken van een bezinning over de noodzakelijke bijwerking van het GBP van 2001 bij de globale herziening ervan na goedkeuring van het GPDO, met name afhankelijk van de evolutie van de feitelijke situatie;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt en verwijst naar de antwoorden die werden verstrekt op vergelijkbare vragen ingediend door de Gemeente Jette;

f. Ukkel

Overwegende dat de Gemeente Ukkel vraagt dat de wijziging van het GBP rekening zou houden met de evolutie van de functies in het huizenblok Groeselenberg en met de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan nr. 64;

Dat de Gemeente Ukkel eraan herinnert dat het gebied voor voorzieningen van het vroegere ziekenhuis '2 Alice' aan het veranderen is, aangezien het ziekenhuis de site verlaten heeft in november 2011; dat er voor het gebouw van het ziekenhuis een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de reconversie ervan in 116 woningen;

Dat de Gemeente vraagt om het middelste deel van het huizenblok, tussen de Groeselenbergstraat en de Ringlaan, te bestemmen als woongebied, het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Atheneum in de Houzeaulaan uit te breiden teneinde het atheneum te kunnen vergroten door de vierkante koer in te sluiten (in de CODA-zone, waarvan het gebouw zeer geschikt zou zijn voor het Atheneum) en een tweede gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te behouden voor het rusthuis in de Beeldhouwerslaan en de huidige verpleegsterschool, teneinde een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te behouden voor de toekomstige behoeften van deze wijk nabij het centrum van de Gemeente;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de door het BBP Groeselenberg gewenste bestemmingen niet onverenigbaar zijn met het ontwerp voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de GOC erop wijst dat het voorschrift 8.3. van het GBP immers toelaat om, via een BBP en motivaties om economische en sociale redenen, de voorschriften van het sterk gemengd gebied toe te passen in een gebied voor voorzieningen;

Overwegende dat de Regering oordeelt dat, om zich te schikken naar de ontwikkeling van de site naar aanleiding van de verhuizing van het ziekenhuis '2 Alice', het opportuun is om een gedeelte van het gebied voor voorzieningen in te schrijven in een woongebied;

Dat het dankzij de reconversie van de site van het vroegere ziekenhuis inderdaad mogelijk zal zijn om nieuwe woningen te creëren;

Dat al een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de bouw van 116 woningen;

Dat de percelen waarop zich het koninklijk atheneum en de verpleegsterschool bevinden als gebied voor voorzieningen blijven ingeschreven;

Dat de Regering het advies van de GOC op dit punt dus niet volgt;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel vraagt dat het ontwerp van GBP rekening zou houden met het nakende vertrek van een deel van de activiteiten van de site 'Edith Cavell' van CHIREC, waarvoor een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest werd ingediend, waarbij de dagkliniek en de consultaties die op de site blijven minder oppervlakte beslaan dan de woningen die via reconversie van deze zeer dicht bebouwde site gecreëerd zullen worden;

Dat de Gemeente vraagt om de bestemming als woongebied uit te breiden tot het volledige huizenblok, alsook om het lint voor handelskernen te verlengen langs de Vanderkinderestraat tot aan het kruispunt met de Generaal Lotz-straat, en langs de oostelijke kant van de Edith Cavellstraat, tussen de Vanderkinderestraat en de Marie Depagestraat, gelet op de typologie van de benedenverdieping van dat gebouw, die zich leent voor handelszaken;

Overwegende dat de GOC deze vraag relevant acht aangezien ze verband houdt met de herbesteding van de Delta-site ten gunste van het CHIREC;

Dat zij vraagt om deze bodembestemmingswijziging toe te voegen aan het ontwerp tot wijziging van het GBP;

Dat zij van mening is dat een herinrichting van de site in het voordeel van huisvesting opportuun is, temeer daar de bezinningen over de ontwikkeling van deze site reeds verder zijn gevorderd dan voor de site Leopoldpark, aangezien het Gewest het grondbeheer ervan heeft overgenomen;

Dat de GOC overigens oordeelt dat het verval van dit geheel moet worden voorkomen, gelet op het nakende vertrek van het ziekenhuis Edith Cavell; dat dit de herbesteding als woongebied noodzakelijk maakt en rechtvaardigt; dat het ook verstandig lijkt om het lint voor handelskernen uit te breiden om het te versterken, rekening houdend met de verwachte bevolkingstoename in de wijk;

Considérant que comme la CRD, le Gouvernement estime qu'il est opportun de réaménager le site au profit du logement;

Que le départ de l'hôpital vers le nouveau site du CHIREC à Delta libérera de l'espace pour l'implantation de nouvelles fonctions sur le site;

Qu'une nouvelle zone d'équipements a en effet été créée sur le site de Delta afin de permettre la création d'un nouveau complexe hospitalier, regroupant notamment les services hospitaliers du site d'Edith Cavell;

Que la demande de certificat d'urbanisme qui a été introduite pour la reconversion du site d'Edith Cavell prévoit le développement de logements aux étages et de commerces au rez-de-chaussée;

Qu'il est également prévu de maintenir une polyclinique au rez-de-chaussée;

Qu'afin de permettre l'implantation de ces fonctions, le Gouvernement a décidé d'affecter cette zone en zone mixte

Considérant qu'un réclamant observe que l'observatoire d'Uccle doit rester un pôle scientifique capable d'accueillir de nouveaux instituts d'astronomie, d'astrophysique, de climatologie, etc;

Considérant que la CRD prend acte de cette remarque;

Considérant que la zone sur laquelle est située l'observatoire n'est pas concernée par la modification du PRAS et conserve donc son affectation actuelle;

g. Remarques intéressant plusieurs sites

Considérant qu'un réclamant souligne que la cohabitation de dépôts de bus et de logements contigus est difficile, ce qui pourrait repousser certains projets de dépôts hors de certaines zones d'affectation (ex : ZEMU);

Que ce même réclamant exprime la nécessité de maintenir ou de convertir certains terrains en zones d'équipements, ceci afin de conforter la possibilité pour la STIB d'y implanter de futurs dépôts de bus ou de trams; que ces sites devraient être non accessibles au logement; que ces réflexions concernent :

- les propriétés de la STIB sises entre la rue de Birmingham et le quai Demets, à tout le moins la partie réservée à l'implantation d'un dépôt de bus;

- le site du dépôt de tram Marconi;
- l'extension du dépôt de bus de Haren vers la chaussée d'Haecht;

- en prévision de besoins futurs, le terrain de B-Post sur le site de la Petite Île, qui représente l'opportunité d'un 4<sup>e</sup> grand dépôt de bus en RBC;

- en prévision de besoins futurs, un terrain aux alentours du site de Tour et Taxis;

- en prévision de besoins futurs, un terrain aux alentours du site Reyers;

Que ce même réclamant demande de vérifier la possibilité d'implantation d'un dépôt de métro sous le boulevard Henri Simonet à Anderlecht (quartier Erasme);

Considérant que la CRD renvoie à son avis relatif aux zones d'équipements;

Considérant que les équipements peuvent s'implanter dans toutes les zones du PRAS;

Que la réflexion concernant les sites d'implantation de dépôt de la STIB ne rentre pas dans le cadre de la présente modification du PRAS;

Que cette réflexion doit être menée via le PRDD notamment, qui au travers du projet de ville, pourra identifier les sites à réserver pour ces dépôts;

### 3.3.8. Zones vertes

Considérant que des réclamants demandent de procéder à une évaluation systématique des espaces verts afin de déterminer si une partie de ces derniers ne devrait pas être affectée en zones vertes au vu de leur valeur biologique et/ou paysagère;

Qu'un réclamant demande d'affecter en zone verte une partie des grandes zones d'équipements;

Qu'un autre réclamant demande l'affectation en zone d'espaces verts d'une partie des ZFM actuellement en friche;

Que d'après le RIE, le projet de modification du PRAS implique une perte globale d'espaces verts;

Que dès lors un réclamant demande que le PRAS contienne de véritables mesures de compensation de la perte d'espaces verts et que ceux-ci favorisent les continuités récréatives, de promenade, écologiques s'inscrivant dans le maillage vert et le réseau écologique bruxellois;

Overwegende dat de Regering net zoals de GOC van mening is dat het opportuun is om de site opnieuw aan te leggen ten voordele van huisvesting;

Dat de overbrenging van het ziekenhuis naar de nieuwe site van CHIREC bij Delta plaats zal vrijmaken voor het inplanten van nieuwe functies op de site;

Dat op de site van Delta inderdaad een nieuw gebied voor voorzieningen werd gecreëerd waar een nieuw ziekenhuiscomplex kan worden gebouwd waarin met name de ziekenhuisdiensten van de site Edith Cavell kunnen worden samengebracht;

Dat de aanvraag van stedenbouwkundig attest die werd ingediend voor de reconversie van de site van Edith Cavell voorziet in de ontwikkeling van woningen op de verdiepingen en van handelszaken op de benedenverdieping;

Dat het behoud van een polikliniek op de benedenverdieping ook voorzien is;

Dat de Regering beslist heeft om dit gebied als gemengd gebied te bestemmen om de inplanting van deze functies mogelijk te maken;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de Sterrenwacht van Ukkel als wetenschappelijke pool in staat moet blijven om plaats te bieden aan nieuwe instellingen voor sterrenkunde, astrofysica, klimaat-onderzoek, enz;

Overwegende dat de GOC akte neemt van deze opmerking;

Overwegende dat het gebied waarin de Sterrenwacht gevestigd is niet wordt beïnvloed door de wijziging van het GBP en bijgevolg zijn huidige bestemming behoudt;

g. Opmerkingen die betrekking hebben op meerdere sites

Overwegende dat een reclamant onderstreept dat busdepots en aangrenzende woningen moeilijk met elkaar verenigbaar zijn, waardoor sommige depotprojecten geweerd zouden kunnen worden uit bepaalde bestemmingsgebieden (bv : OGSO);

Dat diezelfde reclamant wijst op de noodzaak om bepaalde terreinen in gebieden voor voorzieningen te behouden of te converteren, teneinde voor de MIVB de mogelijkheid veilig te stellen om er in de toekomst bus- of tramdepots in te planten; dat deze sites niet toegankelijk zouden mogen zijn voor huisvesting; dat deze bedenkingen betrekking hebben op :

- de eigendommen van de MIVB tussen de Birminghamstraat en de Demetskaai, op zijn minst voor het gedeelte dat is voorbehouden voor de inplanting van een busdepot;

- de site van het tramdepot Marconi;

- de uitbreiding van het busdepot van Haren naar de Haachtsesteenweg;

- rekening houdend met toekomstige behoeften, het terrein van B-Post op de site van het Klein-Eiland, waar een vierde groot busdepot van het BHG zou kunnen worden ingeplant;

- rekening houdend met toekomstige behoeften, een terrein in de naaste omgeving van de site Thurn & Taxis;

- rekening houdend met toekomstige behoeften, een terrein in de naaste omgeving van de Reyerssite;

Dat dezelfde reclamant vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken om een metrostelplaats in te planten onder de Henri Simonetlaan in Anderlecht (Erasmuswijk);

Overwegende dat de GOC verwijst naar zijn advies betreffende de gebieden voor voorzieningen;

Overwegende dat voorzieningen in alle gebieden van het GBP mogen worden ingeplant;

Dat de bezinning over de inplanting van depotsites voor de MIVB niet past in het kader van onderhavige wijziging van het GBP;

Dat daarover moet worden nagedacht via het GPDO, dat op basis van het stadsplan kan uitmaken welke sites voor deze depots moeten worden voorbehouden;

### 3.3.8. Groengebieden

Overwegende dat reclamanten vragen om de groene ruimten aan een systematische evaluatie te onderwerpen, om te bepalen of een deel ervan niet als groengebied zou moeten worden bestemd op basis van hun biologische en/of landschappelijke waarde;

Dat een reclamant vraagt om een deel van de grote gebieden voor voorzieningen als groengebied te bestemmen;

Dat een andere reclamant vraagt om een deel van de SGG die momenteel braak liggen, als gebied voor groene ruimten te bestemmen;

Dat het project ter wijziging van het GBP volgens het MER een globaal verlies van groene ruimten met zich brengt;

Dat een reclamant vraagt dat er in het GBP werkelijk maatregelen worden opgenomen om het verlies aan groene ruimten te compenseren en dat deze bijdragen aan de recreatieve, wandelgerelateerde en ecologische continuïteit, als deel van het Groene Netwerk en het Brussels ecologisch netwerkgroene ruimten;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci devront être analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que le maillage vert fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Qu'une étude systématique des espaces verts de la région devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

Qu'en ce qui concerne la perte globale d'espaces verts, le RIE proposait que la compensation se fasse en première couronne (RIE Tome III p2);

Que d'une part, à cet effet, les programmes des ZIR 6 - Tour et Taxis et 13 - Josaphat ont été revus afin d'y augmenter les superficies affectées aux espaces verts;

Que d'autre part de nouvelles zones de parcs ont été créées :

- la première à l'ouest de Tour et Taxis, qui longe la ligne de chemin de fer L 28 et sur le tracé de l'ancienne ligne qui desservait le site de Tour et Taxis,

- la deuxième sur la rive gauche du bassin Beco,

- la troisième sur le site de Tivoli;

a. Zones vertes

Considérant que de nombreux réclamants ont introduit des réclamations concernant l'inscription en zone d'habitation du terrain sis à Schaerbeek, entre la rue des Chardons, l'avenue Ernest Cambier, la rue des Pavots et l'avenue Rogier à Schaerbeek;

Que certains demandent le maintien de l'affectation en zone verte;

Que d'autres demandent d'examiner si une extension ferroviaire est possible dans la zone de chemin de fer actuelle ou s'il importe de réserver une partie de la zone susmentionnée en zone de chemin de fer en vue d'une potentielle mise à 3 ou 4 voies de la ligne 26 Nord;

Considérant que la CRD prend acte de la réaffectation de la zone concernée en ZH;

Qu'elle relève que cette zone ne présente pas un réel intérêt biologique;

Qu'elle souligne aussi que le fait d'affecter la zone en ZH n'a pas pour effet de rendre constructible l'entièreté de celle-ci compte tenu qu'il faut respecter le RRU;

Qu'elle relève également que le quartier est bien équipé en zone d'espaces verts, qu'en effet, il bénéficie de la proximité du parc Josaphat (ZP) et du complexe du stade Chazal (ZSLPA);

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette zone ne présente pas de réel intérêt biologique;

Que le quartier est bien pourvu en espaces verts vu la proximité du parc Josaphat et du stade Chazal;

Qu'en raison de l'application du RRU l'entièreté de la zone ne sera pas constructible;

Que la politique régionale en matière de mobilité fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Qu'une fois le PRDD abouti cette politique devra être traduite dans le PRAS lors d'une révision globale de celui-ci;

Considérant que des réclamants demandent de faire coïncider les limites de la zone d'habitat à prédominance résidentielle située entre la rue du Bon Pasteur et la zone verte du Hogenbos à Berchem-Sainte-Agathe avec les limites des parcelles cadastrales 396, 40a, 41k et 42a;

Qu'ainsi le nouvel alignement toucherait le sentier 265;

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant Haren;

Qu'afin de conserver un équilibre entre les zones affectées au logement et la protection de la nature, ils demandent que :

- la moitié sud-ouest de la zone accueillant la rue du Keelbeek et comprise entre le site industriel des usines Wanson, la ligne SNCB 26/36 et la zone d'activités dite "du Millenium" autour de la rue de la métrologie, soit affectée en zone verte de haute valeur biologique,

- la partie centrale de l'îlot du Kerkeveld, le long du sentier du Keelbeek, au sein du village, soit répertorié en zone verte,

- le nord de la rue du Pré aux Oies en dessous du diabololo soit préservé en zone verte,

- le petit terrain à l'abandon sis rue du Bruel (entre les n°78 et 74), appartenant à la Ville de Bruxelles, soit affecté en zone verte afin d'accueillir une plaine de jeux,

- la zone verte comprise entre le site de la STIB, la ligne SNCB 26, la ligne SNCB 36 et les maisons de la rue Harenheide soit conservée;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat deze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in onderhavige wijziging van het GBP;

Dat het groene netwerk het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

Dat een systematische studie van de groene ruimten van het gewest zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige, globale herziening van het GBP;

Dat, wat het globale verlies van groene ruimten betreft, het MER voorstelde dat de compensatie in de eerste kroon gebeurt (MER Deel III p. 2);

Dat hiertoe enerzijds de programma's van GGB 6 (Thurn & Taxis) en 13 (Josaphat) werden herzien om er de oppervlakten, bestemd als groene ruimten, uit te breiden;

Dat er anderzijds nieuwe parkgebieden werden gecreëerd :

- het eerste ten westen van Thurn & Taxis, langs de spoorweg L 28 en op het traject van de oude spoorweg die naar het terrein van Thurn & Taxis leidde,

- het tweede op de linkeroever van het Becodok,

- het derde op het Tivoliterrein;

a. Groengebieden

Overwegende dat talrijke reclamanten bezwaarschriften hebben ingediend betreffende de inschrijving in een woongebied van het terrein gelegen tussen de Distelstraat, de Ernest Cambierlaan, de Papaverstraat en de Rogierlaan in Schaerbeek;

Dat sommigen vragen de bestemming als groengebied te behouden;

Dat anderen vragen om te onderzoeken of een uitbreiding van de spoorweg mogelijk is in het huidige spoorweggebied, dan wel of het belangrijk is om een deel van het genoemde gebied als spoorweggebied te behouden met het oog op een mogelijke uitbreiding naar 3 of 4 sporen van lijn 26 Noord;

Overwegende dat de GOC akte neemt van de herbestemming van het betreffende gebied als WG;

Dat ze de aandacht erop vestigt dat dit gebied geen echt biologisch belang heeft;

Dat ze ook benadrukt dat het feit van het gebied als WG te bestemmen er niet toe zal leiden dat het volledig bebouwbaar zal worden, gezien de GSV moet worden nageleefd;

Dat ze er ook de aandacht op vestigt dat de wijk goed voorzien is van groene ruimten; dat ze inderdaad profiteert van de nabijheid van het Josaphatpark (PG) en het complex van het Chazalstadion (GSVOL);

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat dit gebied geen echt biologisch belang heeft;

Dat de wijk goed voorzien is van groene ruimten, gezien de nabijheid van het Josaphatpark en het Chazalstadion;

Dat het gebied niet volledig bebouwbaar zal zijn, gezien de GSV moet worden toegepast;

Dat het mobiliteitsbeleid van het gewest het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

Dat eens het GPDO afgerond is, dit beleid in het GBP zal moeten worden weergegeven bij een globale herziening hiervan;

Overwegende dat reclamanten vragen om de grenzen van het woongebied met residentieel karakter, gelegen tussen de Goedeherderstraat en het groengebied van Hogenbos in Sint-Agatha-Berchem, te doen samenvallen met de kadastrale percelen 396, 40a, 41k en 42a;

Dat de nieuwe rooilijn dan voetweg 265 zou raken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten bezwaren hebben kenbaar gemaakt met betrekking tot Haren;

Dat, om een evenwicht tussen de gebieden bestemd voor huisvesting en de bescherming van de natuur te bewaren; dat ze vragen dat :

- de zuidwestelijke helft van het gebied met de Keelbeekstraat, gelegen tussen het industrieterrein van de Wansonfabrieken, de NMBS-lijn 26/36 en het activiteitengebied genaamd "Millenium" rond de Metrologielaan, wordt bestemd als groengebied met hoogbiologische waarde,

- het centrale deel van het huizenblok Kerkeveld, langs de voetweg van de Keelbeek, binnen het dorp, wordt ingeschreven als groengebied,

- het noorden van de Ganzenweidestraat, onder het Diaboloproject, behouden blijft als groengebied,

- dat het verlaten terreintje aan de Bruulstraat (tussen nr. 78 en nr. 74), eigendom van de Stad Brussel, wordt bestemd als groengebied om hier een speelplein aan te leggen,

- het groengebied tussen het terrein van de MIVB, NMBS-lijn 26, NMBS-lijn 36 en de Harenheidestraat behouden blijft;

Qu'un autre réclamant demande qu'une partie de cette dernière zone soit affectée en zone constructible;

Considérant que de nombreux réclamants ont introduit de réclamations concernant le site du plateau Avijl à Uccle;

Que le site présente un intérêt historique, paysager, écologique, social et éducatif;

Que certains demandent l'affectation de l'ensemble du site en zone verte;

Que d'autres réclamants sont favorables au classement en zone verte du cœur du site tandis qu'ils soutiennent l'affectation en zone constructible des terrains situés à front de rue à condition que ce soit du logement social;

Considérant qu'un réclamant demande que, vu leur intérêt patrimonial, les parcelles 366T11, 366B12 et 366L8 du site du couvent Wiener, situées rue Wiener n° 18 à 34 à Watermael-Boitsfort, soient réaffectées en ZV au lieu de ZH conformément à leur statut de site classé;

Considérant qu'un réclamant demande le maintien en zone verte des zones suivantes :

- la ZV située le long du Chemin des Deux Maisons à Woluwe-Saint-Lambert,

- la ZV du cours Paul-Henri Spaak,

- la ZV au pied du talus longeant la rue Neerveld;

Qu'un autre réclamant demande d'affecter une partie de ces zones en zone d'équipements afin d'y aménager des parkings;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que le maillage vert fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Que ce nouveau maillage vert devra être traduit dans le PRAS lors d'une future modification globale de celui-ci;

Que de plus une étude systématique des espaces verts de la région devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

Qu'en ce qui concerne le plateau Avijl, un PPAS y détermine déjà les zones constructibles et les zones vertes préservées;

Qu'en ce qui concerne le site du couvent Wiener les parcelles citées sont intégrées au site classé et bénéficient donc déjà d'une protection légale;

b. Zones vertes de haute valeur biologique

Considérant que deux réclamants ont émis une réclamation concernant la zone verte située rue de Ransbeek à proximité du site Solvay à Bruxelles (NOH);

Que sur la parcelle 48 h deux bâtiments sont érigés depuis les années 1960;

Que depuis 2004, ces deux bâtiments ont une destination d'équipement puisqu'ils accueillent une crèche;

Que pour renforcer l'équipement (pré)scolaire et pour répondre aux besoins collectifs additionnels, il est envisagé de construire un 3<sup>e</sup> bâtiment à proximité immédiate des 2 premiers bâtiments d'une surface au sol de 75 m<sup>2</sup> pouvant accueillir entre 15 et 20 enfants;

Que l'affectation actuelle n'autorise pas la construction de ce 3<sup>e</sup> bâtiment;

Que le premier réclamant demande :

- d'une part, de rectifier une partie (3 250 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrale 48 h d'une superficie de 6 250 m<sup>2</sup> actuellement inscrite en zone verte pour l'inscrire en zone d'industries urbaines,

- d'autre part, en compensation planologique d'inscrire en ZVHV de la partie (3 400 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrale 50 p d'une superficie totale de 13 000 m<sup>2</sup> actuellement en ZV;

Que le second réclamant demande que cette partie de la zone verte soit réaffectée en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public plutôt qu'en zone d'industries urbaines;

Considérant qu'un réclamant demande que le cimetière du Dieweg soit réaffecté en zone verte de haute valeur biologique, vu sa désaffectation et conformément à sa situation de site classé;

Considérant que plusieurs réclamants demandent, au bénéfice de l'amélioration de la biodiversité, la réaffectation en zones vertes de haute valeur biologique des sites suivants :

- le site de l'Observatoire d'Uccle,

Dat een andere reclamant vraagt dat een deel van dit laatste gebied wordt bestemd als bebouwbaar gebied;

Overwegende dat talrijke reclamanten bezwaarschriften hebben ingediend betreffende de site van het Avijlplateau te Ukkel;

Dat de site een historisch, landschappelijk, ecologisch, sociaal en educatief belang heeft;

Dat sommigen vragen de hele site als groengebied te bestemmen;

Dat andere reclamanten er voorstander van zijn dat het middendeel van de site als groengebied wordt beschermd, terwijl ze de bestemming als bebouwbaar gebied van de terreinen aan de straatkant steunen, op voorwaarde dat deze voor sociale huisvesting zullen worden gebruikt;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de percelen 366T11, 366B12 en 366L8 van de site van het Wienerklooster, gelegen aan de Wienerstraat nr. 18 tot 34 te Watermaal-Bosvoorde, wegens hun erfgoedkundige belang worden herbestemd als GG in plaats van WG, overeenkomstig hun statuut van beschermd landschap;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de volgende gebieden als groengebied te behouden :

- het GG, gelegen aan de Tweehuizenweg te Sint-Lambrechts-Woluwe,

- het GG van de Paul-Henri Spaakpromenade,

- het GG aan de voet van de talud langs de Neerveldstraat;

Dat een andere reclamant vraagt om een deel van deze gebieden als gebied voor voorzieningen te bestemmen om er parkings aan te leggen;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat deze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in onderhavige wijziging van het GBP;

Dat het groene netwerk het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van het opstellen van het GPDO;

Dat dit nieuwe, groene netwerk zal moeten worden weergegeven in het GBP bij een toekomstige, globale wijziging hiervan;

Dat er bovendien een systematische studie van de groene ruimten van het gewest zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige, globale herziening van het GBP;

Dat wat het Avijlplateau betreft, er al een BBP is dat de bebouwbare en de behouden groengebieden bepaalt;

Dat wat de site van het Wienerklooster betreft, de vermelde percelen in de beschermde site geïntegreerd zijn en dat ze op grond hiervan dus al een wettelijke bescherming genieten;

b. Groengebieden met hoogbiologische waarde

Overwegende dat twee reclamanten een bezwaar hebben kenbaar gemaakt betreffende het groengebied, gelegen in de Ransbeekstraat nabij de site van Solvay in Brussel (NOH);

Dat er op het perceel 48 h al sinds de jaren 1960 twee gebouwen staan;

Dat deze twee gebouwen sinds 2004 bestemd zijn voor voorzieningen, aangezien er een crèche in ondergebracht is;

Dat, om de (voor)schoolse voorzieningen te versterken en te voorzien in de toekomstige, collectieve behoeften, wordt overwogen om in de onmiddellijke nabijheid van de eerste twee gebouwen een derde gebouw met een bodemoppervlakte van 75 m<sup>2</sup> neer te zetten voor de opvang van 15 tot 20 kinderen;

Dat de huidige bestemming de bouw van dit derde gebouw niet toelaat;

Dat de eerste reclamant vraagt :

- enerzijds een deel (3.250 m<sup>2</sup>) van het kadastraal perceel 48 h, met een oppervlakte van 6.250 m<sup>2</sup>, dat momenteel groengebied is ingeschreven, wordt ingeschreven in een gebied voor stedelijke industrie,

- anderzijds, als planologische compensatie, een deel (3.400 m<sup>2</sup>) van het kadastraal perceel 50 p, met een totale oppervlakte van 13 000 m<sup>2</sup>, dat momenteel GG is, in te schrijven in GGHW;

Dat de tweede reclamant vraagt dat dit gedeelte van het groengebied wordt herbestemd als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, eerder dan als gebied voor stedelijke industrie;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de begraafplaats van Dieweg wordt herbestemd als groengebied met hoogbiologische waarde, gezien zijn verandering van bestemming en overeenkomstig zijn statuut van beschermd landschap;

Overwegende dat meerdere reclamanten vragen om de bestemming van volgende terreinen te wijzigen in groengebied met hoogbiologische waarde, ten behoeve van de verbetering van de biodiversiteit :

- de site van de Sterrenwacht van Ukkel,

- la parcelle Coba-Pauwels,
- le site de l'institut Pasteur;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que certains de ces sites bénéficient déjà d'une protection légale en tant que sites classés;

Que dans le cadre de l'élaboration du PRDD une réflexion est menée sur les équipements d'intérêt collectif ou de service public mais aussi par rapport au maillage vert;

Qu'une étude systématique des espaces verts de la région devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

#### c. Zones de parc

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant la modification de l'affectation du terrain situé à l'intérieur de l'îlot sis à Schaerbeek délimité par la rue Jan Blockx, la rue Nestor De Tière, la chaussée d'Helmet et le boulevard Lambermont;

Que certains demandent le maintien de l'entièreté de la zone en zone de parcs;

Que d'autres demandent le maintien de l'intérieur de l'îlot en zone de parcs et que les parcelles situées à l'alignement soient affectées à de l'équipement;

Considérant que la CRD soutient le changement d'affectation de la zone en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Qu'elle constate que cette zone est propriété de l'école située de l'autre côté de la rue Jan Blockx;

Qu'une extension provisoire de cette école a déjà été installée sur un terrain voisin de la zone, sise dans le même îlot, le long de la chaussée de Haecht;

Que la CRD souligne que le fait d'affecter la zone en ZE n'a pas pour effet de rendre constructible l'entièreté de la zone compte tenu qu'il y a lieu de respecter le RRU;

Qu'elle souligne également que la prescription 8, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, prévoit que les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert;

Que pour terminer, elle relève que cette affectation est la plus appropriée pour contribuer aux besoins régionaux en équipements scolaires tout en maintenant un cadre de verdure dans l'îlot concerné;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce qu'il relève que ce site est propriété de l'école située de l'autre côté de la rue Jan Blockx;

Que cette école possède une extension provisoire installée sur un terrain contigu à la zone, le long de la chaussée de Haecht;

Qu'au regard du RRU, le fait d'affecter la zone en ZE n'a pas pour effet de la rendre constructible dans son ensemble;

Que la prescription 8, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, prévoit que les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert;

Que cette affectation est la plus appropriée pour contribuer aux besoins régionaux en équipements scolaires tout en maintenant un cadre de verdure dans cet îlot;

Considérant qu'un réclamant demande d'affecter en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

- le site de l'établissement scolaire implanté dans l'îlot formé par les rues Jean Van Lierde, de l'Obus, Puccini et J. Kelchtermans,

- la parcelle reprise en zone de parcs située à l'angle du boulevard Théo Lambert et de l'avenue Guillaume Stassart à Anderlecht;

Qu'il soutient que l'affectation en zone de parcs de ces établissements met un frein à leur extension;

Considérant qu'un réclamant demande que les parcelles sises rue du Transvaal à Anderlecht, cadastrées 255 D 4, 255 X 3 et 253 G 11 soient affectées en ZE;

Considérant qu'un réclamant demande de consolider la bande verte de NOH en créant deux zones de parcs ou zones vertes sur les terrains qui sont sa propriété avenue Roi Albert à Bruxelles;

- het perceel Coba-Pauwels,

- de site van het Pasteur-instituut;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat deze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in onderhavige wijziging van het GBP;

Dat sommige van deze sites als beschermd landschap al wettelijke bescherming genieten;

Dat in het kader van het opstellen van het GPDO een reflectie wordt gevoerd over de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, maar ook ten opzichte van het groene netwerk;

Dat een systematische studie van de groene ruimten van het gewest zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige globale herziening van het GBP;

#### c. Parkgebieden

Overwegende dat meerdere reclamanten bezwaren kenbaar hebben gemaakt betreffende de wijziging van de bestemming van het terrein in Schaerbeek, gelegen op het binnenterrein van het huizenblok dat wordt gevormd door de Jan Blockxstraat, de Nestor de Tièrestraat, de Helmetsesteenweg en de Lambermontlaan;

Dat sommige vragen het hele gebied als parkgebied te behouden;

Dat anderen vragen om het binnenterrein van het huizenblok als parkgebied te behouden en dat de percelen, gelegen aan de rooilijn, worden bestemd voor voorzieningen;

Overwegende dat de GOC achter de wijziging van bestemming van het gebied in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten staat;

Dat ze vaststelt dat dit gebied eigendom is van de school, gelegen aan de andere kant van de Jan Blockxstraat;

Dat er al een voorlopige uitbreiding van deze school geïnstalleerd is op een terrein dat aangrenst aan het gebied, gelegen in hetzelfde huizenblok, langs de Haachtsesteenweg;

Dat de GOC benadrukt dat het feit dat het gebied als GV wordt bestemd, niet met zich brengt dat het hele gebied bebouwbaar wordt, aangezien de GSV moet worden nageleefd;

Dat ze eveneens benadrukt dat voorschrift 8 met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voorziet dat de directe omgeving van de gebouwen en installaties bijdraagt tot de realisatie van het groene netwerk;

Dat ze er tot slot de aandacht op vestigt dat deze bestemming de meest aangewezen is om bij te dragen tot de gewestelijke behoeften aan schoolvoorzieningen, terwijl er toch een groen kader wordt behouden in het betreffende huizenblok;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze er de aandacht op vestigt dat deze site eigendom is van de school, gelegen aan de andere kant van de Jan Blockxstraat;

Dat deze school beschikt over een voorlopige uitbreiding, geïnstalleerd op een terrein dat grenst aan het gebied, langs de Haachtsesteenweg;

Dat, wat de GSV betreft, het feit dat het gebied als GV wordt bestemd, niet met zich brengt dat het hele gebied bebouwbaar wordt;

Dat voorschrift 8 betreffende de gebieden voor voorzieningen van collectief belang en voor openbare diensten voorziet dat de gebouwen en installaties bijdragen tot de realisatie van het groene netwerk;

Dat deze bestemming de meest aangewezen is om bij te dragen tot de gewestelijke behoeften aan schoolvoorzieningen, terwijl er toch een groen kader wordt behouden in dit huizenblok;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de volgende sites te bestemmen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten :

- de site van de onderwijsinstelling, gevestigd in het huizenblok dat wordt gevormd door de Jean Van Lierdestraat, de Obusstraat, de Puccinistraat en de J. Kelchtermansstraat,

- het perceel dat opgenomen is in het parkgebied, gelegen op de hoek van de Théo Lambertlaan en de Guillaume Stassartlaan te Anderlecht;

Dat hij beweert dat de bestemming van deze instellingen als parkgebied hun uitbreiding afremt;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de percelen 255 D 4, 255 X 3 en 253 G 11, gelegen in de Transvaalstraat te Anderlecht, worden bestemd als GV;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de groene strook van NOH te consolideren door twee parkgebieden of groengebieden te creëren op de terreinen die zijn eigendom zijn aan de Koning Albertlaan te Brussel;

Considérant qu'un réclamant demande diminuer l'emprise de la zone de parcs dessinée sur la parcelle des "Villas de Ganshoren" et située entre l'avenue Van Overbeke et le domaine du château de Rivieren (ancienne "servitude de vue" sur le château);

Considérant qu'un réclamant demande que le classement erroné de la rue Simoneau à Ixelles en zone verte soit corrigé;

Considérant qu'un réclamant demande d'inscrire en zones de parcs les espaces suivants :

- le petit îlot compris entre les rues des Flamands, Pierre Timmermans, des Wallons et l'avenue de Jette,
- les îlots du site des Jardins de Jette qui sont entièrement occupés par des espaces verts,
- le petit îlot situé à l'angle des rues Ongena et Jean-Baptiste Serkeyn;

Ces deux derniers ayant été aménagés conformément aux PPAS en vigueur;

Considérant qu'un réclamant demande que la partie de la ZVHVB située au nord-est de la rue Zénobe Gramme et au sud du chemin de fer soit réaffectée en zone de parcs;

Que seule l'affectation en zone de parcs permettra à cette zone de remplir un rôle social, récréatif et pédagogique;

Considérant qu'un réclamant demande d'adapter la cartographie afin de préserver la zone verte de forte diversité biologique du Parc des Sources à Woluwe-Saint-Pierre, ce qui garantira le maillage écologique dans la vallée de la Woluwe, par une définition claire et cohérente de celle-ci en la faisant correspondre aux situations de fait et de droit;

Qu'il demande également de ne permettre la zone constructible qu'à front de rue, sans intrusion dans le Parc des Sources, reconnu par ailleurs comme intérieur d'îlot de grande qualité;

Considérant qu'un réclamant demande le maintien en zone de parcs du parc de la rue Vandenhoven;

Qu'un autre réclamant demande d'affecter une partie de cette zone de parcs en zone d'équipements afin d'y aménager des parkings;

Considérant que deux réclamants ont émis une réclamation concernant la zone du site de l'ancienne ligne de chemin de fer devenue promenade verte située dans le prolongement de la place de la Gare;

Que l'un demande de reprendre cette zone en zone habitable;

Que l'autre souhaite le maintien de la zone verte;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que dans le cadre de l'élaboration du PRDD une réflexion est menée par rapport aux équipements d'intérêt collectif ou de service public mais aussi par rapport au maillage vert;

Qu'une étude systématique des espaces verts de la région devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

Que certains de ces sites bénéficient déjà d'une protection légale via un classement en tant que site ou via un PPAS;

d. Zones de sport ou de loisirs de plein air

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant l'îlot sis à Watermael-Boitsfort compris entre la rue des Tritomas, la rue des Scabieuses, la rue des Ellébores, l'avenue des Archiducs et le square des Archiducs;

Que certains réclamants demandent que la parcelle ne soit pas affectée dans sa totalité en zone résidentielle mais que soit préservé le massif arboré le long de l'avenue des Archiducs ainsi qu'une large bande longeant l'arrière des maisons situées rue des Ellébores soient préservés en les affectant en zone verte;

Qu'un autre demande le maintien de la ZSLPA, sa remise à disposition de clubs sportifs étant souhaitable socialement et susceptible de profiter notamment aux nouveaux habitants du quartier;

Considérant que la CRD demande de n'affecter en zone d'habitation à prédominance résidentielle que les parties de la zone situées à front de voirie, le long des rues des Scabieuses et des Tritomas;

Overwegende dat een reclamant een vermindering vraagt van de grondinname van het parkgebied op het perceel van De Villa's van Ganshoren, gelegen tussen de Van Overbekelaan en het domein van het kasteel de Rivieren (oude "erfdienstbaarheid van uitzicht" op het kasteel);

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de onterechte bescherming van de Simoneaustraat van Elsene als groengebied wordt gecorrigeerd;

Overwegende dat een reclamant de inschrijving van de volgende ruimten als parkgebied vraagt :

- het kleine huizenblok tussen de Vlamingenstraat, de Pierre Timmermansstraat, de Walenstraat en de Jettelaan,
- de huizenblokken van de site van De Tuinen van Jette, die volledig ingenomen zijn door groene ruimten,
- het kleine huizenblok, op de hoek van de Ongenastraat en de Jean-Baptiste Serkeynstraat;

Dat deze twee laatste zijn aangelegd overeenkomstig de geldende BBP;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het deel van het GGHW, gelegen ten noordoosten van de Zénobe Grammestraat en ten zuiden van de spoorweg, wordt herbested als parkgebied;

Dat alleen de bestemming als parkgebied dit gebied zal toelaten om een sociale, recreatieve en pedagogische rol te vervullen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de kaarten aan te passen om het groengebied met een grote biologische diversiteit van het Ter Bronnenpark te Sint-Pieters-Woluwe te behouden en duidelijk en coherent af te bakenen, in overeenstemming met de feitelijke en de rechtstoestand, hetgeen het ecologische netwerk in de Woluwevallei zal waarborgen;

Dat hij ook vraagt om bebouwing slechts toe te laten aan de straatkant, zonder binnen te dringen in het Ter Bronnenpark, dat overigens erkend is als binnenterrein van hoge kwaliteit;

Overwegende dat een reclamant vraagt om het park van de Vandenhovenstraat als parkgebied te behouden;

Dat een andere reclamant vraagt om een deel van dit parkgebied te bestemmen als gebied voor voorzieningen om er parkings aan te leggen;

Overwegende dat twee reclamanten een bezwaar kenbaar hebben gemaakt betreffende het gebied van de site van de oude spoorlijn, die een groene wandeling geworden is, gelegen in het verlengde van het Stationsplein;

Dat een van hen vraagt om dit gebied als bewoonbaar gebied op te nemen;

Dat de andere reclamant het gebied als groengebied wil behouden;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat deze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in onderhavige wijziging van het GBP;

Dat in het kader van het opstellen van het GPDO een reflectie wordt gevoerd ten opzichte van de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, maar ook ten opzichte van het groene netwerk;

Dat een systematische studie van de groene ruimten van het gewest zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige globale herziening van het GBP;

Dat sommige van deze sites al wettelijke bescherming genieten door bescherming als site of via een BBP;

d. Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Overwegende dat meerdere reclamanten bezwaren kenbaar hebben gemaakt betreffende het huizenblok, gelegen tussen de Tritomasstraat, de Scabiosastraat, de Kerstrozenstraat, de Aartshertogenlaan en de Aartshertogensquare in Watermaal-Bosvoorde;

Dat sommige reclamanten vragen dat het perceel niet volledig wordt bestemd als residentieel woongebied, maar dat de boomgroep aan de Aartshertogenlaan en een brede strook aan de achterzijde van de huizen in de Kerstrozenstraat worden bewaard door er groengebied van te maken;

Dat een andere vraagt dat het GSVOL wordt behouden en van mening is dat het vanuit sociaal oogpunt wenselijk is dat het ter beschikking van sportclubs wordt gesteld en dat dit met name de nieuwe bewoners van de wijk ten goede kan komen;

Overwegende dat de GOC vraagt om alleen de aan de straatkant gelegen delen van het gebied, langs de Scabiosastraat en de Tritomasstraat, te bestemmen als woongebied met residentieel karakter;

Que par contre elle demande le maintien de l'affectation en espace vert pour la partie centrale de l'îlot avec un accès à la voirie;

Que la Commission relève que cette zone est actuellement inoccupée;

Que celle-ci est bordée de constructions le long du square des Archiducs et de la rue des Ellébore et qu'elle est implantée au sein de la cité-jardin Floréal, qui est affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle et se prête particulièrement bien à une affectation respectueuse de son environnement;

Que le maintien de l'affectation en espace vert d'une partie de la zone sera profitable aux habitants;

Que cette zone participera au maillage vert et permettra de conserver le massif arboré situé le long de l'avenue des Archiducs;

Considérant que l'avis de la CRD d'affecter les parties du site situées à front de voirie, le long des rues des Scabieuses et des Tritomas, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et la partie centrale de l'îlot en zone de parcs avec un accès à la voirie ne peut être suivi;

Qu'en effet, ce niveau de détails ne relève pas du PRAS mais bien d'un PPAS, d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisme;

Que le contour exact de la limite entre ces deux zones nécessite un examen approfondi qui ne peut être mené au travers de la présente modification partielle du PRAS;

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant l'îlot sis à Auderghem et Watermael-Boitsfort compris entre les avenues du Grand Forestier, Jean Accent, René Stevens, Jean Van Horenbeek et Ten Reuken;

Que certains réclamants s'opposent à la modification de l'affectation de la ZSLPA;

Que si cette modification devait quand même être retenue, ils demandent qu'une large bande de cette parcelle soit affectée en zone verte afin de maintenir le lien entre ces deux éléments essentiels du réseau Natura 2000;

Qu'à tout le moins, l'emprise au sol des bâtisses devra être limitée au front de rue et la végétation du reste devra être préservée au sein de la zone centrale;

Que le changement d'affectation en ZVHVB de la zone boisée au sud de la ZSLPA pourrait également constituer une alternative acceptable du point de vue de la conservation d'un couloir écologique de liaison entre les stations Natura 2000;

Considérant que la CRD demande de n'affecter en zone d'habitation à prédominance résidentielle que les parties de la zone situées à front de voirie, le long de l'avenue du Grand Forestier et le long de l'avenue Jean Van Horenbeek;

Que par contre elle demande le maintien de l'affectation en zone d'espace vert pour la partie centrale de l'îlot avec accès à la voirie;

Que cette zone n'est plus occupée à des fins sportives ou de loisirs depuis au moins dix ans;

Que la situation de cette zone au sein d'un quartier affecté en ZHPR, proche des parcs Seny et Ten Reuken et de la forêt de Soignes, en fait un site approprié pour l'affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Que le maintien d'une partie de la zone en zone d'espace vert devrait permettre le maintien d'un lien entre ces deux éléments essentiels du réseau Natura 2000 que sont le massif de la Forêt de Soignes et la vallée de la Woluwe;

Considérant que l'avis de la CRD ne peut être suivi;

Qu'il est renvoyé aux mêmes observations que celles formulées ci-dessus;

d. Zone de sport ou de loisirs de plein air

Considérant la demande portant sur la zone de sports et de loisirs de plein air, cadastrée section B 25 F, sise Rue De Swaef 27 à Anderlecht afin qu'elle soit modifiée en zone d'équipements d'intérêt collectif pour pouvoir rencontrer la demande en bâtiments scolaires, liée à l'accroissement démographique;

Considérant qu'un réclamant demande que la zone de sports et de loisirs de plein air située dans l'îlot compris entre la rue R. Uyttenhove, la rue De Moor et la rue du Coin de Terre, soit modifiée en zone d'équipements d'intérêt collectif afin de pouvoir l'utiliser pour des équipements d'utilité publique nécessaires pour le quartier;

Dat ze daarentegen vraagt om, voor het middelste deel van het huizenblok met toegang tot de straat, de bestemming als groene ruimte te behouden;

Dat de Commissie opmerkt dat dit gebied momenteel niet in gebruik is;

Dat het omgeven is door bouwwerken langs de Aartshertogensquare en de Kerstrozenstraat en dat het gelegen is in de tuinwijk Floréal, die bestemd is als woongebied met residentieel karakter en zich bijzonder goed leent tot een bestemming die de omgeving respecteert;

Dat het voor de bewoners een goede zaak is dat een deel van het gebied de bestemming als groene ruimte behoudt;

Dat dit gebied zal bijdragen tot het groene netwerk en het mogelijk zal maken om de boomgroep langs de Aartshertogenlaan te behouden;

Overwegende dat het advies van de GOC om de delen van de site, gelegen aan de straatkant, langs de Scabiosastraat en de Tritomasstraat, te bestemmen als woongebied met residentieel karakter en het centrale deel van het huizenblok te bestemmen als parkgebied met toegang tot de straatkant, niet kan worden opgevolgd;

Dat dit niveau van detail niet valt onder het GBP, maar onder een BBP, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning;

Dat de exacte rand van de grens tussen deze twee gebieden een grondige studie vereist, die niet via de onderhavige, gedeeltelijke wijziging van het GBP kan worden uitgevoerd;

Overwegende dat meerdere reclamanten bezwaren kenbaar hebben gemaakt betreffende het huizenblok gelegen in Oudergem en Watermaal-Bosvoorde tussen de Woudmeesterlaan, de Jean Accentlaan, de René Stevenslaan, de Jean Van Horenbeeklaan en Ten Reuken;

Dat sommige reclamanten zich verzetten tegen de wijziging van de bestemming van het GSVOL;

Dat ze vragen dat, als deze wijziging toch zou worden doorgevoerd, een brede strook van dit perceel wordt bestemd als groengebied om de verbinding tussen deze twee essentiële elementen van het Natura 2000-netwerk niet te verliezen;

Dat op zijn minst de grondinname van de gebouwen aan de straatkant beperkt moet worden en de vegetatie van de rest in het midden van het gebied behouden moet blijven;

Dat de verandering van bestemming in GGHW van het beboste gebied ten zuiden van het GSVOL ook een aanvaardbaar alternatief kan vormen wat betreft het behoud van een ecologische verbindingstussen de Natura 2000-stations;

Overwegende dat de GOC vraagt om alleen de delen van het gebied, gelegen aan de straatkant, langs de Woudmeesterlaan en de Jean Van Horenbeeklaan als woongebied met residentieel karakter te bestemmen;

Dat ze daarentegen vraagt om voor het centrale gedeelte van het huizenblok, met toegang tot de straatkant, de bestemming als gebied voor groene ruimte te behouden;

Dat dit gebied al minstens tien jaar niet meer voor sport- of vrijetijdsactiviteiten wordt gebruikt;

Dat de status van dit gebied te midden van een wijk, bestemd als WGRK, dichtbij het Senypark, het Ten Reukenpark en het Zoniënwoud, dit gebied geschikt maakt voor de bestemming als woongebied met residentieel karakter;

Dat het behoud van een deel van het gebied als gebied voor groene ruimten het mogelijk moet maken een verbinding te behouden tussen het Zoniënwoud en de Wouluwevallei, twee essentiële elementen van het Natura 2000-netwerk;

Overwegende dat het advies van de GOC niet kan worden gevolgd;

Dat er verwezen wordt naar dezelfde opmerkingen als hierboven gemaakt;

d. Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Gezien de vraag betreffende het gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, kadastraal bekend sectie B 25 F, gelegen aan de Léopold De Swaefstraat 27 te Anderlecht, om het te wijzigen in gebied voor voorzieningen van collectief belang, teneinde te kunnen voorzien in de vraag naar schoolgebouwen ingevolge de bevolkingsaan groei;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, gelegen in het huizenblok tussen de R. Uyttenhovestraat, de Maurice De Moorstraat en de Hoekje Grondstraat, gewijzigd wordt in gebied voor voorzieningen van collectief belang om het te kunnen gebruiken voor voorzieningen van openbaar nut, die de wijk nodig heeft;



Considérant qu'un réclamant demande d'une part que la partie non classée de la ZSLPA située rue de Percke à Uccle, soit reprise en ZHPR, dans l'objectif du projet de PRAS d'y créer quelques logements et d'autre part, que le fin triangle de la même zone soit affecté en zone forestière afin de faire correspondre le zonage du PRAS avec la limite de la parcelle;

Considérant que deux réclamants ont introduit des réclamations concernant la ZSLPA située le long du chemin du Struybeken;

Que le premier demande l'établissement d'une zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public en lieu et place de la zone de sports et de loisirs de plein air, dans le but de permettre l'aménagement d'un parking indispensable aux activités sportives sur le site du stade;

Que l'autre réclamant s'oppose à la volonté de pérenniser l'usage du parking Fallon via le remplacement de cette zone de sports et loisirs en plein air par une zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public;

Considérant qu'un réclamant demande de reprendre en zone de sports et de loisirs de plein air :

- le terrain de football situé à proximité de l'avenue Mostinck, cadastré section B n°19w,

- le terrain de hockey situé dans le parc Parmentier, juste à côté des terrains de tennis;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que lors de son élaboration le projet de PRAS démographique a fait l'objet d'une étude préparatoire;

Que cette étude a analysé toutes les zones de sports et de loisirs de plein air suivant deux critères, le premier était la non-utilisation de ces zones à des fins sportives, le second était le potentiel foncier de ces zones;

Que suite à cette analyse seules deux zones de sports et de loisirs de plein air répondaient aux critères et ont été proposées à la réaffectation;

#### e. Zone forestière

Considérant qu'un réclamant demande le changement d'affectation de la parcelle située au 35 de l'avenue des Hospices à Uccle, répertorié 4<sup>e</sup> division, section F, parcelle n°356x4, en zone d'habitat à prédominance résidentielle;

Que la fonction forestière de la parcelle n'est pas avérée;

Considérant qu'un autre réclamant demande qu'une partie de la parcelle section F n°356a située à front de l'avenue des Hospices à Uccle, reçoive une destination de logement plutôt que d'espace vert;

Que cette partie de la parcelle donne sur une voirie équipée et est située entre des constructions existantes;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une étude systématique des espaces verts de la région devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

#### f. Zones agricoles

Considérant qu'un réclamant demande le changement d'affectation de la parcelle sise rue de Scherdemael à côté du n° 45 à Anderlecht et cadastrée 8<sup>me</sup> Div. Sect. H 93, en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Que les autres parcelles aux alentours sont toutes affectées en ZHPR;

Que cette affectation permettrait au réclamant d'obtenir un permis d'urbanisme pour construire une maison;

Considérant qu'un réclamant demande le changement d'affectation de la parcelle située Section H n°98f, d'une superficie : 22a 08ca, en zone bâtable;

Que cette parcelle est située le long d'une route entièrement équipée, entre et en face d'habitations existantes;

Considérant que la CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat enerzijds het niet-beschermde deel van het GSVOL, gelegen aan de Perckestraat in Ukkel, als WGRK wordt opgenomen, met het doel van het ontwerp van GBP om er enkele woningen te creëren; Dat anderzijds de dunne driehoek van hetzelfde gebied als bosgebied bestemd wordt om de zonering van het GBP te laten overeenstemmen met de perceelgrens;

Overwegende dat twee reclamanten bezwaarschriften betreffende het GSVOL aan de Struybekenweg hebben ingediend;

Dat de eerste vraagt dat een gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten wordt gevestigd in de plaats van het gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, met het doel de aanleg mogelijk te maken van een parking, onmisbaar voor de sportactiviteiten op de site van het stadion;

Dat de andere reclamant zich verzet tegen het voornemen om het gebruik van de Fallonparking te bestendigen door een wijziging aan het GBP, door dit gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht om te vormen tot een gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten;

Overwegende dat een reclamant vraagt de volgende terreinen te bestemmen als gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht :

- het voetbalveld gelegen nabij de Mostincklaan, kadastraal bekend sectie B nr.19w,

- het hockeyterrein, gelegen in het Parmentierpark, net naast de tennispleinen;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat deze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in de onderhavige wijziging van het GBP;

Dat het ontwerp van het demografisch GBP bij zijn opstelling aan een voorbereidende studie werd onderworpen;

Dat deze studie alle gebieden voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht geanalyseerd heeft volgens twee criteria, waarvan het eerste het niet-gebruik van deze gebieden voor sportieve doeleinden en het tweede het grondpotentieel van deze gebieden was;

Dat op basis van deze analyse slechts twee gebieden voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht aan de criteria beantwoordden en voor herbestemming werden voorgesteld;

#### e. Bosgebied

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van het perceel, gelegen in de Godshuizenlaan nr. 35 te Ukkel, gekadastraerd 4<sup>e</sup> divisie, sectie F, perceel nr. 356x4, te wijzigen in woongebied met residentieel karakter;

Dat niets wijst op een bosfunctie van het perceel;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt dat een deel van het perceel, gelegen op sectie F nr. 356a, gedeelte dat uitkomt op de Godshuizenlaan te Ukkel, als woonzone bestemd wordt in plaats van als groene ruimte;

Dat dit gedeelte van het perceel uitkomt op een uitgeruste weg en gelegen is tussen bestaande bouwwerken;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze niettemin vraagt dat ze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in de onderhavige wijziging van het GBP;

Dat een systematische studie van de groene ruimten van het gewest zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige globale herziening van het GBP;

#### f. Landbouwgebieden

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van het perceel, gelegen naast het nr. 45 van de Scherdemaelstraat te Anderlecht en gekadastraerd 8<sup>e</sup> divisie, sectie H 93, te wijzigen in woongebied met residentieel karakter;

Dat de andere percelen in de omgeving allemaal als WGRK bestemd zijn;

Dat deze bestemming de reclamant in staat zou stellen om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen om een huis te bouwen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van het perceel, gelegen op sectie H nr. 98f, met een oppervlakte van 22a 08ca, te wijzigen in bebouwbaar gebied;

Dat dit perceel gelegen is aan een volledig uitgeruste weg, tussen en tegenover bestaande woningen;

Overwegende dat de GOC van oordeel is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une évaluation systématique des affectations devra être réalisée dans le cadre d'une future révision globale du PRAS;

### 3.3.9. Autre partie du territoire

#### a. Zone de réserve foncière

Considérant qu'un réclamant déplore le fait que le projet de modification partielle du PRAS n'envisage pas de modifier l'affectation du plateau de la Foresterie, dernière zone de réserve foncière de la Région, contrairement à ce que préconise le RIE; qu'il demande d'affecter le triangle 'Van Kerm' en zone d'habitation et de créer, par ailleurs une nouvelle ZIR pour le plateau de la Foresterie;

Considérant que la CRD estime que la réflexion relative à l'affectation de la zone de réserve foncière doit être menée dans le cadre du PRDD; qu'elle suggère à cet égard d'affecter la partie nord du site, dite "triangle Van Kerm", en zone d'habitat et le reste en zone verte de haute valeur biologique;

Considérant que le RIE a étudié – sans la préconiser – une éventuelle modification de la prescription relative à la zone de réserve foncière et évoque – là encore sans la préconiser – une éventuelle réaffectation de cette zone en ZIR; que cependant les passages du RIE consacrés à la zone de réserve foncière sont accompagnés de la mention "modification non retenue par le projet de modification du PRAS";

Que, comme le souligne le RIE, l'affectation en zone de réserve foncière pourra être urbanisée lorsque la nécessité de son affectation aura été arrêtée par le Gouvernement, à la suite de quoi des PPAS pourront être établis dans le respect des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité;

Que l'urbanisation éventuelle de la zone de réserve foncière ne nécessite donc pas la réaffectation préalable de sa prescription de cette zone au PRAS;

Qu'en outre, s'agissant de la dernière zone de réserve foncière et étant donné son intégration partielle au réseau "Natura 2000" et les implications potentielles de cette intégration sur son développement, le Gouvernement a jugé préférable de ne pas modifier la zone de réserve foncière dans le cadre de la présente modification partielle du PRAS;

### 3.3.10. Zones de surimpression

#### a. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Considérant que de nombreux réclamants demandent d'étendre les zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement pour des raisons patrimoniales, architecturales ou d'intérêt paysager;

Qu'un autre réclamant demande de supprimer une partie d'une ZICHEE;

Que La CRD estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient vérifiées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une étude systématique devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

#### b. Liseré de noyau commercial

Considérant que de nombreux réclamants demandent de restreindre certains liserés de noyau commercial pour des raisons patrimoniales;

Que d'autres réclamants demandent la suppression de certains liserés de noyau commercial;

Que d'autres encore demandent l'ajout de nouveaux liserés de noyau commercial afin de se conformer à la situation existante;

Que la CRD estime que les réclamations qui précèdent ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient vérifiées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que la politique régionale de développement commerciale fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Dat ze niettemin vraagt dat ze worden geanalyseerd in het GPDO en het GBP dat eruit zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet kadert in onderhavige wijziging van het GBP;

Dat een systematische evaluatie van de bestemmingen zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een toekomstige globale herziening van het GBP;

### 3.3.9. Overige delen van het grondgebied

#### a. Grondreservegebied

Overwegende dat een reclamant het betreurt dat het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP niet voorziet om de bestemming van het Vorsterieplateau, het laatste grondreservegebied van het Gewest, te wijzigen, in tegenstelling tot wat het MER aanbeveelt; dat hij vraagt om de driehoek 'Van Kerm' als woongebied te bestemmen en anderzijds een nieuw GGB voor het Vorsterieplateau te creëren;

Overwegende dat de GOC van mening is dat de reflectie betreffende de bestemming van het grondreservegebied in het kader van het GPDO moet worden gevoerd; dat ze in dit opzicht suggereert om het noordelijk gedeelte van het terrein, de driehoek 'Van Kerm' genoemd, te bestemmen als woongebied en de rest als groengebied met hoogbiologische waarde;

Overwegende dat het MER een eventuele wijziging van het voorschrift betreffende het grondreservegebied heeft bestudeerd, zonder deze aan te bevelen, en een eventuele herbestemming van deze zone als GGB vermeldt, opnieuw zonder deze aan te bevelen; dat de passages van het MER, gewijd aan het grondreservegebied, evenwel vergezeld gaan van de vermelding "wijziging niet weerhouden door het ontwerp ter wijziging van het GBP";

Dat, zoals door het MER wordt benadrukt, het grondreservegebied zal kunnen worden bebouwd als de noodzaak van de bestemming is bekrachtigd door de regering, ten gevolge waarvan er BBP zullen moeten worden opgesteld overeenkomstig de bijzondere voorschriften die op sterk gemengde gebieden van toepassing zijn;

Dat de eventuele verstedelijking van het grondreservegebied dus geen voorafgaande herbestemming van het voorschrift van deze zone voor het GBP vereist;

Dat, aangezien het gaat om het laatste grondreservegebied en gezien de gedeeltelijke integratie in het Natura 2000-netwerk en de potentiële gevolgen van deze integratie op de zijn ontwikkeling, de regering het bovendien verkiesbaar heeft geacht om het grondreservegebied niet te wijzigen in het kader van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP;

### 3.3.10. Gebieden in overdruk

#### a. Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Overwegende dat talrijke reclamanten vragen om de gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing uit te breiden omwille van hun erfgoed, architectonische of landschappelijke waarde;

Dat een andere reclamant vraagt om een deel van het GCHEWS te schrappen;

Dat de GOC van mening is dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat ze worden gecontroleerd in het GBP dat op het GPDO zal volgen;

Overwegende dat de Regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet onder onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat een systematische studie zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een globale revisie van het GBP;

#### b. Lint voor handelskern

Overwegende dat talrijke reclamanten vragen de bepaalde linten voor handelskernen te beperken omwille van het erfgoed;

Dat andere reclamanten de opheffing van bepaalde linten voor handelskernen vragen;

Dat nog anderen vragen om nieuwe linten voor handelskernen toe te voegen met het oog op overeenstemming met de bestaande situatie;

Dat de GOC van mening is dat de bovengenoemde bezwaren niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat deze worden gecontroleerd in het GBP dat op het GPDO zal volgen;

Overwegende dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet onder onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat het gewestelijke beleid voor commerciële ontwikkeling het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

Qu'une évaluation systématique des liserés de noyau commercial devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

c. Galerie commerciale

Considérant qu'un réclamant demande qu'un "G" soit placé au niveau de la galerie commerciale située avenue Liebrecht 72-76 à Jette;

Qu'un autre réclamant demande que l'affectation du centre commercial Stockel Square, sis rue de l'Eglise 96-98 à Woluwe-Saint-Pierre, soit confirmée en étendant le "G" sur l'ensemble du site, y compris sur l'ensemble de la parcelle contiguë (parcelle cadastrée section D, n° 67T);

Que la CRD estime que ces réclamations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient vérifiées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Que la politique régionale de développement commerciale fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Qu'une évaluation systématique des galeries commerciales devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

d. Point de variation de mixité

Considérant qu'un réclamant demande qu'un point de variation de mixité soit ajouté sur le bien sis rue Léon Theodor 109 à Jette, vu la situation existante, les affectations et les constructions existantes en intérieur d'îlot;

Que la CRD estime que cette réclamation ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celle-ci soit vérifiée dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que cette demande ne relève pas de la présente modification du PRAS;

Qu'une évaluation systématique des affectations devra être réalisée dans le cadre d'une révision globale du PRAS;

e. Parking de transit

Considérant qu'un réclamant demande qu'un "P" soit apposé sur la zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public de l'UZ Brussel à Jette;

Qu'un autre demande la construction de deux parkings de transit, l'un au niveau du viaduc des Trois-Fontaines, l'autre sur le territoire de la commune d'Auderghem à proximité de Notre-Dame-au-Bois;

Qu'un autre encore demande de faire figurer le "P" du parking de transit du Moensberg le long de la rue du Bourdon;

Que la CRD estime que les réclamations qui précèdent ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS;

Qu'elle demande néanmoins que celles-ci soient vérifiées dans le PRAS qui fera suite au PRDD;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que ces demandes ne relèvent pas de la présente modification du PRAS;

Que la politique régionale en matière de stationnement et de mobilité fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

Que, par ailleurs, la politique de stationnement fait l'objet d'un plan réalisé au niveau régional, qui sera traduit, le cas échéant dans une future modification globale du PRAS;

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant le parking de Roodebeek sur l'îlot compris entre le cours Paul-Henri Spaak, la chaussée de Roodebeek, l'avenue de la Spiruline et l'avenue Jacques Brel à Woluwe-Saint-Lambert;

Que l'erreur que le PRAS démographique entend rectifier doit, dès lors, non seulement porter sur le déplacement de la surimpression "P" mais également sur l'affectation de l'îlot en "zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public" et non en "zone d'habitation";

Que la STIB demande d'affecter cet îlot en ZEMU, ce qui ouvrirait des possibilités de diverses affectations plus compatibles avec un pôle de transports publics par-dessus un parking de transit qui serait enterré;

Que l'affectation du parking de Roodebeek en parking de transit ou de dissuasion n'est pas compatible avec sa localisation au cœur du tissu urbain;

Qu'une meilleure localisation se situe à proximité de la E40 ou du ring ou, à défaut, à hauteur de la station de métro Kraainem;

Dat een systematische evaluatie van de linten voor handelskernen zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een globale revisie van het GBP;

c. Winkelgalerij

Overwegende dat een reclamant vraagt dat er een "G" wordt geplaatst ter hoogte van de winkelgalerij, gelegen aan de Liebrechtlaan 72-76 te Jette;

Dat een andere reclamant vraagt dat de bestemming van het winkelcentrum Stockel Square, gelegen aan de Kerkstraat 96-98 te Sint-Pieters-Woluwe, bevestigd wordt door de "G" uit te breiden tot de volledige site, met inbegrip van het hele aangrenzende perceel (kadastraal perceel sectie D, nr. 67T), uit te breiden;

Dat de GOC van mening is dat de bovengenoemde bezwaren niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat ze worden gecontroleerd in het GBP dat op het GPDO zal volgen;

Dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet valt onder de onderhavige wijziging van het GBP;

Dat het gewestelijke beleid voor commerciële ontwikkeling het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

Dat een systematische evaluatie van de winkelgalerijen zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een globale revisie van het GBP;

d. Punt van wisselend gemengd karakter

Overwegende dat een reclamant vraagt dat een punt van wisselend gemengd karakter wordt toegevoegd op het goed, gelegen aan de Léon Theodorstraat 109 te Jette, gezien de bestaande toestand, de bestaande bestemmingen en bouwwerken op het binnenterrein van het huizenblok;

Dat de GOC van mening is dat dit bezwaar niet kadert in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat het wordt gecontroleerd in het GBP dat op het GPDO zal volgen;

Dat de Regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vraag niet onder onderhavige wijziging van het GBP valt;

Dat een systematische evaluatie van de bestemmingen zal moeten worden uitgevoerd in het kader van een globale revisie van het GBP;

e. Overstapparking

Overwegende dat een reclamant vraagt dat een "P" wordt geplaatst op het gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten van het UZ Brussel te Jette;

Dat een andere vraagt dat twee overstapparkings worden aangelegd, een ter hoogte van het viaduct van de Drie Fonteinen, de andere op het grondgebied van de gemeente Oudergem, in de nabijheid van Jezus-Eik;

Dat nog een andere vraagt om de "P" van de overstapparking van de Moensberg langs de Bourdonstraat aan te brengen;

Dat de GOC van mening is dat de bovengenoemde bezwaren niet kaderen in de wijzigingen, voorgesteld in het ontwerp van GBP;

Dat ze evenwel vraagt dat deze worden gecontroleerd in het GBP dat op het GPDO zal volgen;

Dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat deze vragen niet vallen onder onderhavige wijziging van het GBP;

Dat het gewestelijke beleid inzake parkeerterreinen en mobiliteit het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

Dat het parkeerbeleid overigens het voorwerp vormt van een plan, uitgevoerd op gewestelijk niveau, dat desgevallend in een toekomstige globale wijziging van het GBP zal worden weergegeven;

Overwegende dat meerdere reclamanten bezwaren geuit hebben betreffende de parking van Roodebeek in het huizenblok, gelegen tussen de Paul-Henri Spaakpromenade, de Roodebeeksteenweg, de Spirulinelaan en de Jacques Brelaan in Sint-Lambrechts-Woluwe;

Dat de fout die het demografische GBP wil rechtzetten bijgevolg niet alleen betrekking heeft op de plaats van de "P" in overdruk, maar ook op de bestemming van het huizenblok als "gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" in plaats van "typisch woongebied";

Dat de MIVB vraagt om dit huizenblok als OGSO te bestemmen, wat perspectieven opent voor andere bestemmingen die beter verenigbaar zijn met een pool van openbaar vervoer boven een ondergrondse overstapparking;

Dat de bestemming van de parking van Roodebeek als overstapparking of ontrdingsparking niet verenigbaar is met haar ligging in het midden van het stedelijke weefsel;

Dat een betere locatie zou zijn nabij de E40 of de ring, of anders, ter hoogte van het metrostation Kraainem;

Que l'accès à ce parking public et non de transit doit dès lors rester possible pour répondre aux besoins liés aux activités du site de Wolubilis et aux projets de logements aux alentours;

Que la CRD estime que ces demandes ne sont pas fondées et qu'il n'y a pas lieu de spécialiser cette zone couverte par la surimpression "P";

Que le PRAS 2001 mentionnait par erreur, ce parking sur l'îlot voisin, compris entre l'avenue Paul Hymans, l'avenue Jacques Brel et la rue de Neerveld;

Que la modification apportée n'a pour but que de réparer cette erreur de localisation;

Que le gouvernement suit l'avis de la CRD en ce que la modification du PRAS n'a pour but que de réparer l'erreur de localisation de la surimpression;

Qu'il n'y a pas lieu de spécialiser la zone couverte par la surimpression "P";

Qu'au sens du PRAS un pôle de transports publics est à considérer comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Que la prescription 0.7. admet les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones en ce compris les zones d'habitat;

Que la réalisation d'un parking n'est pas incompatible avec une urbanisation future de l'îlot;

Que la politique régionale en matière de stationnement et de mobilité fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PRDD;

#### 4. Rapport sur les incidences environnementales

##### 4.1. Généralités

Considérant que certains réclamants estiment que le RIE comporte des informations intéressantes mais est incomplet pour certaines parties;

Que d'autres réclamants et communes estiment que le document est mal structuré et peu lisible;

Que certains réclamants estiment que les réclamations sont trop générales;

Qu'un autre réclamant regrette que le RIE ne présente pas des alternatives en termes de potentialités de développement de programmes dédiés aux activités économiques dans d'autres zones du plan;

Que la commune d'Anderlecht regrette que le RNT ne reprenne pas les chiffres indiquant les données économiques et sociales permettant de mettre en évidence les modifications territoriales opérées;

Considérant que la CRD regrette que le RIE soit peu structuré et peu lisible, ce qui a pu faire obstacle à la bonne compréhension du projet;

Que la CRD rappelle que le RIE a pour but d'évaluer les impacts environnementaux du projet de plan afin d'y remédier ou de les atténuer et que son contenu est fixé par l'annexe C du COBAT. Qu'il n'a pas pour objet de réaliser des études de faisabilité par exemple concernant le potentiel de développement économique de la Région comme le demande certains réclamants;

Que ces études sont néanmoins indispensables mais doivent être réalisées par ailleurs, notamment dans les études préalables à l'élaboration du projet de plan;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD concernant la portée du RIE, qui n'a pas pour objet de réaliser des études de faisabilité;

Que concernant la lisibilité du document, le Résumé non technique synthétise les principales incidences du plan et constitue un document plus compréhensible lors de l'enquête publique;

Que ce Résumé Non technique, pour préserver sa qualité synthétique, ne peut cependant pas reprendre l'ensemble des données du rapport principal, notamment certaines données chiffrées;

##### 4.2. Air-Energie

Considérant que certains réclamants estiment que l'analyse du RIE en termes d'Air, d'Énergie et Climat est insuffisante;

Considérant que la CRD estime qu'il est normal que l'analyse du RIE au niveau de l'Air et de l'Énergie soit plus générale étant donné que le PRAS ne détermine pas directement les formes et densités des constructions des zones urbanisables;

Que les impacts des modifications d'affectations du sol en termes de consommation énergétique ne peuvent par exemple qu'être estimés, sans préjuger de la typologie des constructions qui y seront effectivement construites;

Que le RIE propose ainsi une analyse générale et des recommandations concernant les typologies et des densités afin de minimiser la consommation énergétique des bâtiments;

Dat deze openbare parking – die geen overstapparking is – bijgevolg toegankelijk moet blijven om te voorzien in de behoeften, verbonden aan de activiteiten van de site van Wolubilis en de huisvestingsprojecten in de omgeving;

Dat de GOC deze verzoeken niet gegrond acht en dat het niet aangewezen is om dit gebied, waarop de "P" in overdruk staat, verder te specificeren;

Dat het GBP 2001 deze parking per vergissing vermeldde in het aangrenzende huizenblok tussen de Paul Hymanslaan, de Jacques Brellaan en de Neerveldstraat;

Dat de aangebrachte wijziging slechts tot doel heeft deze fout recht te zetten;

Dat de regering het advies van de GOC volgt in de zin dat de wijziging van het GBP slechts tot doel heeft deze fout recht te zetten;

Dat er geen reden is om het gebied, waarop de "P" in overdruk staat, verder te specificeren;

Dat voor het GBP een overstapparking of een pool voor openbaar vervoer kan worden overwogen, evenals voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Dat voorschrift 0.7. voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toelaat in alle gebieden, met inbegrip van woongebieden;

Dat de aanleg van een parking niet onverenigbaar is met een toekomstige urbanisatie van het huizenblok;

Dat het gewestelijke parkeer-en mobiliteitsbeleid het voorwerp vormt van een reflectie in het kader van de opstelling van het GPDO;

#### 4. Milieueffectenrapport

##### 4.1. Algemeenheden

Overwegende dat sommige reclamanten van oordeel zijn dat het MER interessante informatie bevat, maar op bepaalde punten onvolledig is;

Dat andere reclamanten en gemeentes van oordeel zijn dat het document slecht gestructureerd en moeilijk leesbaar is;

Overwegende dat sommige reclamanten menen dat de aanbevelingen te algemeen zijn;

Dat een andere reclamant betreurt dat het MER geen alternatieven biedt op het vlak van ontwikkelingsmogelijkheden van programma's voor economische activiteiten in andere gebieden van het plan;

Dat de gemeente Anderlecht betreurt dat de niet-technische samenvatting geen cijfers bevat van de economische en sociale gegevens om de doorgevoerde territoriale wijzigingen te belichten;

Overwegende dat de GOC betreurt dat het MER niet erg gestructureerd en moeilijk leesbaar is, wat een belemmering kon vormen voor een goed begrip van het ontwerp.

Dat de GOC eraan herinnert dat het MER tot doel heeft de milieueffecten van het ontwerpplan te beoordelen, teneinde deze te voorkomen of te verzachten, en dat de inhoud van een MER is vastgelegd in bijlage C bij het BWRO. Dat het MER niet tot doel heeft de haalbaarheid te onderzoeken bijvoorbeeld met betrekking tot het economische ontwikkelingspotentieel van het gewest, zoals bepaalde reclamanten vragen.

Dat dergelijke studies weliswaar noodzakelijk zijn, maar elders onderzocht moeten worden, meer bepaald bij de studies voorafgaand aan de opstelling van het ontwerp van plan;

Overwegende dat de Regering de mening van de GOC deelt wat betreft de reikwijdte van het MER dat niet als haalbaarheidsstudie bestemd is;

Dat wat betreft de leesbaarheid van het document, de niet-technische samenvatting de voornaamste effecten van het plan samenvat en begrijpelijker is bij het openbaar onderzoek;

Dat de niet-technische samenvatting, om zijn synthetiserend karakter te behouden, niet alle gegevens van het hoofdrapport kan overnemen en dus bepaalde cijfergegevens niet weergeeft.

##### 4.2. Lucht – Energie

Overwegende dat sommige reclamanten menen dat de analyse van het MER ontoereikend is wat betreft Lucht, Energie en Klimaat;

Overwegende dat de GOC het normaal vindt dat de analyse van het MER inzake lucht en energie algemener van aard is, aangezien het GBP geen directe bouwvormen en -dichtheden oplegt voor de bebouwbare gebieden;

Dat de effecten van de wijzigingen van de bodembestemming wat betreft energieverbruik bijvoorbeeld slechts geraamd kunnen worden, zonder vooruit te lopen op de typologie van de gebouwen die hier daadwerkelijk zullen worden neergezet;

Dat het MER derhalve een algemene analyse omvat en aanbevelingen inzake typologie en dichtheid met het oog op een zo laag mogelijk energieverbruik van de gebouwen;

Que les impacts plus précis en termes d'Énergie et de Qualité de l'Air doivent être analysés à des niveaux inférieurs, à l'échelle de PPAS ou des projets;

Que la CRD regrette néanmoins que le chapitre Air-Climat du RIE n'ait pas suffisamment pris en compte l'impact des déplacements induits par les modifications d'affectation du sol sur la consommation d'énergie et la qualité de l'air;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Qu'il précise néanmoins que les impacts en termes de déplacements induits par les modifications d'affectation du sol ont été étudiés dans le chapitre mobilité du RIE;

#### 4.3. Eau

Considérant que certains réclamants estiment que l'eau est traitée dans le RIE comme un point tout à fait marginal, que seules les zones où il existe des problèmes aujourd'hui sont relevées;

Que le CERBC et certains réclamants estiment que le RIE se limite à aborder la question de l'eau sous l'angle des canalisations et des collecteurs et ne propose pas d'alternatives plus durables telles que revendiquées par les États Généraux de l'Eau à Bruxelles;

Considérant que la CRD regrette que le RIE n'ait pas examiné la question de la gestion de l'eau sous un angle plus durable;

Considérant que le RIE a décrit, pour chaque modification du PRAS les aspects suivants : l'hydrographie, l'historique des inondations, le potentiel d'infiltration, l'égouttage public, l'eau de distribution, et l'imperméabilisation;

Que les impacts des modifications sont analysés sur le taux d'imperméabilisation et donc sur les eaux de ruissellement mais aussi au regard des modifications de comportement liées aux modifications des fonctions autorisées;

Que les recommandations formulées par le RIE font le lien avec les objectifs du plan de gestion de l'eau et du plan pluie, qui intègrent des objectifs de gestion durable de l'eau;

#### 4.4. Bruit

Considérant qu'un réclamant regrette que le RIE n'ait pas proposé d'actions à mettre en œuvre pour réduire le bruit à la source;

Considérant que la CRD partage ce regret;

Considérant que les recommandations du RIE comprennent à la fois des recommandations d'isolation des bâtiments mais aussi des recommandations relatives à la réduction des bruits à la source telles que, pour le trafic ferroviaire, l'utilisation de matériel roulant performant au niveau acoustique, la réduction de la vitesse de circulation des convois, ou encore la mise en place d'aiguillages silencieux;

Considérant que la Commune de Forest regrette que le RIE n'apporte pas de propositions de normes en ce qui concerne le bruit dans les ZEMU;

Considérant que la CRD signale que le RIE propose effectivement des normes de bruit. Il recommande en effet d'appliquer en ZEMU les valeurs applicables dans les zones acoustiques de type 4, comme c'est le cas pour les ZIR et les ZFM;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; Que le Gouvernement procédera, en effet, concomitamment à l'entrée en vigueur de la modification du PRAS, à la révision des arrêtés suivants, qui font référence au zonage du PRAS :

– l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées,

– l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,

– l'arrêté du 17 décembre 2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol;

#### 4.5. Pollution des sols

Considérant qu'un réclamant estime que la pollution des sols est le seul problème environnemental sérieusement traité par le RIE;

Considérant que la CRD considère que la pollution des sols est un problème crucial pour le développement de la Région et apprécie le fait que le RIE ait analysé de manière approfondie cet aspect;

Considérant que le Gouvernement prend acte de cette appréciation positive émise lors de l'enquête publique et par la CRD;

#### 4.6. Patrimoine

Considérant qu'un réclamant fait remarquer que le relevé du patrimoine intéressant réalisé par le RIE n'est pas toujours complet, notamment en ce qui concerne les ZEMU Erasme et Biestebroeck;

Considérant que la CRD déplore ces oublis et rappelle qu'elle a demandé de réaliser des inventaires détaillés du patrimoine industriel dans le cadre de la mise en œuvre des ZEMU;

Dat de precieze effecten op het vlak van energie en luchtkwaliteit moeten worden geanalyseerd op lagere niveaus, bijvoorbeeld op het niveau van de BBP of de projecten;

Dat de GOC niettemin betreurt dat het hoofdstuk Lucht-Klimaat van het MER niet voldoende rekening gehouden heeft met de impact van de verplaatsingen veroorzaakt door de veranderingen van bodembestemming op de energieconsumptie en de luchtkwaliteit;

Overwegende dat de Regering de mening van de GOC deelt;

Dat ze er evenwel op wijst dat de effecten m.b.t. het verkeer verbonden aan de veranderde bodembestemming onderzocht werden in het hoofdstuk mobiliteit van het MER;

#### 4.3. Water

Overwegende dat enkele reclamanten van mening zijn dat water in het MER wordt behandeld als een volkomen marginaal punt, dat enkel aandacht wordt besteed aan de gebieden die vandaag problemen kennen;

Dat de RLBHG en enkele reclamanten menen dat het MER de kwestie van het water enkel benadert vanuit het oogpunt 'leidingen en verzamelingen', en geen duurzamere alternatieven voorstelt zoals werd gevraagd door de Staten-Generaal van het Water in Brussel;

Overwegende dat de GOC betreurt dat de kwestie van het waterbeheer in het MER niet onderzocht is uit een meer duurzaam oogpunt;

Overwegende dat het MER, voor elke GBP-wijziging, de volgende aspecten beschrijft : hydrografie, historiek van de overstromingen, insijpelingspotentieel, openbare riolering, leidingwater en ondoordringbaarheid;

Dat het MER een analyse maakt van de effecten van de wijzigingen op de ondoordringbaarheid en dus ook op het afstromend water, maar ook ten opzichte van het veranderde gedrag gekoppeld aan de veranderde functies;

Dat de aanbevelingen in het MER de brug slaan met de doelstellingen van het waterbeheersplan en het regenplan die beide een duurzaam waterbeheer nastreven;

#### 4.4. Geluidshinder

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het MER geen maatregelen voorstelt om geluidshinder te verminderen aan de bron;

Overwegende dat de GOC dat eveneens betreurt;

Overwegende dat de aanbevelingen in het MER zowel aanbevelingen bevatten voor de isolatie van gebouwen, maar ook voor de inperking van geluidshinder bij de bron, zoals – voor het spoorverkeer – het gebruik van akoestisch performant rollend materieel, een snelheidsbeperking op het treinverkeer of ook de invoering van stille wissels;

Overwegende dat de gemeente Vorst betreurt dat het MER geen normen aangaande de geluidshinder in de OGSO voorstelt;

Overwegende dat de Commissie erop wijst dat het MER wel geluidsnormen voorstelt. In het rapport wordt aangeraden om in OGSO de waarden toe te passen die gelden voor geluidszone 4, zoals in de GGB en SGG;

Overwegende dat de Regering de mening van de GOC bijtreedt, dat de Regering parallel met de inwerkingtreding van de wijziging van het GBP zal overgaan tot de inwerking van de volgende besluiten die verwijzen naar de zone-indeling in het GBP :

– het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door ingedeelde inrichtingen,

– het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaai,

– het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de saneringsnormen en interventienormen inzake bodemverontreiniging;

#### 4.5. Bodemverontreiniging

Overwegende dat, volgens een reclamant, bodemverontreiniging het enige milieuprobleem is dat in het MER op een ernstige manier wordt behandeld;

Overwegende dat de Commissie van mening is dat de bodemverontreiniging een cruciaal probleem is voor de ontwikkeling van het gebied en het feit waardeert dat het MER een grondige analyse van dit aspect bevat;

Overwegende dat de Regering akte neemt van deze positieve beoordeling tijdens het openbaar onderzoek en door de GOC.

#### 4.6. Erfgoed

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de lijst van interessant erfgoed die in het MER is gerealiseerd niet altijd volledig is, met name voor de OGSO Erasmus en Biestebroeck;

Overwegende dat de GOC deze vergetelheden betreurt en eraan herinnert dat ze verzocht heeft om gedetailleerde inventarissen van het industriële erfgoed in het kader van de realisatie van de OGSO;

Considérant que le patrimoine est abordé dans le RIE sous la forme d'un inventaire préliminaire détaillé suivi de recommandations visant à identifier les principales lignes de force de l'environnement patrimonial;

Que cet inventaire préliminaire ne se substitue néanmoins pas à une étude patrimoniale détaillée qui pourra être réalisée lors de la mise en œuvre de projets dans les ZEMU;

#### 4.7. Mobilité

Considérant que plusieurs réclamants estiment que le RIE surévalue le rôle de la voiture individuelle par rapport aux "modes actifs";

Considérant que la CRD déplore que le RIE ait surestimé l'usage de la voiture individuelle;

Qu'elle regrette également que le RIE n'ait pas abordé la question du transport de marchandises et notamment de l'acheminement des celles-ci vers les nouvelles zones urbanisables (les ZEMU notamment, et l'utilisation de modes actifs innovants dans ce domaine);

Considérant qu'afin d'estimer la génération de déplacements induits par les modifications du PRAS, le RIE a pris en compte des répartitions modales tendancielle et donc relativement prudentes;

Considérant qu'étant donné le point de vue macro-économique et l'incertitude des programmations envisagées, il ne s'agit que d'estimations et non de données précises et exhaustives;

Que les répartitions modales adoptées ont pour conséquence une estimation des impacts sur la mobilité dans un scénario "pessimiste" en termes de déplacements individuels;

Que ce choix respecte le principe de précaution;

Que cela n'implique néanmoins pas que ces générations de déplacements seront effectivement induites par les modifications du PRAS;

Que les recommandations du RIE en termes de mobilité visent justement à augmenter la part des déplacements en transport en commun et à développer les modes actifs;

Que, par ailleurs, le RIE a analysé certains impacts en termes de transport de marchandises lorsque cela était pertinent, notamment dans le cas de la ZEMU Biestebroek;

#### 4.8. PPAS

Considérant que les Communes de Ganshoren, d'Auderghem, de Schaerbeek et d'Anderlecht demandent que le RIE étudie l'implication de la modification du PRAS sur les PPAS existants, notamment le cas des abrogations implicites;

Considérant que la CRD rappelle qu'il appartient aux communes d'examiner et de revoir leurs PPAS dans le cas où ceux-ci seraient contrairement au PRAS;

Elle rappelle également que la circulaire n°15 établit les règles à suivre dans le cas des abrogations implicites;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD; Qu'il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 3.4.1. relative aux ZA et à l'application de la circulaire n°15;

Considérant qu'un réclamant estime que le RIE n'a pas étudié les incidences des abrogations des PPAS qui interdiraient le logement en zone administrative, suite à la modification de la prescription 7.1.;

Considérant que la CRD estime cette demande pertinente et demande au Gouvernement de clarifier les conséquences de la modification de la prescription 7.1. sur les PPAS existants;

Considérant que le Gouvernement a précisé dans les motivations du projet de modification partielle du PRAS que la modification de la prescription 7 "aura en outre pour effet d'abroger implicitement les plans particuliers d'affectation du sol qui n'autorisent pas le logement dans les zones concernées";

Qu'il est renvoyé aux observations formulées dans la partie 1.5. Implications du projet de PRAS sur les PPAS existants;

#### 4.9. Potentiel de logements créés

Considérant que la ville de Bruxelles et un réclamant demandent que le RIE présente une estimation du nombre de logements potentiellement créés par la modification partielle du PRAS;

Considérant que la CRD estime qu'il est difficile d'estimer le nombre de logements potentiellement créés étant donné que le PRAS ne règle pas les questions de densité et de gabarits des immeubles. Qu'elle demande néanmoins qu'une estimation soit proposée dans le cadre des schémas directeurs et/ou PPAS qui mettront en œuvre les ZEMU;

Considérant, comme le souligne la CRD, qu'il est difficile d'estimer le nombre de logements potentiellement créés étant donné que le PRAS ne règle pas les questions de densité et de gabarits des immeubles;

Qu'un faisant un exercice similaire à celui ayant présidé à l'étude préalable au PRAS qui a estimé le potentiel du foncier bruxellois et son potentiel d'accueil en habitants; en se basant sur des hypothèses raisonnables, établies en fonction des densités moyennes de logements

Overwegende dat het erfgoed in het MER aan bod komt in de vorm van een gedetailleerde voorbereidende inventaris, gevolgd door aanbevelingen om de voornaamste krachtlijnen uit te zetten voor de erfgoedomgeving;

Dat deze voorbereidende inventaris echter niet kan gelden als een gedetailleerd erfgoedonderzoek dat wel gevoerd kan worden bij de uitvoering van projecten in de OGSO;

#### 4.7. Mobiliteit

Overwegende dat meerdere reclamanten van oordeel zijn dat de rol van de personenwagens in verhouding tot de "actieve vervoerwijzen" overschat wordt;

Overwegende dat de GOC betreurt dat het gebruik van personenwagens overschat is in het MER;

Dat ze ook betreurt dat er in het MER niet ingegaan wordt op de kwestie van het goederenvervoer, met name het vervoer naar de nieuwe bebouwbare gebieden (meer bepaald de OGSO's, en het gebruik van innoverend actief vervoer op dit gebied);

Overwegende dat het MER uitgang van tendentiële en dus relatief voorzichtige modale verdelingen om de door de wijziging van het GBP geïnduceerde verplaatsingen te ramen;

Overwegende dat gezien de macro-economische invalshoek en de onzekerheid over eventuele programma's, het slechts om ramingen gaat en niet om nauwkeurige en uitvoerige cijfers;

Dat de toegepaste modale verdelingen bijgevolg de effecten op de mobiliteit inschat vanuit een "pessimistisch" scenario;

Dat deze keuze aansluit op het voorzichtigheidsprincipe;

Dat dit echter niet impliceert dat de wijzigingen van het GBP daadwerkelijk dat geraamde verkeer met zich mee zal brengen;

Dat de aanbevelingen in het MER op het vlak van mobiliteit nu net bedoeld zijn om het aandeel van de verplaatsingen met het openbaar vervoer te doen toenemen en de actieve vervoermiddelen te ontwikkelen;

Dat in het MER bepaalde effecten op het goederenvervoer geanalyseerd werden wanneer dat pertinent bleek, meer bepaald voor de OGSO Biestebroek;

#### 4.8. BBP

Overwegende dat de gemeentes Ganshoren, Oudergem, Schaerbeek en Anderlecht vragen dat het MER de implicatie van de wijziging van het GBP op de bestaande BBP onderzoekt, met name het geval van de impliciete opheffingen;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat het de taak van de gemeentes is om na te gaan of hun BBP in strijd zijn met het GBP en deze zo nodig te herzien;

Dat ze ook herinnert aan omzendbrief nr. 15 die de regels bepaalt die moeten worden gevolgd in het geval van impliciete opheffingen;

Overwegende dat de Regering het met de GOC eens is; Dat er wordt verwezen naar de opmerkingen in deel 3.4.1 betreffende de AG en naar de toepassing van omzendbrief nr. 15;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het MER de effecten van de opheffingen van de BBP, die als gevolg van de wijziging van voorschrift 7.1 huisvesting zouden verbieden in een administratiegebied, niet heeft onderzocht;

Overwegende dat de GOC deze vraag als pertinent beschouwt en de Regering vraagt om de gevolgen van de wijziging van voorschrift 7.1 voor de bestaande BBP te verduidelijken;

Overwegende dat de Regering in de motivering van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP toelichtte dat de wijziging van voorschrift 7 "bovendien tot gevolg heeft dat bijzondere bodembestemmingsplannen waarin huisvesting niet wordt toegestaan in de bedoelde gebieden impliciet opgeheven worden";

Dat er wordt verwezen naar de opmerkingen in deel 1.5 Gevolgen van het ontwerp van GBP op de bestaande BBP;

#### 4.9. Potentieel aantal gecreëerde woningen

Overwegende dat de Stad Brussel een reclamant vragen dat het MER een raming geeft van het aantal woningen dat potentieel kan worden gecreëerd gezien de gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Overwegende dat de GOC van mening is dat het aantal woningen dat potentieel kan worden gecreëerd, moeilijk te schatten is, aangezien het GBP de kwestie van de dichtheid en de bouwprofielen niet regelt. Dat ze toch vraagt om een schatting te maken in het kader van de richtschema's en/of BBP voor de realisatie van de OGSO;

Overwegende dat, zoals de GOC aanstipt, het potentieel gecreëerde aantal woningen moeilijk geschat kan worden, aangezien de kwestie van de dichtheid en de bouwprofielen niet in het GBP geregeld worden;

Dat, mits een vergelijkbare oefening als deze die voorafging aan het vooronderzoek voor het GBP dat het potentieel aan Brusselse grondreserve en het huisvestingspotentieel daarvan raamde; gebaseerd op redelijke hypothesen die steunen op gemiddelde woningdichtheden per

à l'hectare suivant les types de territoire; et sachant que sur les 207 ha de ZEMU proposés par la modification du PRAS, une partie doit rester destinée à d'autres affectations, l'on peut estimer que le potentiel d'accueil créé par la modification du PRAS est de plus de 20 000 habitants supplémentaires;

Que tout comme pour l'étude préalable, ce potentiel est une estimation, qui donne cependant un point de vue assez clair sur les possibilités d'accueil qu'offre le PRAS;

Considérant qu'un réclamant estime que le RIE ne devrait pas émettre de recommandations sur le type de logement à créer étant donné que le CoBat, ne permet pas au PRAS de distinguer les types de logements;

Considérant que la CRD rappelle qu'elle souhaiterait qu'à terme le PRAS puisse différencier les types de logements dans les prescriptions;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler qu'en vertu du COBAT, le PRAS ne peut en effet pas différencier les types de logements dans ses prescriptions;

Que cela n'empêche néanmoins pas le RIE d'émettre des recommandations quant au type de logements à construire lorsque des projets concrets seront mis en œuvre;

#### 4.10. Etudes préparatoires

Considérant que la ville de Bruxelles demande que le RIE reprenne en annexe les études préparatoires mentionnées dans le RIE (observatoire des activités productives, étude SDRB déterminant les besoins en surfaces d'activités productives, étude relative à la détermination du seuil de 10 000 m<sup>2</sup> pour l'imposition d'une mixité...);

Considérant que la CRD estime qu'il est primordial que l'ensemble des études sur lesquelles s'est basé le projet de plan soient accessibles au public;

Considérant que le RIE a synthétisé la plupart des informations reprises dans les études mentionnées;

Considérant par ailleurs, que l'observatoire des activités productives dont sont issues les données relatives aux entreprises, est accessible au public et téléchargeable sur le site internet de l'AATL;

#### 4.11. ZIR-ZIRAD

Considérant que certains réclamants estiment que le RIE comporte des lacunes en termes :

- de conséquences socio-économiques de la recommandation de mixité sociale dans les logements prévus dans la ZIR 6 B;
- d'importance écologique des formations végétales au sein de la ZIR 6 ainsi que sur le site de Schaerbeek formation;

Considérant que la CRD regrette ces lacunes;

Considérant que le RIE relève que les quartiers autour du site de Tour et Taxis comportent une part relativement faible de logements sociaux;

Que sur base de ce constat il recommande de veiller à développer une réelle mixité dans les logements à construire sur le site, comprenant à la fois des logements publics et privés;

Que le RIE mentionne la présence d'espaces naturels intéressants composés de talus, friches et bosquets entre les voies ferrées;

Qu'il mentionne également le fait qu'alors que la ZIR 6 b est minéralisée, la ZIR 6 A est aujourd'hui en partie en friche, permettant le développement de la végétation;

#### 4.12. Heysel et incidences transrégionales

Considérant que plusieurs réclamants, dont les communes de Grimbergen et de Asse ainsi que la province du Brabant flamand s'inquiètent des impacts sur la mobilité du développement du plateau du Heysel;

Que ces réclamants relèvent certains manquements dans le RIE :

- le RIE mentionne de manière inexacte le parking T comme "public et gratuit (sauf réservation);
- le RIE se baserait sur l'hypothèse de l'élargissement du Ring pour démontrer l'accessibilité du site;
- les données (comptages) utilisées datent de 2007;
- les problèmes de congestion de l'A12 et de déviation du trafic via Grimbergen sont sous-estimés;
- il est trop peu fait mention de l'accessibilité vélo (notamment le FietsGen) ainsi que de l'accessibilité en transport en commun des communes flamandes limitrophes;
- la question des parkings n'est pas suffisamment abordée;
- le RIE ne tient pas compte des aménagements prévus par le RUP du VSGB pour le parking C;

hectare naargelang van het type van grondgebied; en in de wetenschap dat van de 207 ha aan OGSO die bij de wijziging van het BGP betrokken zijn, een deel bestemd moet blijven voor andere bestemmingen, kan het door de wijziging van het BGP gecreëerde huisvestingspotentieel op meer dan 20 000 bijkomende inwoners geschat worden;

Dat dit potentieel slechts een raming is in het voorbereidende onderzoek, maar toch een tamelijk duidelijk beeld geeft van de huisvestingsmogelijkheden geboden door het GBP;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het MER geen aanbevelingen zou moeten geven over het soort te creëren huisvesting, gezien het BWRO, niet toelaat om de soorten woningen te onderscheiden in het GBP;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat ze zou willen dat op termijn het GBP een onderscheid kan maken tussen de types woningen in de voorschriften;

Overwegende dat eraan dient herinnerd dat het krachtens het BWRO inderdaad niet toegestaan is om de verschillende woningtypes te onderscheiden in de voorschriften;

Dat dit evenwel niet belet dat er in het MER aanbevelingen gedaan worden m.b.t. het type van te bouwen woningen wanneer er concrete projecten worden uitgevoerd;

#### 4.10. Voorbereidende studies

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt dat het MER als bijlage de voorbereidende studies opneemt die in het MER zijn vermeld (overzicht van de productieactiviteiten, GOMB-studie ter bepaling van de behoeften aan oppervlakte voor productieactiviteiten, studie ter bepaling van de drempel van 10 000 m<sup>2</sup> voor de verplichting van gemengdheid...);

Overwegende dat de GOC het van primordiaal belang acht dat alle studies waarop het ontwerpplan gebaseerd is, toegankelijk zijn voor het publiek;

Overwegende dat de meeste gegevens van de bedoelde studies samengevat worden in het MER;

Overwegende dat het Overzicht van de productieactiviteiten, waaruit de gegevens betreffende de ondernemingen werden overgenomen, voor het publiek beschikbaar is en op de website van het BROH gedownload kan worden;

#### 4.11. GGB – GGBUA

Overwegende dat bepaalde reclamanten menen dat het MER lacunes vertoont inzake :

- de sociaal-economische gevolgen van de aanbeveling voor sociale gemengdheid in de woningen gepland in GGB 6-B;
- het ecologische belang van de bestaande plantengemeenschappen in het GGB 6 en op de site van Schaerbeek Vorming;

Overwegende dat de GOC deze lacunes betreurt;

Overwegende dat het MER aangeeft dat er in de wijken rond de site Thurn en Taxis een tamelijk beperkt verhouding sociale woningen bestaat;

Dat op basis van die vaststelling aanbevolen wordt om een reële vermenging te ontwikkelen in de woningen die op de site gebouwd zullen worden en die zowel openbare als private woningen zullen bevatten;

Dat het MER wijst op de aanwezigheid van interessante natuurlijke ruimtes bestaande uit bermen, braakliggende terreinen en bosjes tussen de spoorlijnen;

Dat er ook vermeld wordt dat terwijl GGB 6b mineraal verhard is, GGB 6a momenteel deels braak ligt en dat de plantengroei op dat deel ontwikkeld kan worden;

#### 4.12. Heizel en transregionale effecten

Overwegende dat meerdere reclamanten, onder wie de gemeente Grimbergen en Asse, net als de provincie Vlaams-Brabant, bezorgd zijn over de gevolgen voor de mobiliteit van de ontwikkeling van het Heizel-plateau;

Dat deze reclamanten op enkele verkeken in het MER wijzen :

- parking T wordt in het MER verkeerdelijk aangeduid als "openbaar en gratis (behoudens reservatie)";
- het MER zich baseert op de hypothese van de verbreding van de Ring om de bereikbaarheid van de site aan te tonen;
- de gebruikte gegevens (tellingen) dateren van 2007;
- de fileproblemen op de A 12 en het sluipverkeer langs Grimbergen worden onderschat;
- er wordt te weinig aandacht besteedt aan de bereikbaarheid per fiets (met name het project "fietsGEN"), net als aan de bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer voor de naburige Vlaamse gemeentes;
- de kwestie van de parkings wordt onvoldoende behandeld;
- het MER houdt geen rekening met inrichtingen voor parking C voorzien in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van het VSGB;

- il n'y a pas d'alternatives ou de solutions proposées par rapport aux problèmes de mobilité causés par la création d'un centre commercial;

- l'analyse des impacts de la modification des affectations au plateau du Heysel sur la qualité de l'air et le climat renvoie à une analyse générale et n'étudie pas les effets transfrontaliers potentiels des émissions dues au trafic routier;

- la capacité théorique des voiries reprise par le RIE semble insuffisante pour le Ring (3 bandes), et ce d'autant plus pour pouvoir accueillir l'augmentation de capacité demandée;

Que la Commune de Grimbergen demande que les impacts sur les commerces de son territoire soient mentionnés dans le RIE;

Que la Commune de Asse estime également que le projet Néo aura des impacts négatifs sur les petits commerces de la zone (Asse, Vilvoorde, ...);

Que la province du Brabant flamand estime que les effets négatifs transfrontaliers du projet Néo sont insuffisamment étudiés dans le RIE;

Que la province du Brabant flamand ne partage pas l'analyse du RIE selon laquelle seuls 7 pôles ayant un rayonnement régional pourraient ressentir les effets négatifs du projet;

Que la province du Brabant flamand et la commune de Asse regrettent que la recommandation du RIE concernant la différenciation du commerce ne soit pas traduite dans le programme de la ZIR ou d'une toute autre manière;

Que la Région flamande estime également que les effets transfrontaliers et les interactions avec une série de développements décidés par la Région flamande sont insuffisamment mis en avant et demande que ces développements soient pris en compte;

Qu'elle estime que les développements de Delta et du Heysel auront un impact en termes de développement territorial, de demande de mobilité croissante et d'autres aspects environnementaux pour les deux Régions;

Que le RIE a mis en avant une série d'aspects qui nécessitent une concertation réciproque et régulière entre les deux Régions (parking C, plan de DE Lijn, optimisation du Ring, ...);

Que la Région flamande demande d'ajouter au dossier une estimation correcte (à l'aide notamment des données du centre de mobilité flamand) des déplacements induits au niveau des routes et des transports en commun et de leur impact sur la longueur et la localisation des embouteillages;

Que la Région flamande reconnaît néanmoins que l'impact effectif ne pourra être calculé qu'au niveau du projet, et qu'une concertation devra alors impérativement être mise en place pour les projets concernant les deux territoires stratégiques de Delta et du Heysel;

Considérant que la CRD partage ces préoccupations.

Qu'elle recommande de développer la concertation inter régionale et de réaliser des études en collaboration avec la Région flamande sur les aspects suivants :

- les incidences socio-économiques du développement simultané des projets de nouveaux centres commerciaux planifiés par les deux régions (Uplace, JUTS et Néo);

- les incidences en termes de mobilité des plans et projets des deux Régions (élargissement du Ring, Néo, VSGB, développement des transports en commun ...);

Considérant que le RIE (partie 1) a étudié les interactions entre le projet de modification du PRAS et le plan d'exécution spatiale (RUP) pour la zone urbaine flamande autour de Bruxelles (VSGB);

Que le RIE met en avant le fait que les développements prévus par ce plan d'exécution spatiale (reconversion du parking C, Uplace, ...) risque de générer un impact important en termes de mobilité aux endroits de la zone déjà saturés actuellement (R22, N1, N211 et R0, A12) et ainsi compliquer les déplacements autour du Heysel;

Que le RIE note que le projet mixte envisagé pour le parking C prévoit néanmoins de maintenir la capacité actuelle de ce parking;

Qu'en ce qui concerne l'hypothèse de l'élargissement du Ring auquel la Région bruxelloise est opposée, le RIE ne se positionne pas à ce sujet et précise dans son analyse "qu'il n'appartient pas à la présente étude de juger de l'opportunité d'élargir ou non le Ring";

Que le RIE décrit l'accessibilité du site pour les modes actifs au moyen d'une carte reprenant les itinéraires cyclables à proximité du site;

Que le RIE n'est néanmoins pas exhaustif en la matière et que des analyses plus précises devront avoir lieu au niveau du projet;

- het MER biedt geen alternatief of oplossing voor de mobiliteitsproblemen die zullen worden veroorzaakt door het creëren van een winkelcentrum;

- de analyse van de effecten van de bestemmingswijzigingen op het Heizelplateau m.b.t. de luchtkwaliteit en het klimaat verwijst naar een algemene analyse en doet geen onderzoek naar de mogelijke grensoverschrijdende effecten van de uitstoot veroorzaakt door het wegverkeer;

- de theoretische capaciteit voor de wegen vermeld in het MER zou onvoldoende zijn voor de Ring (3 rijstroken), vooral niet om de gevraagde capaciteitsverhoging te kunnen verwerken;

Dat de gemeente Grimbergen vraagt om de effecten op de handelszaken op haar grondgebied in het MER te vermelden;

Dat de gemeente Asse van mening is dat het Neo-project een negatieve impact zal hebben op de kleine handelszaken in het gebied (Asse, Vilvoorde...);

Dat de provincie Vlaams-Brabant meent dat de grensoverschrijdende negatieve effecten van het Neo-project onvoldoende werden bestudeerd in het MER;

Dat de provincie Vlaams-Brabant de analyse van het MER volgens welke 7 handelspolen met gewestelijke uitstraling de negatieve effecten van het project zouden voelen niet deelt;

Dat de provincie Vlaams-Brabant en de Gemeente Asse betreuren dat de aanbeveling in het MER om de handel te differentiëren niet wordt vertaald in het programma van het GGB, noch op enige andere manier;

Dat het Vlaams Gewest oordeelt dat het MER de omvang van de grensoverschrijdende effecten en de interacties met een aantal ontwikkelingen waartoe het Vlaams Gewest heeft besloten niet voldoende benadrukt en dat het vraagt om met die ontwikkelingen rekening te houden;

Dat het Vlaams Gewest van mening is dat de ontwikkelingen van de sites Delta en Heizel een impact zullen hebben op het vlak van territoriale ontwikkeling, toenemende mobiliteitsvraag en andere milieuaspecten voor de beide gewesten;

Dat het MER een aantal aspecten naar voor schuift die een wederzijds en regelmatig overleg vereisen tussen de beide gewesten (parking C, plan van De Lijn, optimalisering van de Ring, ...);

Dat het Vlaams Gewest ook vraagt dat een correcte raming (meer bepaald gebaseerd op de gegevens van het Vlaamse mobiliteitscentrum) van de geïnduceerde verplaatsingen op de wegen, maar ook van het openbaar vervoer, en hun impact op de lengte en lokalisatie van de files, aan het dossier wordt toegevoegd;

Dat het Vlaams Gewest evenwel erkent dat de werkelijke impact slechts kan worden berekend op het niveau van het project, en dat bijgevolg een overleg moet worden georganiseerd over de twee strategische gebieden Delta en Heizel;

Overwegende dat de GOC deze bekommernissen deelt.

Dat ze aanraadt om het intergewestelijke overleg te ontwikkelen en studies te realiseren in samenwerking met het Vlaamse Gewest over de volgende aspecten :

- de sociaaleconomische gevolgen van de gelijktijdige ontwikkeling van nieuwe ontwerpen van winkelcentra die gepland zijn door de twee gewesten (Uplace, JUTS en Neo);

- de gevolgen op het vlak van mobiliteit van de plannen en projecten van de twee Gewesten (uitbreiding van de Ring, Neo, VSGB, ontwikkeling van het openbaar vervoer enz.);

Overwegende dat het MER (deel 1) de wisselwerkingen onderzoekt tussen het ontwerp van wijziging van het GBP en het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) voor het Vlaamse stedelijke gebied rond Brussel (VSGB);

Dat er in het MER gewezen wordt op het feit dat de in het ruimtelijk uitvoeringsplan geplande ontwikkelingen (conversie van parking C, Uplace) aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de mobiliteit op plaatsen in het gebied die nu al verzadigd zijn (R22, N1, N211 en R0, A12), wet het verkeer rond de Heizel kan bemoeilijken;

Dat het MER aanstipt dat het gemengde project gepland voor parking C toch voorziet om de huidige capaciteit van deze parking te behouden;

Dat wat betreft de hypothetische uitbreiding van de Ring waartegen het Gewest gekant is, het MER geen standpunt inneemt en in de analyse preciseerd dat "het niet de taak is van het huidige onderzoek om te oordelen of het al dan niet aangewezen is om de Ring uit te breiden";

Dat de toegankelijkheid van de site voor de actieve vervoermiddelen in het MER beschreven wordt aan de hand van een kaart met daarop de fietsroutes in de omgeving van de site;

Dat het MER echter niet uitvoerig is op dat vlak en er bij het project nauwkeuriger analyses noodzakelijk zullen zijn;



Que les données utilisées par le RIE en termes de comptage étaient les plus récentes disponibles (2008) au moment de l'étude;

Qu'étant donné la nature du PRAS, réglementant l'affectation du sol mais non les gabarits et la densité des projets qui seront construits, certains impacts ne peuvent être qu'estimés et non modélisés de manière précise;

Que des analyses précises devront être effectuées à l'échelle des projets;

Qu'il en est ainsi notamment en termes d'émission de polluants et de gaz à effets de serre, du nombre de parkings ou encore d'impact en termes d'embouteillages;

Qu'en ce qui concerne les impacts liés à la présence d'un centre commercial au Heysel, l'analyse du RIE se base sur les zones de chalandise des autres pôles en Région bruxelloise et en Région flamande;

Qu'ont été considérés comme concurrents les pôles commerciaux qui offrent des produits dont la qualité et le volume sont potentiellement équivalents à ceux qui seraient vendus sur le site du Heysel;

Que selon cette hypothèse, les centres villes des communes limitrophes de la province du Brabant flamand n'ont pas été considérés comme concurrents;

Que l'importance exacte de ces impacts est néanmoins impossible à chiffrer à ce stade, dans la mesure où le projet commercial n'est pas encore défini pour le Heysel;

Que des recommandations (en termes de différenciation notamment) ont néanmoins été formulées afin de réduire ces impacts;

Qu'un complément de RIE a néanmoins été réalisé afin d'étudier plus en détail l'impact de la présence d'un centre commercial sur les noyaux commerciaux des communes avoisinantes du Brabant flamand;

Que cette étude confirme qu'un centre commercial tel que prévu sur le plateau du Heysel ne devrait avoir qu'un impact limité sur le commerce local des communes périphériques compte tenu de sa différenciation : le centre commercial du Heysel sera largement orienté sur du commerce de destination, dans certains cas pour des aspects non encore présents à Bruxelles, et relativement peu ou pas sur du commerce de proximité;

Qu'il ressort de cette analyse que seul le pôle commercial de la commune de Wemmel pourrait être légèrement impacté par la présence d'un centre commercial au Heysel;

Considérant enfin que le Gouvernement suit l'avis de la CRD concernant la nécessité de développer la concertation inter régionale et de réaliser des études en collaboration avec la Région flamande; que c'est d'ailleurs dans ce sens, que les trois Régions ont récemment mis en place un forum d'informations en aménagement du territoire en vue d'un échange permanent d'informations;

#### 4.13. Delta

Considérant que la Commune d'Ixelles fait remarquer que les calculs concernant les déplacements induits par une urbanisation mixte du sud du site, et repris en page 168 du RIE, sont apparemment incomplets car ils ne tiennent pas compte d'une augmentation du nombre de résidents;

Considérant que la CRD rappelle qu'elle prône le statu quo sur ce terrain tant qu'une étude globale n'a pas été réalisée;

Considérant que le RIE part de l'hypothèse d'un développement de 45 000 m<sup>2</sup> de logements pour le scénario d'une urbanisation mixte du sud du site;

Qu'une erreur matérielle est cependant présente dans le tableau de la page 168 qui ne tient pas compte de cette augmentation du nombre de résidents;

Que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et renvoie aux observations formulées dans la partie 1.1. Delta, notamment à la décision de Gouvernement d'affecter "Delta Sud" en ZIR;

Considérant qu'un réclamant met en doute l'affirmation du RIE selon laquelle "le site présente actuellement peu de valeur écologique";

Considérant que la CRD relève que les talus de chemins de fer présentent un certain intérêt en tant que liaison écologique;

Considérant que le RIE considère que la zone est actuellement composée de zones arbustives de friche et d'une zone de pleine terre recolonisée par des espèces herbacées qui présentent actuellement peu d'intérêt écologique mais qui pourraient, moyennant aménagements spécifiques, jouer un rôle important dans le réseau écologique local;

Considérant que la Commune d'Ixelles fait remarquer que le RIE fait mention (notamment p.27 et 47) d'un "parc du Campus de la Plaine", alors qu'aucun parc n'est prévu dans le schéma directeur en cours d'élaboration;

Considérant que la CRD prend note de cette remarque;

Dat de in het MER gebruikte gegevens (tellingen) de meest recent beschikbare (2008) waren op het moment van de studie;

Dat gezien de aard van het GBP, dat de bodembestemming regelt maar niet de volumes of de dichtheid van de projecten die zullen worden uitgevoerd, bepaalde effecten alleen geraamd en niet nauwkeurig volgens een model berekend kunnen worden;

Dat nauwkeurige analyses uitgevoerd moeten worden op projectniveau;

Dat dit meer bepaald van toepassing is voor de uitstoot van pollutanten en broeikasgassen, het aantal parkeerplaatsen of de effecten op de files;

Dat wat betreft de effecten gekoppeld aan de aanwezigheid van een winkelcentrum op de Heizel, de analyse in het MER gebaseerd is op de invloedgebieden van de andere polen in het Brusselse en in het Vlaamse Gewest;

Dat handelspolen die producten aanbieden waarvan de kwaliteit en hoeveelheid mogelijk gelijkwaardig zijn met de producten die op de Heizel verkocht zullen worden als concurrentie beschouwd werden;

Dat, in deze hypothese, de stadscentra van de naburige gemeentes in de provincie Vlaams-Brabant bijgevolg niet als concurrentie gezien worden;

Dat de exacte omvang van deze effecten in dit stadium onmogelijk exact becijferd kan worden, in die zin dat er voor de Heizel nog geen handelsproject is vastgelegd;

Dat er toch aanbevelingen (meer bepaald i.v.m. differentiatie) geformuleerd werden om die effecten in te perken;

Dat evenwel het MER werd aangevuld om de impact van de aanwezigheid van een winkelcentrum in de handelskernen van de gemeenten grenzend aan Vlaams Brabant uitvoeriger te analyseren;

Dat deze studie bevestigt dat een winkelcentrum zoals is voorzien op het Heizelplateau slechts een beperkte impact zou hebben op de lokale handel van de omliggende gemeenten, gezien de differentiëring : het winkelcentrum op de Heizel zal vooral gericht zijn op bestemmingshandel, in sommige gevallen op aspecten die nog niet aanwezig zijn in Brussel, en weinig of niet op de buurthandel;

Dat uit deze analyse blijkt dat enkel de handelspool van de gemeente Wemmel een lichte impact zou kunnen ondergaan van de aanwezigheid van een winkelcentrum op de Heizel;

Overwegende ten slotte dat de Regering de GOC bijtreedt aangaande de noodzaak om het intergemeentelijk overleg uit te bouwen en studies uit te voeren in overleg met het Vlaams Gewest; dat in die zin de drie Gewesten overigens onlangs een informatieforum ruimtelijke ordening hebben opgericht om permanent gegevens te kunnen uitwisselen;

#### 4.13. Delta

Overwegende dat de gemeente Elsene opmerkt dat de berekeningen van de verplaatsingen die worden geïnduceerd door een gemengde verstedelijking van het zuiden van de site, opgenomen op p. 68 van het MER, blijkbaar onvolledig zijn aangezien ze geen rekening houden met een toename van het aantal inwoners;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat ze voorstander is van een status-quo op dit gebied zolang er geen globale studie gemaakt is.

Overwegende dat het MER uitgaat van de hypothese van de ontwikkeling van 45 000 m<sup>2</sup> aan woningen voor het scenario van een gemengde verstedelijking van het zuiden van de site;

Dat er evenwel een fout geslopen is in de tabel op blz. 168 die geen rekening houdt met de toename van het aantal inwoners;

Dat de Regering de GOC bijtreedt en verwijst naar de opmerkingen in deel 1.1 Delta, meer bepaald naar de beslissing van de Regering om "Delta Zuid" als GGB te bestemmen;

Overwegende dat een reclamant de bewering van het MER – "Momenteel heeft de site geen grote ecologische waarde" in twijfel trekt;

Overwegende dat de GOC opmerkt dat de spoorwegtaluds een zeker belang hebben als ecologische verbinding;

Overwegende dat in het MER wordt aangenomen dat het gebied momenteel bestaat uit braakliggende zones met struikbegroeiing en een stuk grond waar grasachtigen woekeren die momenteel geen grote ecologische waarde hebben, maar die mits specifieke inrichtingen van betekenis kunnen zijn in het plaatselijke ecologische net;

Overwegende dat de gemeente Elsene opmerkt dat het MER (met name op p. 27 en 47) verwijst naar een "park van de Pleincampus", terwijl in het richtschema dat wordt uitgewerkt geen enkel park is voorzien;

Overwegende dat de GOC nota neemt van deze opmerking;

Considérant que le RIE fait référence au cadre actuellement largement arboré du campus de la Plaine (ULB-VUB), mais qu'il ne s'agit en effet pas d'un parc spécifique;

#### 4.14. Prescriptions particulières

Considérant que la ville de Bruxelles fait remarquer que l'affirmation du RIE selon laquelle la modification de la prescription 4.4. augmenterait la valeur foncière est non étayée car la modification de la prescription diminue les possibilités de faire du bureau et impose de prévoir de l'équipement;

Considérant que la CRD rappelle que le logement est aujourd'hui une fonction forte, au même titre que le bureau et que l'imposition d'équipement est minime (5 %);

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD;

Considérant que l'IBGE estime que le RIE n'a pas suffisamment étudié les risques liés à une augmentation du nombre d'habitants dans les ZFM;

Considérant qu'un réclamant estime que le RIE n'analyse pas suffisamment l'incidence de la modification de la prescription 8 sur le fait que la majorité des terrains concernés par les zones d'équipements sont détenus par des propriétaires privés et que dans ce type de configuration, le propriétaire aura tendance à favoriser la promotion de logements au détriment des équipements;

Considérant que la CRD estime qu'elle n'a pas les éléments nécessaires pour se prononcer sur cette demande et demande au Gouvernement de fournir les éléments nécessaires pour répondre à ces remarques;

Considérant que la modification de la prescription relative aux ZFM ne concerne qu'une partie très minime des terrains affectés en ZFM;

Qu'en effet la prescription 4.4. ne concerne que les terrains en friche et les immeubles dégradés et/ou à l'abandon;

Que l'augmentation du nombre d'habitants permise par cette modification est difficile à chiffrer mais ne provoquera pas une augmentation conséquente de la population dans ces zones;

Considérant par ailleurs que, comme indiqué précédemment, la prescription n° 8 n'a pas été modifiée dans son contenu mais clarifiée;

Que cette clarification ne diffère pas de l'interprétation qui est donnée à la prescription du PRAS de 2001;

Que la modification n'aura donc pas d'impact en termes de valeur foncière des terrains;

Considérant qu'un réclamant estime que le RIE n'a pas étudié l'impact de la suppression de la notion de "taille généralement faible" pour les commerces dans la prescription 8.2.;

Considérant que la CRD estime que cette demande est sans objet;

Considérant que le Gouvernement suit l'avis de la CRD et rappelle que l'expression supprimée ne revêt aucun caractère réglementaire;

#### 4.15. ZEMU

Considérant que la Commune de Forest fait remarquer que le RIE ne donne pas d'explications sur le fait que l'îlot compris entre les rues du Patinage, de la Deuxième armée britannique et le chemin de fer, n'a finalement pas été retenu en ZEMU;

Considérant que la ville de Bruxelles fait remarquer que l'analyse socio-économique du RIE ne mentionne erronément aucun propriétaire public pour le site de Mabru/CEFL;

Considérant que la ville de Bruxelles estime que le RIE aurait dû indiquer la part d'industries urbaines encore existantes dans les ZEMU afin de pouvoir se faire une idée de ce qui est en péril, notamment en raison de la spéculation foncière;

Considérant qu'un réclamant estime que le RIE ne propose aucune réflexion sur la capacité de redéploiement économique des zones d'industries urbaines ou de forte mixité concernées;

Considérant que certains réclamants estiment que les effets de l'affectation de certaines ZIU en ZEMU sont mal évalués par le RIE sur le plan socio-économique, notamment en ce qui concerne les incidences des formes d'aménagement dans les ZEMU ou la réduction des zones d'emploi;

Considérant que la Commune de Forest estime que le RIE est lacunaire sur les conséquences, pour les îlots riverains, d'affecter l'îlot situé entre les rues Saint-Denis, des Carburants, Marguerite-Bervoets et du Patinage en ZEMU;

Considérant qu'un réclamant regrette que le RIE n'ait pas étudié les domaines "Faune et Flore" et "Eau" pour le site Erasme de la même façon que pour les autres pôles;

Overwegende dat het MER verwijst naar het momenteel boomrijke kader van de Pleincampus (ULB-VUB), maar dit inderdaad geen echt park is;

#### 4.14. Bijzondere voorschriften

Overwegende dat de Stad Brussel opmerkt dat de bewering van het MER, volgens welke de wijziging van voorschrift 4.4. de grondwaarde zou verhogen (vol 1, p. 412), niet gestaafd is. De wijziging van het voorschrift vermindert immers de mogelijkheden om kantoren te creëren en legt op dat er voorzieningen moeten worden gecreëerd;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat de huisvesting vandaag een sterke functie is, op dezelfde wijze als de kantoren en dat de verplichting inzake voorzieningen minimaal is (5 %);

Overwegende dat de Regering zich bij de mening van de GOC aansluit;

Overwegende dat het BIM van mening is dat het MER de risico's verbonden aan een toename van het aantal inwoners in de SGG onvoldoende heeft bestudeerd;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het MER de effecten van de wijziging van voorschrift 8, op het feit dat de meeste terreinen waar gebieden voor voorzieningen worden gecreëerd privé-eigendom zijn en dat de eigenaars in dit soort configuraties de neiging hebben om de ontwikkeling van woningen te begunstigen ten koste van voorzieningen, niet heeft geanalyseerd;

Overwegende dat de GOC vindt dat ze niet beschikt over de elementen die nodig zijn om zich uit te spreken over dit verzoek en de Regering vraagt de nodige elementen aan te brengen om te kunnen antwoorden op deze opmerkingen;

Overwegende dat de wijziging van het voorschrift op SGG betrekking heeft op slechts een heel klein deel van de als SGG bestemde gebieden;

Dat voorschrift 4.4 alleen braakliggende terreinen en verwaarloosde en/of verloederde gebouwen betreft;

Dat de in deze wijziging toegestane toename van het aantal inwoners moeilijk becijferbaar is, maar de bevolking in deze gebieden niet opmerkelijk zou doen toenemen;

Overwegende dat, zoals eerder aangegeven, de inhoud van voorschrift 8 niet veranderd werd, maar dat het voorschrift bovenal verduidelijkt werd;

Dat die verduidelijking niet verschilt van de interpretatie gegeven aan het voorschrift van het GewOP van 2001;

Dat de wijziging dus geen invloed zal hebben op de prijs van de terreinen;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat het MER de impact van het opheffen van de notie "meestal geringe omvang" voor de winkels in voorschrift 8.2 niet heeft onderzocht;

Overwegende dat de GOC oordeelt dat dit verzoek ongegrond is;

Overwegende dat de Regering de GOC bijtreedt en eraan herinnert dat de geschrapte uitdrukking geen verordenende waarde had;

#### 4.15. OGSO

Overwegende dat de gemeente Vorst opmerkt dat het MER geen uitleg geeft over het feit dat het huizenblok tussen de Schaatsstraat, de Tweede Britse Legerlaan en de spoorweg, uiteindelijk niet werd weerhouden als OGSO;

Overwegende dat de stad Brussel opmerkt dat de sociaal-economische analyse van het MER verkeerdelijk geen openbare eigenaar vermeldt voor de site Mabru/ECFG;

Overwegende dat de stad Brussel oordeelt dat het MER het aandeel van nog bestaande stedelijke industrieën in de OGSO had moeten vermelden, zodat men zich een idee had kunnen vormen van wat in het gedrang komt, inzonderheid m.b.t. grondspeculaties;

Overwegende dat een reclamant van oordeel is dat het MER geen enkele bezinning inhoudt over de economische ontwikkelingscapaciteit van de betrokken gebieden voor stedelijke industrie of sterk gemengde gebieden;

Overwegende dat sommige reclamanten van mening zijn dat de sociaal-economische gevolgen van de bestemming van sommige GSI als OGSO slecht heeft geëvalueerd, meer bepaald de effecten van de inrichtingsvormen in de OGSO of de inkrimping van de tewerkstellingsgebieden;

Overwegende dat de Gemeente Vorst oordeelt dat het MER in gebreke blijft wat de gevolgen van de bestemming van het huizenblok tussen de Sint-Denisstraat, de Brandstoffenstraat, de Marguerite Bervoetsstraat en de Schaatsstraat als OGSO op de omliggende huizenblokken betreft;

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het MER de domeinen "Fauna en Flora" en "Water" niet op dezelfde manier heeft bestudeerd als voor de andere polen;

Que ce réclamant rappelle la proximité d'un site classé, la réserve naturelle ainsi que l'existence du Vogelzangbeek qui mérite un assainissement complet (pollution et risque d'inondations);

Considérant que la CRD regrette ces lacunes;

Qu'elle estime que certaines de ces lacunes ne relèvent néanmoins pas du RIE mais découlent de l'absence de vision stratégique, issue du fait que ce projet de modification du PRAS ne suit pas l'adoption du PRDD;

Considérant que l'arrêté du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du PRAS précise que la modification de l'affectation de certaines Zones de forte mixité (ZFM) en ZEMU a pour objectif d'y confirmer l'activité économique existante tout en n'y empêchant pas l'implantation de logements dans le futur;

Que comme l'indique le RIE, l'affectation de certaines ZFM en ZEMU pose moins la question de l'intégration urbaine étant donné que le logement est déjà autorisé dans ces zones;

Qu'il n'y aura donc à priori pas de conséquences directes pour les îlots riverains;

Que l'îlot compris entre les rues du Patinage, de la Deuxième armée britannique et le chemin de fer n'a finalement pas été retenu en ZEMU en raison d'un permis de lotir délivré sur la zone qui divise une partie de la zone en 31 lots;

Que l'affectation en ZFM convient mieux à la présence de nombreux logements;

Que le RIE comporte une erreur matérielle car il ne mentionne pas de propriété publique pour le pôle "Quai des Usines";

Que par ailleurs, comme indiqué précédemment, le RIE a pour vocation d'étudier le plus en amont possible les impacts environnementaux du projet de plan et non d'étudier la faisabilité ou les capacités de redéploiement économique des entreprises;

Que le RIE mentionne néanmoins, dans la description de la situation existante, les entreprises présentes dans les ZEMU;

Que le RIE reprend également des recommandations pour rendre les ZEMU attractives pour les entreprises;

Que d'autre part, l'ajout d'une clause de sauvegarde dans la prescription relative aux ZEMU décidée par le Gouvernement permettra de réduire le risque de délocalisation des entreprises existantes;

Que le RIE a étudié les aspects relatifs à la faune et la flore ainsi qu'à l'eau pour le pôle Erasme selon la même méthodologie que pour les autres pôles de ZEMU;

Que le RIE met en avant et tient compte de la présence à proximité du site du Vogelzang (site classé et réserve naturelle);

#### 4.16. Evaluation appropriée Natura 2000

Considérant que l'IBGE demande de compléter l'évaluation appropriée du projet de modification du PRAS avec l'évaluation des impacts sur les réserves naturelles et forestières;

Considérant que la CRD appuie cette demande et rappelle que l'ordonnance nature a été adoptée le 1<sup>er</sup> mars 2012 et qu'il s'agit d'appliquer ses dispositions;

Considérant qu'une évaluation appropriée a été réalisée par le RIE;

Que néanmoins l'ordonnance nature a été adoptée un mois avant l'adoption du projet de PRAS et que les critères propres à chaque site Natura 2000 n'ont pas encore été arrêtés; qu'une évaluation appropriée précise n'est donc pas possible;

Que cependant le RIE a étudié tous les aspects généraux liés à une évaluation appropriée;

#### 4.17. Zones vertes de haute valeur biologique

Considérant que certains réclamants estiment que l'évaluation environnementale de la modification apportée à la prescription 11 est incomplète et insuffisante, notamment parce qu'elle assimile le maillage vert à la promenade verte; qu'elle provoque une confusion entre les acronymes "ZHVB" et "ZVHVB"; que l'option zéro n'est pas examinée; que le RIE comporte certaines erreurs matérielles;

Considérant que la CRD partage certaines de ces remarques et rappelle qu'elle recommande de ne pas modifier la prescription 11; qu'elle n'estime donc pas nécessaire de compléter le RIE à cet égard;

Considérant que, comme indiqué précédemment, la modification du libellé de la prescription 11 a uniquement pour but de clarifier celle-ci, le libellé actuel étant ambigu en ce qu'il pourrait être interprété comme ne permettant pas l'intégration des ZVHVB dans le maillage vert;

Que toutes les zones d'espaces verts participent au maillage vert; que cela ne signifie pas que toutes les fonctions attribuées au maillage vert doivent être présentes partout; que le PRAS adopté en 2001 n'avait pas pour intention de soustraire les ZVHVB au maillage vert mais de les protéger de certains aspects de celui-ci;

Dat deze reclamant wijst op de nabijheid van een beschermd landschap, een natuurreservaat en op het bestaan van de Vogelzangbeek die aan volledige sanering toe is (verontreiniging en overstromingsrisico);

Overwegende dat de GOC deze lacunes betreurt;

Dat ze meent dat sommige van deze lacunes echter niet te wijten zijn aan het MER, maar wel aan het ontbreken van een strategische visie, wat toe te schrijven is aan het feit dat dit ontwerp van wijziging van het GBP niet volgt op de goedkeuring van het GPDO;

Overwegende dat in het besluit van 29 maart 2012 tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP aangestipt wordt dat de bestemmingswijziging van bepaalde sterk gemengde gebieden (SGG) naar een OGSO bedoeld is om er de bestaande economische activiteit te bevestigen, maar de toekomstige inplanting van woningen niet in de weg staat;

Dat, zoals aangegeven in het MER, de bestemming van bepaalde SGG en OGSO minder problemen met de stedelijke integratie inhoudt, aangezien huisvesting al is toegestaan in deze gebieden;

Dat er in principe dus geen directe gevolgen zijn voor de buurtbewoners;

Dat het huizenblok tussen de Schaatsstraat, de Tweede Britse Legerstraat en de spoorweg uiteindelijk niet als OGSO werd weerhouden als gevolg van de uitgereikte verkavelingsvergunning die een deel van het gebied in 31 percelen verdeeld;

Dat een bestemming als SGG beter geschikt is vanwege de vele aanwezige woningen;

Dat het MER een fout bevat in die zin dat er geen openbare eigendom wordt aangegeven voor de pool "Werkhuizenkaai";

Dat, zoals eerder gezegd, het MER overigens bedoeld is om de milieueffecten van het ontwerpplan zo dicht mogelijk bij de bron te onderzoeken en niet om de haalbaarheid of mogelijke economische ontwikkeling van ondernemingen te bestuderen;

Dat het MER, in de beschrijving van de bestaande toestand, toch de in de OGSO aanwezige ondernemingen oplijst;

Dat het MER ook aanbevelingen bevat om de OGSO aantrekkelijker te maken voor ondernemingen;

Dat de toevoeging van een bewaringsclausule in de beschrijving van OGSO's, beslist door de Regering, anderzijds het gevaar dat aanwezige bedrijven wegtrekken enigszins beperkt;

Dat het MER het aspect fauna en flora en het aspect water voor de Erasmus-pool volgens dezelfde methodologie onderzoek als voor de andere OGSO-polen;

Dat het MER op de nabijheid van de Vogelzangsite (beschermd site en natuurreservaat) wijst en daar rekening mee houdt;

#### 4.16. Evaluatie Natura 2000

Overwegende dat het BIM vraagt om de evaluatie van het ontwerp tot wijziging van het GBP aan te vullen met de evaluatie van de effecten op de natuur- en bosreservaten;

Overwegende dat de GOC dit verzoek steunt en eraan herinnert dat de Natuurordonnantie werd goedgekeurd op 1 maart 2012 en de bepalingen ervan moeten worden toegepast;

Overwegende dat er in het MER een geschikte evaluatie werd gerealiseerd;

Dat de Natuurordonnantie aangenomen werd één maand voor de goedkeuring van het ontwerp van GBP en dat de specifieke criteria van elke Natura 2000-site nog niet vastgelegd zijn; dat een nauwkeurige, specifieke evaluatie dus niet mogelijk is;

Dat alle algemene aspecten gekoppeld aan een geschikte evaluatie toch onderzocht werden in het MER;

#### 4.17. Groengebieden met hoogbiologische waarde

Overwegende dat enkele reclamanten oordelen dat de evaluatie van de milieueffecten van de wijziging van voorschrift 11 onvolledig en onvoldoende is, meer bepaald omdat het groene net herleid wordt tot een groene wandeling; omdat het MER met de gebruikte afkortingen de verwarring voedt tussen "GGHW" en "GHW"; dat de nuloptie niet onderzocht werd; dat er bepaalde fouten in het MER staan;

Overwegende dat de GOC sommige van deze opmerkingen deelt en eraan herinnert dat ze aanbeveelt voorschrift 11 niet te wijzigen en dat ze het derhalve niet nodig acht het MER in dit opzicht aan te vullen;

Overwegende dat, zoals eerder aangegeven, de aanpassing van de omschrijving van voorschrift 11 alleen bedoeld is om dat voorschrift op te helderen, want de huidige omschrijving is dubbelzinnig in die zin dat men zou kunnen aannemen dat de integratie van GGHW in het groene net niet is toegestaan;

Dat alle gebieden met groene ruimtes bijdragen in het groene net; dat dit niet betekent dat de aan het groene net toegewezen functies overal aanwezig moeten zijn; dat het in 2001 goedgekeurd GewOP niet de bedoeling had om de GGHW uit het groene net te lichten, wel om ze te beschermen tegen bepaalde aspecten daarvan;

Que, dès lors que la prescription 11 destine et continuera à destiner les ZVHVB à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique, les interventions relatives au maillage vert ne peuvent évidemment y être autorisées que si elles sont compatibles avec cette destination;

Que le Gouvernement a décidé de compléter la prescription 11 en ce sens;

Que la modification du libellé de la prescription n'a donc pas d'impact environnemental direct;

Que comme le recommande le RIE, il s'agira néanmoins de veiller, lorsqu'elle est prescrite, à réaliser une évaluation appropriée pour les projets à l'étude dans ces zones;

#### 4.18. Erreurs de forme

Considérant que la ville de Bruxelles, les communes de Berchem Saint-Agathe et d'Anderlecht signalent quelques erreurs de forme dans le RIE;

Considérant que la CRD prend note de ces remarques;

Considérant que comme la CRD, le Gouvernement prend note de ces erreurs de forme;

#### 5. Relevé d'erreurs dans les prescriptions

Considérant que la CRD a listé toutes les corrections formelles qui ont été suggérées à l'occasion de l'enquête publique et a invité le Gouvernement à les vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un juriste;

Que le Gouvernement a tenu compte des corrections pertinentes relatives aux prescriptions qui sont l'objet de la présente procédure de modification partielle du PRAS;

Que, pour le reste, le Gouvernement a estimé qu'il n'entrait pas dans les objectifs de la présente procédure de modification partielle du PRAS de corriger, dans les prescriptions du PRAS adoptées en 2001, d'éventuelles erreurs matérielles dont aucun réclamant n'a affirmé qu'elles nuiraient à la bonne compréhension de ces prescriptions.

I.2 Motivation répondant aux exigences de l'article 64 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature et de l'article 26, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoBAT

Considérant que toute la motivation du présent arrêté est traversée d'éléments permettant de comprendre comment les considérations environnementales évoquées par les articles 64 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature et 26, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoBAT ont été prises en compte; que, de manière plus générale, en vue de répondre aux exigences de motivation formelle consacrées par ces dispositions et rappelées par la section de législation du Conseil d'Etat, le Gouvernement se réfère aux considérations qui suivent.

Considérant que la modification partielle du PRAS ne porte pas atteinte à l'intégrité des sites Natura 2000 et des réserves naturelles ou forestières;

Qu'aucun changement d'affectation du sol ne concerne directement un site Natura 2000 ou une réserve naturelle ou forestière;

Que certaines modifications d'affectation du sol concernent néanmoins des zones situées à proximité de sites Natura 2000 ou de réserves naturelles ou forestières;

Que l'analyse appropriée des incidences du projet de modification partielle du PRAS sur ces zones a été réalisée au travers du Rapport sur les Incidences Environnementales (partie faune et flore);

Qu'étant donné le fait que les objectifs de conservation et les plans de gestion des sites Natura 2000 et des réserves naturelles ou forestières concernés n'ont pas encore été adoptés par le Gouvernement, l'élaboration d'une évaluation appropriée des incidences dans les formes prescrites par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la Nature n'est actuellement pas réalisable;

Que l'évaluation des incidences de la modification partielle du PRAS a donc été réalisée sur la base de la situation actuelle, appliquant le principe du "standstill";

Que le degré de généralité du projet de modification partielle du PRAS et la qualité du RIE permettent cependant de conclure que cette modification ne porte pas en elle-même atteinte à l'intégrité des sites Natura 2000 et des réserves naturelles et forestières;

Que, par la suite, les projets soumis à permis qui seront conformes à la modification partielle du PRAS devront également, s'ils entrent dans le champ d'application de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature, faire l'objet d'une évaluation appropriée de leurs incidences, afin d'évaluer plus précisément l'impact des projets pouvant se développer à l'avenir dans ou à proximité des sites Natura 2000 et des réserves naturelles et forestières.

Dat voorschrift 11 de GGHW bijgevolg bestemt en altijd zal blijven bestemmen voor het behoud en het herstel van natuurlijke habitats met hoge biologische waarde, en interventies m.b.t. het groene net dus alleen toegestaan kunnen worden als ze met die bestemming verenigbaar zijn;

Dat de Regering gesloten heeft om voorschrift 11 in die zin aan te vullen;

Dat de wijziging van de omschrijving van het voorschrift dus geen direct milieueffect heeft;

Dat, zoals aanbevolen in het MER, er toch op toegezien moet worden dat, indien voorgeschreven, een geschikte evaluatie gemaakt wordt voor de onderzochte projecten in die gebieden;

#### 4.18. Vormfouten

Overwegende dat de stad Brussel, de gemeentes Sint-Agatha-Berchem en Anderlecht op enkele vormfouten in het MER wijzen;

Overwegende dat de GOC nota neemt van die opmerkingen;

Overwegende dat de Regering, net als de GOC, nota neemt van die vormfouten;

#### 5. Overzicht van fouten in de voorschriften

Overwegende dat de GOC alle vormelijke verbeteringen heeft opgelijst die zijn aangebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek en de Regering heeft verzocht deze te controleren, in voorkomend geval met de hulp van een jurist;

Dat de Regering rekening heeft gehouden met de relevante verbeteringen met betrekking tot de voorschriften waarop deze procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP van toepassing is;

Dat de Regering voor het overige van mening is geweest dat het niet past binnen de doelstellingen van deze procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP om in de voorschriften van het in 2001 goedgekeurde GBP eventuele materiële fouten te verbeteren waarvan geen enkele reclamant heeft gesteld dat zij afbreuk doen aan een goed begrip van deze voorschriften.

I.2 Motivering in antwoord op de vereisten van artikel 64 van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud en artikel 26, eerste lid, van het BWRO

Overwegende dat heel de motivering van onderhavig besluit doopspekt is met elementen die toelaten na te gaan op welke manier rekening is gehouden met de milieuoverwegingen vermeld in artikel 64 van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud en artikel 26, eerste lid, van het BWRO; dat meer algemeen, teneinde tegemoet te komen aan de vereisten inzake een formele motivering die door deze bepalingen bekrachtigd worden en waar door de afdeling wetgeving aan herinnerd wordt, de Regering naar de hierna volgende beschouwingen verwijst;

Overwegende dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP geen afbreuk doet aan de integriteit van de Natura 2000-gebieden en de natuur- en bosreservaten;

Dat geen enkele bestemmingswijziging rechtstreeks betrekking heeft op een Natura 2000-gebied of een natuur- of bosreservaat;

Dat sommige bestemmingswijzigingen niettemin betrekking hebben op gebieden die in de nabijheid van Natura 2000-gebieden of natuur- of bosreservaten gelegen zijn;

Dat de adequate analyse van de effecten die het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP op deze gebieden heeft, uitgevoerd is via het Milieueffectenrapport (onderdeel fauna en flora);

Dat rekening houdend met het feit dat de instandhoudingsdoelstellingen en de beheersplannen van de betrokken Natura 2000-gebieden en natuur- en bosreservaten nog niet door de Regering goedgekeurd zijn, het op dit ogenblik niet mogelijk is een adequate evaluatie van de effecten uit te voeren volgens de vormvereisten van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;

Dat de evaluatie van de effecten van de gedeeltelijke wijziging van het GBP derhalve uitgevoerd is op grond van de huidige situatie met toepassing van het "stand-still" principe;

Dat de algemeenheidsgraad van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en de kwaliteit van het MER niettemin de mogelijkheid bieden te besluiten dat deze wijziging op zich geen afbreuk doet aan de integriteit van de Natura 2000-gebieden en van de natuur- en de bosreservaten;

Dat voor de projecten waarvoor een vergunning vereist is en die voldoen aan de gedeeltelijke wijziging van het GBP nadien ook, indien ze binnen het toepassingsgebied van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud vallen, een gepaste evaluatie van hun effecten zal moeten plaatsvinden om tot een nauwkeuriger inschatting te komen van de impact van de projecten die in de toekomst in de Natura 2000-gebieden en natuur- en bosreservaten of in de buurt ervan ontwikkeld kunnen worden;

Considérant par ailleurs que le RIE, outre le constat d'absence d'atteinte à l'intégrité des sites Natura 2000 et des réserves naturelles ou forestières auquel il permet d'aboutir, suggère, par endroits, certaines mesures d'atténuation permettant de contribuer à renforcer l'intégrité du site ou de la réserve située à proximité; qu'il y aura lieu de prendre en compte ces mesures d'atténuation dans le cadre de l'instruction des demandes de permis qui pourront être introduites suite à la modification partielle du PRAS et d'en évaluer plus précisément la pertinence au regard des caractéristiques de chacun de ces projets; que les mesures en questions sont les suivantes :

Pour la zone affectée en zone d'habitat à prédominance résidentielle avenue Jan Van Horenbeek, située à proximité d'un site Natura 2000 (Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants la vallée de la Woluwe) : le RIE recommande d'intégrer des plantations linéaires d'arbres dans l'aménagement de voiries existantes et futures autour du site, afin que ces plantations puissent servir de relais aux chauves-souris, le RIE recommande également de mettre en place des aménagements en faveur de la biodiversité dans le but de renforcer la liaison écologique, et de prévoir une campagne de sensibilisation des futurs habitants des lieux à la proximité de sites intéressants pour la biodiversité, suggérant notamment l'utilisation stricte d'espèces indigènes pour les plantations des jardins privés;

Pour le pôle ZEMU Erasme, situé à proximité de la réserve naturelle du Vogelzang : le RIE recommande de préserver le caractère bocager des terrains situés au sud de la route de Lennik, de prévoir, dans tout projet, construction le maintien de larges espaces végétalisés et de rejeter les eaux de pluie du site vers le Vogelzangbeek via un réseau de fossés à ciel ouvert;

Pour la ZEMU située à Jette 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, à proximité de la réserve naturelle du Poelbos et d'un site Natura 2000 (zones boisées et zones humides de la vallée du Molenbeek) : le RIE recommande de veiller à l'intégration des futurs projets à leur environnement en favorisant le développement d'espaces verts de valeur écologique, de renforcer l'aménagement de zones tampon, ou encore de prévoir l'aménagement de toitures végétalisées;

Pour la ZEMU située à Uccle entre la rue Engeland, le Dieweg, l'avenue Groelstveeld et la chaussée de Saint Job, au Nord de la réserve naturelle du Kinsendaal : le RIE recommande de maintenir la partie sud de la zone en espace vert afin de conserver son rôle de liaison écologique et de favoriser le Maillage vert régional;

Pour la nouvelle zone d'habitat prévue à proximité de la gare de Boitsfort en bordure du Parc Tournay-Solvay, qui est une station Natura 2000 rattachée au site Natura 2000 de "la forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants la vallée de la Woluwe" : le RIE recommande de porter une attention particulière à l'utilisation d'espèces indigènes pour les plantations des éventuels jardins privés, notamment via le développement d'une campagne de sensibilisation des futurs habitants des lieux.

Considérant par ailleurs que la modification de certaines prescriptions littérales est également susceptible de concerner quelques sites Natura 2000 et réserves naturelles ou forestières;

Qu'en ce qui concerne les zones vertes de haute valeur biologique, la prescription 11 du PRAS est modifiée afin de clarifier le fait que les aménagements nécessaires au maillage vert sont autorisés dans ces zones; que, suite à l'enquête publique et aux recommandations de l'évaluation appropriée réalisée par le RIE à cet égard, il a été décidé de clarifier encore cette intention en précisant que la réalisation des travaux nécessaires au maillage vert n'était autorisée qu'"à condition que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone", c'est-à-dire avec la conservation et la régénération du milieu naturel; que le nouveau libellé de la prescription 11, ne changeant rien au régime applicable aux zones vertes de haute valeur biologique, n'implique donc aucune atteinte à l'intégrité de celles de ces zones qui bénéficient en plus d'une reconnaissance en tant que site Natura 2000 ou réserve naturelle ou forestière; qu'en outre, comme le rappelle le RIE, toute demande de permis introduite dans ces dernières devra faire l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences, en application de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature; que le RIE recommande également de déployer un effort important de communication et de sensibilisation du public ainsi que de gérer et d'encadrer le plus possible la pression humaine, notamment en balisant les cheminements dans ces zones.

Overwegende trouwens dat het MER niet alleen tot de vaststelling komt dat de integriteit van de Natura 2000-gebieden en de natuur- en bosreservaten ongeschonden blijft, maar voor sommige plaatsen ook matigende maatregelen voorstelt die bijdragen tot een versterking van de integriteit van het nabijgelegen gebied of reservaat; dat met deze matigende maatregelen rekening zal moeten worden gehouden in het kader van het onderzoek van de vergunningsaanvragen die ingediend zullen kunnen worden ten gevolge van de gedeeltelijke wijziging van het GBP en de relevantie ervan nauwkeuriger ingeschat zal dienen te worden in het licht van de kenmerken van elk van deze projecten; dat de maatregelen in kwestie de volgende zijn :

Voor het als woongebied met residentieel karakter bestemde gebied in de Jan Van Horenbeeklaan dat vlakbij een Natura 2000-gebied gelegen is (het Zoniënwoud met bosrand, aangrenzende bosgebieden en de Woluwevallei) : Het MER beveelt aan om bij de aanleg van bestaande en toekomstige wegen rond de site bomenrijen aan te planten, zodat deze dienst kunnen doen als nestplaats voor vleermuizen; verder beveelt het MER ook aan om aanpassingen door te voeren die de biodiversiteit ten goede moeten komen met als doel de ecologische verbindingen te versterken en een sensibiliseringscampagne te plannen gericht naar de toekomstige bewoners van plaatsen in de buurt van gebieden die interessant zijn voor wat de biodiversiteit betreft, en waarin onder meer opgeroepen wordt louter inheemse plantensoorten te gebruiken in de particuliere tuinen;

Voor de in de buurt van het natuurreservaat Vogelzang gelegen OGSO-pool Erasmus : het MER beveelt aan om het bosrijke karakter van de terreinen ten zuiden van de Lenniksebaan te bewaren, ervoor te zorgen dat in elk bouwproject voorzien wordt in het behoud van uitgestrekte groene ruimten en het regenwater van de site naar de Vogelzangbeek te doen afvloeien via een netwerk van open sloten;

Voor het OGSO in Jette dat afgebakend wordt door de Laerbeeklaan, het Oude Afspanningsplein, de Tentoonstellingslaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos en gelegen is in de buurt van het natuurreservaat Poelbos en een Natura 2000-gebied (bossen en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei) : het MER beveelt aan om in het kader van latere projecten erop toe te zien dat het project in de omgeving geïntegreerd wordt door de ontwikkeling te bevorderen van ecologisch waardevolle groene ruimten, de aanleg van bufferzones te versterken, of nog te voorzien in de aanleg van groene daken;

Voor het OGSO in Ukkel dat afgebakend wordt door de Engelandstraat, de Dieweg, de Groelstveldlaan en de Sint-Jobsesteenweg en ten noorden van het natuurreservaat Kinsendaal ligt : het MER beveelt aan om het zuidelijke deel van het gebied te behouden als groene ruimte om zo de rol van ecologische verbinding die het vervult in stand te houden en het gewestelijke groene netwerk te bevorderen;

Voor het nieuwe woongebied dat gepland wordt in de buurt van het station van Bosvoorde aan de rand van het Tournay-Solvaypark, dat een Natura 2000-station vormt dat verbonden is met het Natura 2000-gebied "het Zoniënwoud met bosrand, aangrenzende bosgebieden en de Woluwevallei" : het MER beveelt aan om bijzondere aandacht te besteden aan het gebruik van inheemse plantensoorten in eventuele particuliere tuinen, onder meer door een sensibiliseringscampagne op te zetten gericht op de toekomstige bewoners ter plaatse;

Overwegende bovendien dat de wijziging van bepaalde schriftelijke voorschriften ook betrekking zou kunnen hebben op enkele Natura 2000-gebieden en natuur- en bosreservaten;

Dat voor wat de groengebieden met hoogbiologische waarde betreft, voorschrift 11 van het GBP gewijzigd wordt om te verduidelijken dat inrichtingen die noodzakelijk zijn voor het groene netwerk toegelaten zijn in deze gebieden; dat ten gevolge van het openbaar onderzoek en de aanbevelingen van de adequate evaluatie die het MER in dat verband uitgevoerd heeft, besloten is om deze intentie nog te verduidelijken door erop te wijzen dat de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn voor het groene netwerk slechts toegelaten waren "op voorwaarde dat de handelingen en werken verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied", dat wil zeggen met het behoud en de regeneratie van het natuurlijk leefmilieu; dat de nieuwe formulering van voorschrift 11, aangezien deze niets verandert aan het stelsel dat van toepassing is op de groengebieden met hoogbiologische waarde, geen enkele afbreuk inhoudt van de integriteit van deze gebieden die bovendien erkend zijn als Natura 2000-gebied of natuur- of bosreservaat; dat bovendien, zoals het MER eraan herinnert, voor elke vergunningsaanvraag die in deze gebieden gelegen is een gepaste evaluatie van de effecten uitgevoerd zal moeten worden, overeenkomstig de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud; dat het MER tevens aanbeveelt een belangrijke inspanning op het vlak van communicatie en sensibilisering van het publiek te leveren, evenals de menselijke druk zo veel mogelijk in goede banen te leiden en te omkaderen, onder meer door de wegen in deze gebieden te bewegwijzieren;

Considérant que le programme de la ZIRAD a été modifié afin d'y autoriser les activités portuaires en tant qu'affectation principale, au même titre que les activités productives; que le site de la ZIRAD étant situé en bordure de la réserve naturelle du Moeraske, le RIE recommande de prévoir le maintien d'espaces non minéralisés lors de l'urbanisation de la ZIRAD.

Considérant par ailleurs que le RIE a étudié l'ensemble des incidences de la modification du PRAS sur les thématiques environnementales énoncées par l'annexe C du COBAT;

Que, suite à cette analyse, le RIE a énoncé une série de recommandations afin d'atténuer les incidences potentielles identifiées;

Que les recommandations suivantes ont été notamment suivies par le Gouvernement :

Pour la zone Delta, le RIE a recommandé de créer de nouvelles connexions urbaines permettant de franchir les barrières existantes et de soigner les transitions urbaines entre les différents quartiers avoisinants le site. Que cette recommandation a été intégrée au programme de la ZIR 16 qui prévoit que "la composition urbaine de l'ensemble doit comporter deux axes de structuration des espaces publics et du bâti, un axe Est-Ouest qui relie Beaulieu à Ixelles et un axe Nord-Sud qui relie le Campus de la Plaine à Watermael-Boitsfort";

Pour les ZEMU, le RIE a constaté tout d'abord qu'il sera nécessaire de prévoir des investissements publics conséquents au niveau des espaces publics, des équipements et de l'offre en transports et recommande dès lors de prévoir un mécanisme d'extension des charges d'urbanisme afin de permettre la réalisation des projets immobiliers tout en permettant aux secteurs public et privé d'en partager les bénéfices et de prendre en charge les coûts qui leur incombent; que cette extension tend à ce que les acteurs privés prennent en charge une partie de l'aménagement de l'espace public et des équipements, la cession aux pouvoirs publics de ces éléments et/ou une contribution financière directe; que cette recommandation a été prise en compte au travers d'un arrêté relatif aux charges d'urbanisme accompagnant la modification du PRAS.

Pour les ZEMU également, le RIE a mis en avant la nécessité de préserver des possibilités de croissance pour les entreprises présentes dans les zones concernées; que cette considération a été prise en compte au-travers de l'ajout, dans les prescriptions relatives aux ZEMU, d'une "clause de sauvegarde" des entreprises existantes qui permet à celles-ci de s'étendre ou d'entreprendre des travaux de rénovation sans devoir respecter l'imposition de la mixité des projets.

Pour les ZEMU encore, le RIE a recommandé d'adapter les arrêtés relatifs à la gestion des sols pollués, au bruit de voisinage et au bruit des installations classées, qui font référence au zonage du PRAS, afin d'y inclure la nouvelle zone des ZEMU dans les normes applicables aux ZFM;

Que ces recommandations ont été suivies par le Gouvernement qui prévoit de modifier les arrêtés concernés.

Pour la zone de parc située au Nord du Heysel qui est réaffectée en zone d'équipement, le RIE a recommandé de maintenir un espace vert de proximité d'une taille suffisante pour les habitants des quartiers environnants; que cette recommandation a été suivie étant donné que l'agrandissement de la zone d'équipement est accompagnée de la création d'une zone de parc de taille équivalente.

Considérant également que la première version du RIE recommandait de compenser les "pertes potentielles d'espaces verts" induites par la modification de l'affectation du sol de certaines zones de sports ou de loisirs de plein air; que cette recommandation a été intégrée dès le stade de l'élaboration du projet de modification du PRAS; que de nouvelles zones d'espaces verts ont été inscrites au PRAS, notamment de nouvelles zones de parc autour de la ZIR n°6 (Tour et Taxis).

Overwegende dat het programma van het GGBUA gewijzigd werd om er benevens productieactiviteiten havenactiviteiten als hoofdbestemming toe te laten; dat aangezien het GGBUA gelegen is aan de rand van het natuurreservaat Het Moeraske, het MER aanbeveelt om bij de verstedelijking van het GGBUA te voorzien in het behoud van ruimten zonder verharde ondergrond;

Overwegende overigens dat het MER alle effecten van de gedeeltelijke wijziging van het GBP op de milieuthema's die aan bod komen in bijlage C bij het BWRO onderzocht heeft;

Dat naar aanleiding van deze analyse, het MER een reeks aanbevelingen geformuleerd heeft om de mogelijke effecten die aangeduid werden te matigen;

Dat de Regering met name de volgende aanbevelingen opgevolgd heeft :

Voor het gebied Delta heeft het MER aanbevolen nieuwe stedelijke verbindingen te creëren die het mogelijk maken de bestaande barrières te doorbreken en zorg te besteden aan de stedelijke overgangen tussen de verschillende naburige wijken van het gebied. Dat deze aanbeveling geïntegreerd werd in het programma van het GGB 16 waarin bepaald wordt dat "de stedelijke samenstelling van het geheel twee structuurassen voor de openbare ruimten en de bebouwing dient te omvatten, een Oost-Westas die Beaulieu verbindt met Elsene en een Noord-Zuidas die de Pleincampus verbindt met Watermaal-Bosvoorde";

In verband met de OGSO's heeft het MER in de eerste plaats vastgesteld dat het nodig zal zijn aanzienlijke overheidsinvesteringen te plannen op het vlak van de openbare ruimten, de voorzieningen en het openbaar vervoersaanbod en bijgevolg beveelt het aan om een mechanisme te voorzien voor de uitbreiding van de stedenbouwkundige lasten dat toelaat de vastgoedprojecten te verwezenlijken en tegelijk de openbare en de privé-sector de mogelijkheid biedt de vruchten van deze projecten onderling te verdelen en de kosten ten laste te nemen die hen te beurt vallen; dat deze uitbreiding beoogt dat de privé-actoren de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen gedeeltelijk voor hun rekening nemen, de overdracht van deze elementen aan de overheid en/of een rechtstreekse financiële bijdrage; dat met deze aanbeveling rekening werd gehouden via een besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten dat samengaat met de wijziging van het GBP.

Nog met betrekking tot de OGSO's heeft het MER gewezen op de noodzaak in de betrokken gebieden groeimogelijkheden te behouden voor de aanwezige ondernemingen; dat met deze overweging rekening werd gehouden door aan de voorschriften betreffende de OGSO's een "beschermingsclausule" van de bestaande ondernemingen toe te voegen die de ondernemingen in kwestie in staat stelt verder uit te breiden of renovatiewerken uit te voeren zonder de verplichting inzake het gemengde karakter van de projecten te hoeven naleven;

Nog steeds voor wat de OGSO's betreft, heeft het MER aanbevolen de besluiten betreffende het beheer van verontreinigde bodems, het buurtlawaai en het lawaai voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen, waarin verwezen wordt naar de zone-indeling van het GBP, aan te passen zodat ook het nieuwe gebied van de OGSO's in de normen die op de SGG van toepassing zijn, opgenomen wordt;

Dat deze aanbevelingen opgevolgd zijn door de Regering, die van plan is de betrokken besluiten te wijzigen;

In verband met het parkgebied ten noorden van de Heysel, dat als uitrustingsgebied herbestemd wordt, heeft het MER aanbevolen om in de buurt een groene ruimte te behouden die voldoende groot van omvang is voor de bewoners van de omliggende wijken; dat gehoor werd gegeven aan deze aanbeveling aangezien de uitbreiding van het uitrustingsgebied gepaard gaat met de creatie van een parkgebied van een overeenkomstige omvang;

Overwegende ook dat in de eerste versie van het MER aanbevolen werd het "mogelijke verlies aan groene ruimten" ten gevolge van de bestemmingswijziging van sommige sport- of vrijetijdsgedebieden in open lucht te compenseren; dat deze aanbeveling van bij de opmaakfase van het ontwerp van wijziging van het GBP geïntegreerd werd; dat er nieuwe gebieden voor groene ruimten in het GBP opgenomen zijn, en dan meer bepaald nieuwe parkgebieden rond het GGB nr. 6 (Thurn en Taxis);

Considérant d'autre part que, suite à l'analyse du RIE, certaines modifications de l'affectation du sol n'ont pas été retenues dans la modification partielle du PRAS;

Qu'il s'agit tout d'abord d'une partie de la zone de chemin de fer située à Schaarbeek, rue Navez, dont l'affectation en zone d'industries urbaines avait été envisagée; que le RIE a recommandé de maintenir cette zone en zone de chemin de fer, en application du principe de précaution, étant donné qu'elle est située dans le "quadrilatère", qui représente une zone stratégique pour les développements ferroviaires futurs;

Qu'il était également envisagé d'affecter en zone d'industries urbaines ou en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public une zone de sports ou de loisirs de plein air située au nord de la Région, comprise entre le Ring et la frontière régionale; que le RIE a relevé que l'accessibilité en transports en commun de cette zone était médiocre, ce qui est peu compatible avec les affectations envisagées; que le maintien en zone de sports ou de loisirs de plein air permet également de préserver le rôle de la zone dans le maillage vert transrégional; que le Gouvernement a suivi cette recommandation et a décidé de maintenir l'affectation existante de la zone;

Qu'il était envisagé d'affecter en ZEMU la zone d'industries urbaines sise à Bruxelles et Evere sur les îlots compris entre le Houtweg, la rue Frans Van Cutsem et la chaussée de Haecht; que le RIE a recommandé l'application du principe de précaution étant donné que cette zone se situe sur le tracé potentiel de la futur extension du métro "Nord"; que le Gouvernement a suivi cette recommandation et n'a pas modifié l'affectation de cette zone.

### I.3 Motivation répondant aux exigences de l'article 24 du CoBAT

Considérant que le PRAS s'inscrit dans les orientations du Plan régional de Développement en vigueur et n'entre pas en contraction avec les 12 priorités qu'il énonce.

Que la modification partielle du PRAS, en répondant à la question de l'essor démographique, intègre principalement la priorité 1 du PRD, qui concerne l'attractivité résidentielle et la production de logements. Qu'elle participe également à la mise en œuvre de la priorité 3 (Garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable);

Qu'en créant une nouvelle ZIR 15 sur le plateau du Heysel, la modification partielle du PRAS s'inscrit également dans les orientations de la priorité 10, concernant la valorisation du caractère interculturel, international et européen de Bruxelles, de même que dans les orientations de la priorité 6 (renforcer l'attractivité commerciale, culturelle et touristique de la Région).

Qu'en outre, la création des ZEMU a pour objectif de favoriser l'installation d'entreprises compatibles avec l'environnement et l'habitat urbain, ce qui s'inscrit dans la ligne de la priorité 2 (dynamiser l'ensemble des secteurs de l'économie bruxelloise en vue de développer l'emploi local en veillant à ce que les activités soient compatibles avec l'environnement et la qualité de vie en ville).

Que la majorité des autres priorités sont également prises en compte de façon indirecte par les modifications apportées. Que l'inscription de nouveaux espaces verts en première couronne participe en effet au renforcement du caractère vert de la Région (priorité 9), ou encore que les modifications d'affectations permettant l'implantation de logements concernent généralement des zones bien accessibles en transport en commun, ce qui s'inscrit dans l'optique d'un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacements (priorité 8).

Que le RIE a par ailleurs analysé la cohérence de la modification partielle du PRAS avec les objectifs de développement régionaux développés dans le PRD. Que cette analyse confirme la conformité de la modification partielle du PRAS avec ces objectifs.

### II. 1. Considérations introductives

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2011, selon les cahiers de l'Institut bruxellois de statistiques et d'analyse de mai 2010, la Région de Bruxelles-Capitale comptait 1.108.158 habitants; qu'après des décennies de déclin démographique, la population bruxelloise a recommencé à croître au milieu des années 1990; que cette croissance s'est accélérée au cours des dernières années pour atteindre une moyenne d'environ 14 000 habitants supplémentaires par an;

Considérant que, comme exposé dans la partie I, le projet de modification du PRAS s'est donc basé sur cette croissance démographique, qui signifie une augmentation annuelle de quelque 7 000 ménages;

Overwegende anderzijds dat naar aanleiding van de analyse van het MER bepaalde bestemmingswijzigingen niet in de gedeeltelijke wijziging van het GBP opgenomen zijn;

Dat het in de eerste plaats gaat om een deel van het spoorweggebied in de Navezstraat in Schaarbeek, waarvan overwogen werd het als stedelijk industriegebied te bestemmen; dat het MER heeft aanbevolen om in toepassing van het voorzorgsbeginsel dit gebied als spoorweggebied te behouden aangezien het gelegen is in de "vierhoek" die een strategisch gebied vormt voor de ontwikkeling van de spoorwegen in de toekomst;

Dat er verder ook gepland werd een sport- of vrijetijdsgebied in open lucht in het noorden van het Gewest, tussen de Ring en de gewestgrens, te bestemmen als stedelijk industriegebied of gebied bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat het MER aan het licht heeft gebracht dat dit gebied slechts matig met het openbaar vervoer te bereiken is, hetgeen moeilijk verenigbaar is met de geplande bestemmingen; dat door het als sport- of vrijetijdsgebied in open lucht te behouden het gebied ook zijn rol in het transregionale groene netwerk verder kan blijven vervullen; dat de Regering deze aanbeveling heeft opgevolgd en besloten heeft om de bestaande bestemming van het gebied te behouden;

Dat overwogen werd het stedelijk industriegebied in Brussel en Evere dat de huizenblokken omvat die besloten liggen tussen de Houtweg, de Frans Van Cutsemstraat en de Haachtsesteenweg; dat het MER heeft aanbevolen om het voorzorgsbeginsel toe te passen aangezien dit gebied zich op het potentiële traject bevindt van de toekomstige uitbreiding van het metronetwerk in noordelijke richting; dat de Regering deze aanbeveling heeft opgevolgd en de bestemming van dit gebied niet heeft gewijzigd.

I.3 Motivering in antwoord op de vereisten van artikel 24 van het BWRO

Overwegende dat het GBP aansluit bij de richtlijnen van het geldend Gewestelijk Ontwikkelingsplan en niet in strijd is met de 12 prioriteiten die erin geformuleerd worden;

Dat door een antwoord te bieden op de demografische groei, in het bijzonder prioriteit 1 van het GewOP, die betrekking heeft op de residentiële aantrekkelijkheid en het creëren van woongegeheid, in de gedeeltelijke wijziging van het GBP geïntegreerd wordt. Dat ze eveneens bijdraagt tot de uitvoering van prioriteit 3 (Een waardige en betaalbare woning garanderen voor alle Brusselaars);

Dat door op de Heizelvlaakte een nieuw GGB 15 te creëren, de gedeeltelijke wijziging van het GBP ook aansluit bij de richtlijnen van prioriteit 10 betreffende de valorisatie van het interculturele, internationale en Europese karakter van Brussel, evenals bij de richtlijnen van prioriteit 6 (de commerciële, culturele en toeristische aantrekkingskracht van het Gewest versterken);

Dat de creatie van de OGSO's bovendien als doel heeft de vestiging te bevorderen van ondernemingen die verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en levensgemeenschap, wat in de lijn ligt van prioriteit 2 (alle sectoren van de Brusselse economie nieuw leven inblazen met het oog op de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid, waarbij men erop toeziet dat de activiteiten verenigbaar zijn met het leefmilieu en de stedelijke leefkwaliteit);

Dat in de aangebrachte wijzigingen ook indirect rekening wordt gehouden met de meerderheid van de andere prioriteiten. Dat door nieuwe groene ruimten te voorzien in de eerste kroon het groene karakter van het Gewest versterkt wordt (prioriteit 9), of nog dat de bestemmingswijzigingen die het mogelijk maken woningen in te planten over het algemeen betrekking hebben op gebieden die goed met het openbaar vervoer te bereiken zijn, wat kadert in de doelstelling van een modal shift van de auto naar de andere vervoerswijzen (prioriteit 8);

Dat in het kader van het MER overigens een analyse is uitgevoerd inzake de samenhang van de gedeeltelijke wijziging van het GBP met de gewestelijke ontwikkelingsdoelstellingen van het GewOP. Dat deze analyse de bevestiging levert dat de gedeeltelijke wijziging van het GBP in overeenstemming is met deze doelstellingen

### II. 1. Inleidende overwegingen

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens de cahiers van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse van mei 2010, 1.108.158 inwoners telde op 1 januari 2011; dat de Brusselse bevolking na decennia van demografisch verval, in het midden van de jaren 1990 terug begon toe te nemen: dat deze groei versnelde in de loop van de voorbije jaren tot een gemiddelde van ongeveer 14 000 bijkomende inwoners per jaar;

Overwegende dat, zoals uiteengezet in deel I, het ontwerp van wijziging van het GBP daarom van die bevolkingstoename is uitgegaan, wat neerkomt op een jaarlijkse uitbreiding met ongeveer 7 000 gezinnen;

Considérant que selon la dernière actualisation des perspectives démographiques du Bureau du Plan, la croissance démographique a été réévaluée à 180 000 habitants d'ici 2020, ce qui confirme l'urgence d'une modification du PRAS;

Considérant qu'une première analyse de la production de logements entre 2003 et 2008 (issu du 1<sup>er</sup> rapport de l'Observatoire des permis logement) fait apparaître une moyenne annuelle d'environ 4400 logements supplémentaires autorisés en Région de Bruxelles-Capitale;

Que parmi les logements autorisés, on peut considérer que plus de 90 %, c'est-à-dire environ 4100 unités, seront chaque année effectivement mis en chantier et terminés;

Considérant que cette production de logements ne permet pas de répondre aux besoins en logements issus de la croissance démographique;

Considérant qu'à côté de la production de logements, il est dès lors nécessaire de favoriser la réalisation de logements supplémentaires, notamment au travers des outils de planification dont dispose la Région;

Considérant que l'adoption de l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS et le projet de modification partielle du PRAS du 29 mars 2012 ont poursuivi cet objectif;

Considérant que le projet de modification partielle du PRAS s'est basé sur un état des lieux du foncier pouvant accueillir du logement suivant les prescriptions graphiques et littérales en vigueur;

Qu'il ressort de cet examen que le potentiel foncier donne les résultats repris dans le tableau ci-dessous :

Overwegende dat in de laatste bijwerking van de demografische perspectieven van het Planbureau de bevolkingstoename op 180 000 inwoners tegen 2020 wordt geraamd, wat een dringende aanpassing van het GBP bevestigt;

Overwegende dat uit een eerste analyse van de woningproductie tussen 2003 en 2008 (resultaat van het 1e rapport van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen) blijkt dat er jaarlijks een vergunning wordt uitgereikt voor ongeveer 4400 bijkomende woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat we mogen aannemen dat elk jaar meer dan 90 % van deze vergunde woningen, dus ongeveer 4100 eenheden, effectief in de steigers gezet en afgewerkt worden;

Overwegende dat deze woningproductie niet voldoet aan de huisvestingsvraag zoals deze uit de bevolkingstoename resulteert;

Overwegende dat het, naast de productie van woningen, bijgevolg nodig is om de verwezenlijking van bijkomende woningen te bevorderen, meer bepaald via de plantools waarover het Gewest beschikt;

Overwegende dat de goedkeuring van het besluit van 20 januari 2011 die de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP opent en het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP van 29 maart 2012 dit doel nastreven;

Overwegende dat het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP gebaseerd is op een overzicht van de gronden die geschikt zijn voor huisvesting krachtens de vigerende grafische en schriftelijke voorschriften (het GBP 2001);

Overwegende dat uit dit onderzoek blijkt het grondpotentieel volgende resultaten oplevert :

Zones du PRAS Gebieden van het GBP	Foncier disponible (m <sup>2</sup> ) Beschikbare grond (m <sup>2</sup> )		
	Sur parcelle déjà bâtie Op bebouw perceel	Sur parcelle libre Opon bebouw perceel	Total Totaal
Zones d'habitation à prédominance résidentielle Woongebieden met residentieel karakter	336.268	975.538	1.311.806
Zones d'habitation Typische woongebieden	712.681	1.294.450	2.007.131
Zones mixtes Gemengde gebieden	128.204	154.681	282.885
Zones de forte mixité Sterk gemengde gebieden	331.030	320.623	651.653
Zones d'industries urbaines Gebieden voor stedelijke industrie	1.312.326	708.469	2.020.795
Zones d'activités portuaires et de transport Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer	172.131	361.391	533.522
Zones administratives Administratiegebieden	73.335	27.939	101.274
Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten	2.069.415	1.313.376	3.382.791
Zones de chemin de fer Spoorweggebieden	29.994	52.635	82.629
ZIR GGB	35.465	76.299	111.765
Zone de réserve foncière Grondreservegebied	-	172.010	172.010
Total - Totaal	5.200.850	5.457.411	10.658.261



Considérant qu'avec 131 hectares disponibles, le type de zone qui possède encore le plus de potentiel foncier sur parcelle libre est la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que ce potentiel foncier peut répondre aux besoins en équipements scolaires dont les besoins augmenteront avec l'accroissement démographique qui concernera pour une grande partie les tranches d'âge les plus basses de la population;

Que viennent ensuite les zones d'habitat, avec un potentiel cumulé des zones d'habitation à prédominance résidentielle et des zones d'habitation de 216 hectares sur des parcelles libres;

Qu'enfin, les zones présentant le moins de potentiel foncier sur parcelles libres sont les zones administratives, avec 2,7 hectares;

Considérant, comme exposé dans la partie I, que sur la base du potentiel foncier total ainsi déterminé, le potentiel de logements a été estimé en fonction des grands projets en cours et du potentiel foncier résiduaire en tenant compte d'une densité moyenne;

Qu'une fois le nombre total de logements établi, le nombre de logements a été multiplié par une composition moyenne d'un ménage bruxellois de 2,05 habitants;

Que, sur cette base, la réalisation de l'ensemble des grands projets identifiés devrait permettre de loger environ 49 000 habitants;

Que le potentiel foncier résiduaire en zones d'habitat et de mixité devrait permettre de loger environ 28 000 habitants;

Qu'au total, ceci permettrait de répondre aux besoins en logement d'environ 77 000 personnes;

Considérant, comme déjà exposé, que ce travail d'identification des terrains et du potentiel d'accueil d'habitants n'est qu'une partie de la réflexion sur le potentiel d'accueil du territoire bruxellois au sens large;

Qu'il faut également agir, notamment, sur la densification de parcelles ou d'éléments de bâti existants via une rationalisation et une occupation adaptée de l'espace disponible;

Que cette problématique devra donc être abordée par la modification ou l'adoption d'autres instruments urbanistiques, patrimoniaux et de mobilité et reprise dans le PRDD;

Considérant que le travail d'identification du foncier disponible et de son potentiel en logements et en habitants a permis de tirer les conclusions suivantes :

les chiffres montrent assez clairement qu'il n'existe pas en Région de Bruxelles-Capitale de potentiel foncier permettant de construire des logements en nombre suffisant, voir en surnombre, pour accueillir la croissance démographique attendue;

la rareté des terrains et leur localisation souvent défavorable en deuxième couronne plaident pour la révision de l'aspect "monofonctionnel" de certaines zones;

## II. 2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PRESCRIPTIONS LITTE-RALES DU PRAS

### 2.1 Modification des prescriptions 0.1. et 0.12

Considérant la difficulté souvent rencontrée de trouver l'espace nécessaire à la construction de logement sur le site ou dans la zone, comme l'exige actuellement la prescription 0.12;

Qu'il s'indique dès lors de prévoir un peu plus de souplesse dans l'application de la prescription 0.12 en permettant de recréer du logement dans la zone pour les zones d'habitat et dans les zones limitrophes de celles où le projet proposé est appelé à être réalisé pour les zones de mixité;

Que, toutefois, il s'indique de ne pas offrir cette possibilité en zones administratives afin de ne pas permettre la disparition du logement existant dans ces zones;

Considérant, par ailleurs, qu'il importe de limiter l'application de la prescription 0.12., alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, à la création ou à l'extension, au rez-de-chaussée et au premier étage, d'un commerce situé en liseré de noyau commercial afin de ne pas permettre la disparition du logement existant aux étages supérieurs;

Considérant qu'afin de rendre cette dernière modification applicable nonobstant la prescription particulière 22 concernant le liseré de noyau commercial, il importe de modifier également la prescription générale 0.1.;

Qu'il s'indique, en outre, d'ajouter la zone d'entreprises en milieu urbain aux zones soumises à la prescription 0.12, afin d'y protéger le logement;

### 2.2. Création d'une nouvelle prescription générale 0.16 relative aux établissements "Seveso"

Considérant que, le 30 septembre 2010, la Cour de Justice de l'Union européenne a condamné la Belgique en raison du manquement imputable à la Région de Bruxelles-Capitale dans la transposition de

Overwegende dat het gebied van collectief belang of van openbare diensten met 131 hectare die beschikbaar is, nog het hoogste grondpotentieel op onbebouwd perceel heeft;

Overwegende dat deze grondreserve een antwoord kan bieden op de behoeften aan schoolvoorzieningen, welke zullen toenemen ten gevolge van de demografische groei die voor een groot deel betrekking zal hebben op de laagste leeftijdscategorieën van de bevolking;

Dat de woongebieden, met een gecumuleerd potentieel van de woongebieden met residentieel karakter en van de typische woongebieden van 216 hectare op vrije percelen, op de tweede plaats komen;

Dat de administratieve bestemming met 2,7 hectare ten slotte het laagste grondpotentieel op vrije percelen vertegenwoordigt;

Overwegende dat, zoals uiteengezet in deel I, op basis van het aldus bepaalde totale grondpotentieel, het woningpotentieel geraamd werd voor de grote projecten in uitvoering en voor het resterende grondpotentieel, rekening houdend met een gemiddelde dichtheid;

Dat het aantal woningen, na het bepalen van het totaal aantal woningen, werd vermenigvuldigd met een gemiddelde samenstelling van een Brussels gezin van 2,05 inwoners;

Dat de verwezenlijking van alle geïdentificeerde grootprojecten, op deze basis, de huisvesting van ongeveer 49 000 inwoners zou moeten toelaten;

Dat het resterende grondpotentieel in de woongebieden en gemengde gebieden de huisvesting van ongeveer 28 000 inwoners zou moeten toelaten;

Dat in totaal zou worden voldaan aan de huisvestingsvraag van ongeveer 77 000 personen;

Overwegende dat, zoals reeds uiteengezet, deze identificatie van de terreinen en van het inwonerspotentieel slechts een deel is van de reflectie over het onthaalpotentieel van het Brusselse grondgebied in de ruime zin;

Dat er namelijk ook moet worden gewerkt aan de verdichting van bestaande percelen of bouwelementen via een rationalisering en een aangepaste bezetting van de beschikbare ruimte;

Dat deze problematiek derhalve moet worden aangepakt door de wijziging of de invoering van andere instrumenten voor stedenbouw, patrimonium en mobiliteit en vervat dient te worden in het GPDO;

Overwegende dat de identificatie van de beschikbare grond en zijn huisvestings- en inwonerspotentieel de volgende conclusies mogelijk maakte :

de cijfers tonen vrij duidelijk dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen grondpotentieel heeft dat de bouw van voldoende, lees meer dan het vereiste aantal woningen toelaat om de verwachte bevolkingstoename op te vangen;

de zeldzaamheid van de terreinen en hun vaak ongunstige ligging in de tweede kroon pleiten voor de herziening van het "monofunctionele" aspect van bepaalde gebieden;

## II. 2. WIJZIGINGEN AANGEBRACHT AAN DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP

### 2.1 Wijziging van de voorschriften 0.1 en 0.12

Overwegende de courante moeilijkheid om, zoals thans geëist wordt door het voorschrift 0.12, op dezelfde plaats of in het gebied de nodige ruimte te vinden om woningen te bouwen;

Dat het derhalve aangewezen is de toepassing van voorschrift 0.12 ietwat te versoepelen door de creatie van huisvesting toe te laten in het gebied wanneer het gaat om woongebieden en in de aangrenzende gebieden van datgene waar de uitvoering van het voorgestelde project gepland is, wanneer het gaat om gemengde gebieden;

Dat het evenwel aangewezen is deze mogelijkheid niet toe te staan in administratiegebieden om te vermijden dat de bestaande huisvesting in deze gebieden zou verdwijnen;

Overwegende dat het bovendien betaamt de toepassing van voorschrift 0.12., eerste lid, 7<sup>o</sup>, te beperken tot het oprichten of uitbreiden van een handelszaak binnen een lint voor handelskernen op de gelijkvloerse en op de eerste verdieping om te vermijden dat de bestaande huisvesting op de hoger gelegen verdiepingen zou verdwijnen;

Overwegende dat ook algemeen voorschrift 0.1 moet worden aangepast opdat deze wijziging cumulatief van toepassing zou zijn op de bijzondere voorschriften;

Dat het daarenboven betaamt het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving toe te voegen aan de gebieden die onderworpen zijn aan voorschrift 0.12 om er de woonfunctie te beschermen;

### 2.2. Creatie van een nieuwe algemeen voorschrift 0.16 voor de "Seveso" inrichtingen

Overwegende dat het Hof van Justitie van de Europese Unie België op 30 september 2010 heeft veroordeeld voor de tekortkoming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij de omzetting van artikel 12, § 1,

l'article 12, paragraphe 1<sup>er</sup>, second alinéa, de la Directive 96/82/CE du Conseil du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dite "Seveso II";

Que l'article 12, § 1<sup>er</sup>, second alinéa, de la Directive prévoit que "les Etats membres veillent à ce que leur politique d'affectation ou d'utilisation des sols et/ou d'autres politiques pertinentes ainsi que les procédures de mise en œuvre de ces politiques tiennent compte de la nécessité, à long terme, de maintenir des distances appropriées entre, d'une part, les établissements couverts par la présente directive et, d'autre part, les zones d'habitation, les immeubles et zones fréquentés par le public, les voies de transport importantes dans la mesure où cela est possible, les zones de loisir et les zones présentant un intérêt naturel particulier ou ayant un caractère particulièrement sensible et, pour les établissements existants, de la nécessité de mesures techniques complémentaires conformément à l'article 5, afin de ne pas accroître les risques pour les personnes";

Que la Cour de justice de l'Union européenne a rendu, le 15 septembre 2011, un arrêt (affaire C-53/10) qui fournit des précisions importantes sur la portée des obligations imposées par cette disposition;

Que la Cour clarifie deux points essentiels :

Le respect des "distances appropriées" ne concerne pas seulement l'implantation de nouvelles activités "Seveso", mais également l'implantation de tout projet à proximité d'un établissement "Seveso" existant;

Ces "distances appropriées" n'ont pas pour effet d'interdire tout projet dans le périmètre ainsi déterminé; en fonction des circonstances, un projet pourrait valablement être autorisé dans ce périmètre;

Que cette précision justifie en soi que la tâche de déterminer précisément les distances en question soit confiée aux autorités qui délivrent les permis d'urbanisme et ne soit pas réglée de manière générale par le PRAS;

Que les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 de cette disposition ne sont destinés à s'appliquer que dans le cas de l'implantation de nouveaux établissements.

2.3. Modification de la prescription n°4.4. relative aux zones de forte mixité

Considérant que les zones de forte mixité (ci-après les "ZFM") sont très souvent bien situées par rapport à l'offre en transports publics; que cette proximité, qui permet de limiter l'impact en termes de trafic routier, justifierait d'y favoriser le logement; que, toutefois, appliquée de manière générale, cette favorisation du logement serait susceptible de dénaturer ces zones en y faisant disparaître la mixité qui leur est inhérente;

Considérant qu'il est toutefois possible de favoriser le logement en ZFM de manière plus ciblée, en revoyant à la hausse le minimum de superficie de plancher de logement à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre de la prescription 4.4 du PRAS;

Qu'actuellement, cette prescription impose la réalisation de minimum 35 % de superficie de plancher de logement; qu'il est souhaitable de faire passer ce pourcentage à 50 %, ce qui permettra d'imposer la création de plus de logements tout en préservant la mixité inhérente aux ZFM dans lesquelles s'inscriront les projets concernés;

Considérant que l'augmentation de la part réservée aux logements doit s'accompagner de l'obligation d'implanter, dans les projets concernés, un minimum d'équipements d'intérêt collectif ou de service public nécessaires à la vie urbaine; qu'à ce titre, un minimum de 5 % de superficie de plancher est de nature à satisfaire ces besoins sans toutefois mettre en péril la viabilité des projets;

Considérant également que l'augmentation de la part réservée aux logements implique la nécessité d'augmenter la superficie au sol réservée aux espaces verts afin d'assurer un environnement de qualité; qu'actuellement, le seuil est fixé à 10 % minimum; que le passage de ce seuil à 20 % est de nature à satisfaire les besoins des habitants en espaces verts sans toutefois mettre en péril la viabilité des projets;

Considérant que l'augmentation de seuils dédiés au logement et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public implique, par souci de cohérence, une diminution du plafond de superficie de plancher réservée aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces, actuellement fixé à 60 %; que ce plafond sera à l'avenir de 40 %, avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;

tweede lid, van Richtlijn 96/82/CE van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, "Seveso II";

Dat artikel 12, § 1, tweede lid, van de Richtlijn stelt : "De Lidstaten dragen er zorg voor dat er in hun beleid inzake de bestemming of het gebruik van de grond en/of andere toepasselijke takken van beleid alsmede de procedures voor de uitvoering van die takken van beleid rekening wordt gehouden met de noodzaak om op een lange-termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen de onder deze richtlijn vallende inrichtingen enerzijds en woongebieden, door het publiek bezochte gebieden, waardevolle natuurgebieden en bijzonder kwetsbare gebieden anderzijds, en, voor bestaande inrichtingen, aanvullende technische maatregelen te treffen overeenkomstig artikel 5, teneinde de gevaren voor personen niet te vergroten";

Dat het Hof van Justitie van de Europese Unie op 15 september 2011 een arrest (zaak C-53/10) heeft geveeld dat belangrijke verduidelijkingen geeft over de draagwijdte van de verplichtingen die deze bepaling oplegt;

Dat het Hof twee belangrijke punten opheldert :

de naleving van de "voldoende afstand" heeft niet enkel betrekking op de vestiging van nieuwe "Seveso"-activiteiten, maar ook op de vestiging van elk project in de buurt van een bestaande "Seveso"-inrichting;

Deze "voldoende afstand" leidt niet tot het verbod van elk project in de aldus vastgelegde perimenter; in functie van de omstandigheden kan een project geldig worden vergund in deze perimenter;

Dat deze verduidelijking op zich rechtvaardigt dat de exacte bepaling van de afstanden in kwestie moet worden toevertrouwd aan de autoriteiten die de stedenbouwkundige vergunningen afleveren en niet algemeen wordt geregeld door het GBP;

Dat het eerste en tweede lid van deze bepaling slechts van toepassing zijn als er sprake is van de inplanting van nieuwe vestigingen.

2.3. Wijziging van voorschrift nr. 4.4. betreffende de sterk gemengde gebieden

Overwegende dat de sterk gemengde gebieden (verder "SGG") vaak goed gelegen zijn ten opzichte van het aanbod qua openbaar vervoer; dat deze nabijheid toelaat om de impact in termen van wegverkeer te beperken en de bevordering van de huisvesting rechtvaardigt; dat een algemene bevordering van de huisvesting, de aard zelf van deze gebieden zou kunnen aantasten door hun inherente gemengdheid te doen verdwijnen;

Overwegende dat het echter mogelijk is om de huisvesting in SGG op doelgerichte wijze te bevorderen door de minimale vloeroppervlakte voor huisvesting in het kader van de tenuitvoerlegging van voorschrift 4.4 van het GBP, naar boven toe te herzien;

Dat dit voorschrift nu de verwezenlijking van minstens 35 % vloeroppervlakte voor huisvesting oplegt; dat het gewenst is om dit percentage te verhogen tot 50 %, zodat het mogelijk wordt om de creatie van meer woningen op te leggen met behoud van de gemengdheid die inherent is aan de SGG's waarin de betrokken projecten zich zullen inschrijven;

Overwegende dat de stijging van het deel dat voor huisvesting wordt voorbehouden, moet worden aangevuld met de verplichting om een minimum aan voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten die nodig zijn voor het stadsleven, in de betrokken projecten te vestigen; dat in dit opzicht een minimum van 5 % vloeroppervlakte kan voldoen aan deze behoeften zonder de leefbaarheid van de projecten in gevaar te brengen;

Overwegende ook dat de stijging van het deel dat voor huisvesting wordt voorbehouden, impliceert dat de vloeroppervlakte voor groene ruimten moet worden verhoogd om een kwalitatieve omgeving te verzekeren; dat de drempel vandaag is vastgelegd op minstens 10 %; dat het optrekken van deze drempel tot 20 % kan voldoen aan de behoeften aan groene ruimten van de inwoners zonder de leefbaarheid van de projecten in gevaar te brengen;

Overwegende dat de stijging van de drempels voor huisvesting en voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst in een streven naar coherentie impliceert dat het plafond van vloeroppervlakte voor kantoren, voor vergunde activiteiten in gebieden voor stedelijke industrie en voor handelszaken, dat vandaag is vastgelegd op 60 % moet worden verlaagd; dat dit plafond in de toekomst 40 % zal bedragen met een maximum van 15 % voor andere kantoren dan deze die vergund zijn in gebieden voor stedelijke industrie;

Considérant enfin que l'étude préparatoire au projet de modification partielle du PRAS a recensé un potentiel de près de 65 hectares de parcelles libres ou partiellement libres en ZFM; que certains de ces terrains répondent potentiellement aux conditions de mise en œuvre de la prescription 4.4.;

Que, parmi ces conditions, figure l'obligation de démontrer la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou de plusieurs terrains en friche avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000;

Que comme exposé dans la partie I, il est apparu souhaitable d'actualiser cette condition;

Qu'afin d'éviter une éventuelle spéculation sur les terrains en friche et les immeubles à l'abandon, la date du 1<sup>er</sup> janvier 2011 antérieure à l'arrêté du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS a été fixée;

#### 2.4. Création d'une nouvelle prescription 9bis relative aux zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)

Considérant qu'il faut maintenir certaines zones économiques "monofonctionnelles" au sein de la Région bruxelloise, afin d'y accueillir les activités économiques qui sont incompatibles avec l'habitat mais sont néanmoins utiles au fonctionnement de la ville;

Que les zones d'industries, qui comprennent les zones d'industries urbaines (prescription n° 5) et les zones d'activités portuaires et de transport (prescription n° 6), remplissent cette fonction et qu'il s'indique donc de les maintenir;

Considérant cependant qu'un relevé des activités productives de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a été réalisé par le bureau BRAT en 2011; que ce relevé révèle qu'environ 700 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher d'ateliers et d'entrepôts sont inutilisés;

Que l'étude estime qu'1/3 de ces superficies sont des surfaces à l'abandon promises à la destruction, ou à tout le moins à une rénovation lourde;

Considérant qu'au vu de cette situation et des besoins de logements auxquels la Région est appelée à faire face, il est apparu opportun d'autoriser une mixité fonctionnelle au sein de certaines zones d'industries;

Que dans le cadre de l'examen du potentiel foncier dont il a été question ci-dessus, plusieurs zones d'industries ont été identifiées comme pouvant accueillir du logement;

Considérant toutefois qu'il importe que l'activité productive reste présente en Région bruxelloise afin de diversifier le tissu économique et l'emploi;

Que les activités économiques à renforcer sont de nature à être compatibles avec l'habitat;

Qu'il y a par ailleurs lieu de privilégier, là où c'est possible, le développement d'une mixité fonctionnelle, garante d'une meilleure qualité de vie en ville;

Que cette mixité vise notamment à densifier ces zones au profit du logement mais également au profit d'activités économiques porteuses d'emploi;

Considérant que les préoccupations qui précèdent valent également pour certaines zones de forte mixité, dans lesquelles, bien qu'il soit admis, le logement n'est pas ou n'est que peu présent;

Considérant que les zones répondant à ces préoccupations seront affectées en zone d'entreprises en milieu urbain (ci-après, "ZEMU");

Qu'au sein de cette nouvelle zone, le maintien et l'extension des activités économiques existantes est garanti, comme suggéré par les observations déposées lors de l'enquête publique et par la CRD, le développement de nouvelles activités est autorisé, de même que la réalisation de logements;

Considérant par conséquent que les prescriptions relatives aux ZEMU donnent à celles-ci une vocation économique prédominante tout en visant à y introduire du logement et des équipements;

Considérant que, comme exposé dans la partie I, l'imposition d'un plafond de superficie de plancher de 2 000 m<sup>2</sup> par immeuble pour les activités productives et les services intégrés aux entreprises est motivée, d'une part, par le constat que les entreprises de taille relativement réduite permettent de générer plus d'emplois au m<sup>2</sup> et, d'autre part, par le souci d'accueillir prioritairement au sein des ZEMU des activités compatibles avec le logement; qu'il est avéré que la taille des entreprises est déterminante à cet égard;

Que la SDRB a relevé une importante demande de locaux dédiés à des activités économiques d'une surface de 250 à 1 000 m<sup>2</sup>;

Considérant qu'il s'impose d'augmenter la densité d'occupation des ZEMU; que cette densification sera garante du maintien d'une activité économique importante;

Overwegende ten slotte dat de voorbereidende studie van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP een potentieel van bijna 65 hectare vrije of gedeeltelijk vrije percelen in SGG heeft geteld; dat sommige van deze terreinen potentieel voldoen aan de voorwaarden voor de tenuitvoerlegging van voorschrift 4.4.;

Dat de plicht om de aanwezigheid één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen voor 1 januari 2000 aan te tonen, een van deze voorwaarden is;

Dat, zoals uiteengezet in deel I, bleek dat het wenselijk was om die voorwaarde bij te werken;

Dat om een eventuele speculatie betreffende de verlaten gebouwen te vermijden, de datum van 1 januari 2011 in de betekening wordt vastgelegd en deze voorafgaat aan de datum van het besluit, 20 januari 2011, dat de procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP opent;

#### 2.4. Creatie van een nieuw voorschrift 9bis betreffende de ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (OGSO)

Overwegende dat sommige "monofunctionele" economische gebieden in het Brussels Gewest moeten worden behouden voor de economische activiteiten die onvermijgbaar zijn met huisvesting, maar toch nuttig zijn voor de werking van de stad;

Dat de industriegebieden, inclusief de gebieden voor stedelijke industrie (voorschrift nr. 5) en de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (voorschrift nr. 6), deze functie vervullen en het aangewezen is om ze te handhaven;

Overwegende echter dat het bureau BRAT in 2011 een overzicht van de productieactiviteiten van meer dan 1 000 m<sup>2</sup> heeft opgesteld; dat uit dit overzicht blijkt dat ongeveer 700 000 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte voor ateliers en opslagplaatsen ongebruikt is;

Dat de studie raamt dat 1/3 van deze oppervlakten verlaten oppervlakten zijn, veroordeeld tot afbraak of op zijn minst een zware renovatie;

Overwegende dat het, gelet op deze toestand en de huisvestingsvraag waarmee het Gewest zal worden geconfronteerd, nuttig is gebleken om een functionele gemengdheid in bepaalde industriegebieden toe te laten;

Dat in het kader van het onderzoek van het grondpotentieel waarvan hoger sprake is, meerdere industriegebieden werden geïdentificeerd als geschikt voor huisvesting;

Overwegende echter dat de productieactiviteit aanwezig moet blijven in het Brussels Gewest om het economisch weefsel en de tewerkstelling te diversifiëren;

Dat de te versterken economische activiteiten door hun aard verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat, daar waar het mogelijk is, de ontwikkeling van een functionele gemengdheid, borg voor een betere leefkwaliteit in de stad, trouwens voorrang moet krijgen;

Dat deze gemengdheid meer bepaald tot doel heeft om de dichtheid van deze gebieden te verhogen ten voordele van de huisvesting, maar ook van economische activiteiten die werkgelegenheid creëren;

Overwegende dat bovenstaande bekommernissen tevens gelden voor bepaalde sterk gemengde gebieden waar er geen of slechts weinig huisvesting is, ook al is deze daar toegelaten;

Overwegende dat de gebieden die aan deze eisen voldoen, worden bestemd als ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving (verder, "OGSO");

Dat de handhaving en de uitbreiding van de bestaande economische activiteiten verzekerd is, zoals aangebracht door de opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek en door de GOC en de ontwikkeling van nieuwe activiteiten wordt vergund in dit nieuwe gebied, net als de verwezenlijking van woningen;

Overwegende bijgevolg dat de voorschriften betreffende de OGSO's deze een overwegend economische roeping geven en er simultaan huisvesting en voorzieningen introduceren;

Overwegende dat, zoals uiteengezet in deel I, het opleggen van een plafond voor de vloeroppervlakte op 2 000 m<sup>2</sup> per gebouw voor de productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten enerzijds is gemotiveerd door de vaststelling dat relatief kleine ondernemingen meer werkgelegenheid per m<sup>2</sup> genereren en, anderzijds, door de wens om in de OGSO's voorrang te verlenen aan de vestiging van activiteiten die verenigbaar zijn met huisvesting; dat is gebleken dat de grootte van de ondernemingen in dit opzicht belangrijk is;

Dat de GOMB een grote vraag heeft opgetekend naar lokalen voor economische activiteiten met een oppervlakte van 250 tot 1 000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de bezettingsdichtheid van de OGSO's moet worden verhoogd, dat deze verdichting borg zal staan voor de handhaving van een belangrijke economische activiteit;

Considérant que les activités productives, les services intégrés aux entreprises, les commerces et les commerces de gros s'implantent préférentiellement au rez-de-chaussée; qu'il importe par conséquent d'y affecter prioritairement ces espaces;

Considérant que, dans le même temps, il s'indique, dans le cadre de projets de grande ampleur, de promouvoir la réalisation de projets mixtes présentant une proportion importante de logements;

Qu'à cet effet, l'étude préparatoire du projet de modification partielle du PRAS a déterminé, sur la base de la taille des parcelles, le seuil de 10 000 m<sup>2</sup> à partir duquel les projets doivent proposer une mixité d'affectations; que ce seuil a été confirmé par l'avis de la CRD;

Que sur base des réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique, le programme repris à la prescription 9 bis 4 a été revu afin de tenir compte de l'important besoin d'emprise au sol des activités économiques;

Qu'en effet, pour les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, la prescription impose d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet et un minimum de 40 % de superficie planchers aux logements; ce qui permet de plus de réaliser tant une mixité verticale qu'une mixité horizontale;

Que suite à l'enquête publique, le Gouvernement a également décidé de prévoir des seuils d'implantation de commerces, de commerces de gros et de grands commerces spécialisés au travers de la prescription 9 bis 2 selon des seuils identiques à ceux existants en ZFM;

Que toutefois, afin de tenir compte, de la capacité d'emplois que représentent ce type d'activités économiques ainsi que de leur retombée économique tant directe qu'indirecte, une possibilité d'augmenter les seuils a également été reprise pour autant qu'il soit répondu 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;

Considérant enfin que la plupart des projets qui se développeront au sein des ZEMU seront confrontés à la restructuration de parcelles de grande dimension;

Qu'en raison de l'implantation souhaitée du logement dans ces zones, il importe d'insister sur la nécessité de restructurer ces parcelles de manière à recréer un tissu urbain dense et de qualité qui assurera la compatibilité des différentes affectations;

Qu'à titre illustratif, le RIE a été complété par des possibilités de restructuration pour les 6 pôles de ZEMU;

Que les conditions générales imposées par la nouvelle prescription 9bis.6 poursuivent cet objectif;

Considérant que la ZEMU est désormais reprise dans la partie "E. Prescriptions particulières aux autres zones d'activités" du PRAS et non plus dans sa partie "C. Prescriptions particulières relatives aux zones de forte mixité"; que cette modification provient des observations émises dans le cadre de l'enquête publique et de l'avis de la CRD afin d'éviter l'application de la CASBA au ZEMU alors que le bureau n'y est pas autorisé mais que les activités de production de biens immatériels relèvent de leurs affectations principales;

## 2.5. Modification de la prescription n°7 relative aux zones administratives

Considérant que le libellé actuel de la prescription 7 du PRAS, relative aux zones administratives, n'y autorise le logement qu'au titre d'affectation secondaire;

Que le rapport de l'Observatoire des bureaux n° 27/2011 fait état d'un taux de vacance de 9,5 % du stock de bureaux pour la Région de Bruxelles-Capitale en 2010;

Qu'une proportion de 15 % des immeubles de bureaux vacants a été reconnue comme facilement reconvertible (voir le rapport de l'Observatoire des bureaux n° 28/2011);

Considérant que la conversion d'immeubles de bureaux à d'autres usages est une des solutions à la résorption de l'excédent constaté;

Qu'en outre, les zones administratives sont en grande partie monofonctionnelles; qu'il en résulte une ambiance peu attractive et peu sécurisante; qu'il s'agit d'inverser cette tendance en recherchant la mixité de ces zones, notamment en y favorisant l'insertion de logements, qui y assurera un contrôle social en dehors des heures de bureaux;

Overwegende dat de productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, de handelszaken en de groothandelszaken bij voorkeur op de gelijkvloerse verdieping worden gevestigd; dat het bijgevolg belangrijk is om deze ruimten prioritair hiervoor te bestemmen;

Overwegende dat het tezelfdertijd aangewezen is, in het kader van grootprojecten, om de verwezenlijking te promoten van gemengde projecten met een hoog aandeel woningen;

Dat de voorbereidende studie van het project voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP met het oog hierop en op basis van de grootte van de percelen de drempel van 10 000 m<sup>2</sup> heeft vastgelegd, vanaf welke de projecten een mengeling van bestemmingen moeten aanbieden; dat deze drempel is bevestigd door het advies van de GOC;

Dat op grond van de bezwaren en opmerkingen geuit naar aanleiding van het openbaar onderzoek het programma vermeld in voorschrift 9 bis 4 werd herzien om rekening te houden met de grote behoefte aan grondinname voor economische activiteiten;

Dat het voorschrift voor projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup> aan productieactiviteiten, geïntegreerde diensten aan bedrijven, handelszaken en groothandelszaken immers een vloeroppervlakte oplegt die overeenstemt met minstens 90 % van de grondinname van het project en minstens 40 % van de vloeroppervlakte voor huisvesting; waardoor bovendien zowel een verticale als horizontale vermenging tot stand kan worden gebracht;

Dat de Regering ingevolge het openbaar onderzoek eveneens heeft beslist te voorzien in vestigingsdrempels voor handelszaken, groothandelszaken en grote speciaalzaken middels voorschrift 9 bis, en dit 2 op grond van identieke drempels als in sterk gemengde gebieden;

Dat om rekening te houden met de werkgelegenheids capaciteit van dit soort economische activiteiten en de zowel rechtstreekse als onrechtstreekse weerslag hiervan evenwel ook voorzien wordt in een mogelijkheid om deze drempels te verhogen voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden :

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan bijzondere bekend-makings maatregelen;

Overwegende ten slotte dat de meeste projecten die worden ontwikkeld in de OGSO's, met de herstructurering van grote percelen zullen worden geconfronteerd;

Dat het, omwille van de gewenste vestiging van huisvesting in deze gebieden, belangrijk is om aan te dringen op de noodzaak om deze percelen te herstructureren om een dichtbebouwd en kwalitatief stedelijk weefsel te creëren dat de verenigbaarheid van de verschillende bestemmingen zal verzekeren;

Dat, ter illustratie, het MER aangevuld werd met herstructureringsmogelijkheden voor de 6 polen van het OGSO;

Dat de algemene voorwaarden die het nieuwe voorschrift 9bis.6 oplegt, dit doel nastreven;

Overwegende dat het OGSO voortaan vervat is in het deel "E. Bijzondere voorschriften betreffende de overige activiteitengebieden" van het GBP en niet langer in deel "C. Bijzondere voorschriften betreffende de gebieden met een sterk gemengd karakter"; dat deze aanpassing voortvloeit uit de opmerkingen geuit tijdens het openbaar onderzoek en uit het advies van de GOC en verhindert dat de KaSTK zou worden toegepast op het OGSO terwijl er geen kantoren zijn toegestaan maar dat productieactiviteiten van immateriële goederen bij de hoofdbestemmingen horen;

## 2.5. Wijziging van voorschrift nr.7 betreffende de administratiegebieden

Overwegende dat de huidige omschrijving van voorschrift 7 van het GBP betreffende de administratiegebieden, de huisvesting slechts als secundaire bestemming toelaat;

Dat het rapport van het Overzicht van het kantorenpark nr. 27/2011 een leegstand meldt van 9,5 % van de kantorenvoorraad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2010;

Dat 15 % van de leegstaande kantoorgebouwen werd erkend als gemakkelijk converteerbaar (zie verslag van het Overzicht van het kantorenpark nr. 28/2011);

Overwegende dat de conversie van kantoorgebouwen voor ander gebruik een van de oplossingen is om het vastgestelde overschot weg te werken;

Dat de administratiegebieden bovendien grotendeels monofunctioneel zijn; dat dit leidt tot een weinig aantrekkelijke sfeer en een laag veiligheidsgevoel; dat deze tendens moet worden omgekeerd door de gemengdheid van deze gebieden na te streven, meer bepaald door de huisvesting te bevorderen, die buiten de kantooruren een sociale controle zal verzekeren;

Considérant que les zones administratives sont pour la plupart bien desservies en transports en commun et disposent d'une bonne accessibilité;

Qu'elles se trouvent également la plupart du temps proches d'espaces verts, ce qui participe à la qualité de leur cadre de vie;

Qu'en outre, la fonction bureau ne crée pas de nuisances incompatibles avec le logement;

Considérant qu'il s'indique par conséquent, en zone administrative, de faire du logement une affectation principale, au même titre que le bureau, afin d'y encourager la reconversion de bureaux en logements et d'y permettre plus largement l'implantation de ces derniers;

Que cette modification aura en outre pour effet d'abroger implicitement les plans particuliers d'affectation du sol ne permettant pas la réalisation des affectations principales de la zone;

2.6. Modification de la prescription n° 8 relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Considérant que cette modification est justifiée par la volonté de clarifier la version française de la prescription actuelle dont l'interprétation prêtait à confusion quant à l'admissibilité du logement qui n'est pas le complément usuel et l'accessoire de l'équipement ou de la zone;

Que le logement est autorisé en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au titre d'affectation secondaire, moyennant mesures particulières de publicité;

Que suite à l'enquête publique et à l'avis de la CRD, la prescription est modifiée afin d'identifier clairement l'équipement comme fonction principale et le logement comme fonction secondaire;

2.7. Modification de la prescription n°11 relative aux zones vertes de haute valeur biologique

Considérant que tant les ZV que les ZVHVB sont des composantes essentielles du maillage vert, principe d'aménagement qui vise notamment, conformément au glossaire du PRAS, à "créer ou améliorer une continuité entre les espaces verts par des plantations, des espaces de promenades ou tout couloir vert" et à "assurer une répartition spatiale et fonctionnelle (récréative, paysagère, écologique et pédagogique) adéquate des espaces verts en tenant compte des besoins des habitants et de l'écologie urbaine";

Que le libellé de la prescription n°10, relative aux ZV, ne laisse pas de doute quant à la possibilité de réaliser, dans ces zones, des aménagements contribuant à la réalisation du maillage vert;

Que la prescription n°11, relative aux ZVHVB, est moins claire à ce sujet;

Que cependant l'intention du PRAS n'a jamais été de soustraire les ZVHVB au maillage vert, comme en témoigne notamment le fait que la plupart de ces zones étaient traversées de sentiers avant l'entrée en vigueur du PRAS et que ces sentiers sont restés accessibles au public depuis;

Qu'il s'indique donc de clarifier le libellé de la prescription n° 11 du PRAS en y précisant que n'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active et passive du milieu naturel ou des espèces, ainsi qu'à la réalisation du maillage vert;

Que suite à l'enquête publique et à l'avis de la CRD, le Gouvernement entend préciser encore cette interprétation en complétant la modification initiale de la manière suivante : "à la condition, dans ce dernier cas, que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone";

Considérant que la section de législation du Conseil d'Etat partage l'avis de la CRD et de ceux des réclamants qui estiment que la modification de la prescription 11 ne peut pas être rattachée aux considérations qui ont justifié l'adoption de l'arrêté d'ouverture de la procédure de modification partielle du PRAS;

Que toutefois la section de législation affirme que la volonté de clarifier le libellé de la disposition sans en affecter le fond sort du cadre posé par l'arrêté du 20 janvier 2011, sans expliquer plus en détails les raisons qui la conduisent à poser ce constat;

Que le Gouvernement ne partage pas ce point de vue, pour les raisons déjà exposées ci-dessus et, en outre, au motif que cette modification purement formelle de la prescription 11, qui fait expressément partie du projet de modification partielle du PRAS arrêté le 29 mars 2012, a été analysée dans le cadre du RIE et a été soumise à l'enquête publique et à toutes les instances d'avis qui devaient être consultées dans le cadre de la procédure; que l'effet utile du cadre procédural a donc été intégralement préservé et que ce que d'aucuns

Overwegende dat de administratiegebieden meestal goed worden bediend door het openbaar vervoer en over een goede toegankelijkheid beschikken;

Dat ze meestal in de buurt van groene ruimten gevestigd zijn, wat bijdraagt tot de kwaliteit van hun leefkader;

Dat de kantoorfunctie bovendien geen hinder creëert die onverenigbaar is met huisvesting;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is om van huisvesting een hoofdbestemming te maken in de administratiegebieden, op gelijke voet met de kantoren om er de herbesteding van kantoren in huisvesting aan te moedigen en de ruimere vestiging van woningen toe te laten;

Dat deze wijziging onder andere impliciet zal leiden tot de opheffing van de bijzondere bestemmingsplannen die de verwezenlijking van de hoofdbestemmingen van het gebied niet toestaan;

2.6. Wijziging van voorschrift nr. 8 betreffende de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Overwegende dat deze wijziging wordt verantwoord door de wil om de Franse versie van het huidige voorschrift te verduidelijken omdat de interpretatie ervan tot verwarring leidde voor wat betreft de aanvaardbaarheid van huisvesting die geen gebruikelijke aanvulling is op de inrichting of het gebied;

Dat huisvesting vergund is in gebieden van collectief belang of van openbare diensten als secundaire bestemming, met naleving van de speciale regelen van openbaarmaking;

Dat ingevolge het openbaar onderzoek en het advies van de GOC het voorschrift wordt aangepast om voorzieningen duidelijk te identificeren als hoofdbestemming en huisvesting als bijkomende bestemming;

2.7. Wijziging van voorschrift nr. 11 met betrekking tot de groengebieden met hoogbiologische waarde

Overwegende dat zowel de GG als de GHBW essentiële onderdelen vormen van het groen netwerk, een inrichtingsprincipe dat conform het glossarium van het GBP gericht is op "het aanleggen of verbeteren van verbindingen tussen de groene ruimten door beplantingen, wandelruimten of ongeacht welke groenstrook" en tot doel heeft "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";

Dat de bewoordingen van voorschrift nr. 10 met betrekking tot de GG geen twijfel laten bestaan over de mogelijkheid om in deze gebieden inrichtingen te verwezenlijken die bijdragen tot de totstandkoming van het groen netwerk;

Dat voorschrift nr. 11 met betrekking tot de GHBW dienaangaande minder duidelijk is;

Dat het evenwel nooit de bedoeling is geweest van het GBP om de GHBW te onttrekken aan het groen netwerk, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat het merendeel van deze gebieden doorkruist werden door paden nog vóór het GBP van kracht werd en dat deze paden sindsdien toegankelijk gebleven zijn voor het publiek;

Dat het dus aangewezen is de bewoordingen van voorschrift nr. 11 van het GBP te verduidelijken door te preciseren dat er enkel de handelingen en werken zijn toegelaten die noodzakelijk zijn voor de actieve of passieve bescherming van het natuurlijk milieu of van de soorten, alsook voor de totstandkoming van het groen netwerk;

Dat de Regering ingevolge het openbaar onderzoek en het advies van de GOC deze interpretatie verder wenst te verduidelijken door de oorspronkelijke wijziging aan te vullen als volgt : "op voorwaarde dat in dit laatste geval de handelingen en werken verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied";

Overwegende dat de afdeling wetgeving van de Raad van State de mening deelt van de GOC en van die indieners van bezwaren die menen dat de wijziging van voorschrift 11 niet aansluit bij de overwegingen die aangevoerd werden ter rechtvaardiging van de goedkeuring van het besluit tot instelling van de procedure van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de afdeling wetgeving evenwel opmerkt dat de wil om de bepaling duidelijker te formuleren zonder aan de inhoud ervan te raken, het kader te buiten gaat dat afgebakend werd door het besluit van 20 januari 2011, zonder verder in detail te treden over de redenen die aan de grond liggen van deze vaststelling;

Dat de Regering dit standpunt niet deelt om de hierboven aangehaalde redenen en omwille van het feit bovendien dat deze zuiver vormelijke wijziging van voorschrift 11 die uitdrukkelijk deel uitmaakt van het op 29 maart 2012 vastgestelde ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP onderzocht werd in het kader van het MER en voorgelegd werd aan het openbaar onderzoek en aan adviesorganen die in het kader van de procedure geraadpleegd dienden te worden; dat het nut van het procedurele kader derhalve volledig intact is gebleven

pourraient interpréter comme un revirement d'attitude opéré par le Gouvernement entre l'adoption de l'arrêté du 20 janvier 2011 et celui du 29 mars 2012 a été adéquatement motivé tant dans l'arrêté du 29 mars 2012 que dans celui-ci;

Que le Gouvernement entend donc maintenir la modification formelle de la prescription 11 du PRAS pour les raisons exposées.

2.8. Modification de la prescription n° 18 relative aux zones d'intérêt régional

Considérant que cette prescription introduit une contrainte procédurale qui s'est révélée sans effet pratique étant donné que les demandes de permis qui sont introduites pour ces zones, si elles reprennent l'ensemble du périmètre couvert par la ZIR, ne prévoient généralement l'urbanisation que d'une partie de leur superficie;

Que l'urbanisation de la totalité du périmètre de ces zones se réalise généralement sur la base de demandes de permis d'urbanisme successives;

Qu'ainsi, contraindre les propriétaires à urbaniser l'ensemble du territoire des ZIR sur la base d'un seul permis d'urbanisme, pouvant couvrir plusieurs immeubles accueillant des affectations différentes, est susceptible de faire obstacle à la construction de logements dès lors que tous les candidats-bâisseurs ne disposent pas de la possibilité et/ou de la capacité de réaliser le développement simultané des autres fonctions programmées dans la ZIR;

Qu'il est par conséquent souhaitable de supprimer cette contrainte procédurale inutile et potentiellement contreproductive;

Considérant par ailleurs que la nécessité de réaménager sans attendre les alentours du stade du Heysel justifie d'inscrire la nouvelle ZIR n° 15 Heysel, qui couvre un périmètre relativement réduit, parmi les ZIR qui, en l'absence de PPAS, peuvent être urbanisées conformément à ce que prévoit leur programme;

Considérant que la section de législation du Conseil d'Etat partage l'avis de la CRD et de ceux des réclamants qui estiment que la modification de la prescription 18 ne peut pas être rattachée aux considérations qui ont justifié l'adoption de l'arrêté d'ouverture de la procédure de modification partielle du PRAS;

Que toutefois la section de législation affirme que la volonté de supprimer une exigence procédurale qui s'est avérée inutile en pratique, sans affecter le fond de la prescription 18, sort du cadre posé par l'arrêté du 20 janvier 2011, sans expliquer plus en détails les raisons qui la conduisent à poser ce constat;

Que le Gouvernement ne partage pas ce point de vue, pour les raisons déjà exposées ci-dessus;

Qu'en outre, la prescription 18 telle que modifiée fait référence aux ZIR n°15 (Heysel) et n°16 (Delta), sites spécialement visés dans les considérations de l'arrêté du 20 janvier 2011 ayant justifié l'ouverture de la procédure de modification partielle du PRAS; que ces considérations rappellent l'importance de l'urbanisation de ces deux sites au regard des orientations du plan de développement international (PDI); que la simplification procédurale découlant de la modification de la prescription 18 s'inscrit dans le cadre du développement prioritaire du PDI; qu'il y a donc lieu de la maintenir; que dans le souci d'un traitement identique des autres ZIR déjà visées par la prescription 18, cette simplification procédurale leur est également appliquée;

Qu'enfin, cette modification procédurale de la prescription 18, qui fait expressément partie du projet de modification partielle du PRAS arrêté le 29 mars 2012, a été analysée dans le cadre du RIE et a été soumise à l'enquête publique et à toutes les instances d'avis qui devaient être consultées dans le cadre de la procédure; que l'effet utile du cadre procédural a donc été intégralement préservé et que ce que d'aucuns pourraient interpréter comme un revirement d'attitude opéré par le Gouvernement entre l'adoption de l'arrêté du 20 janvier 2011 et celui du 29 mars 2012 a été adéquatement motivé tant dans l'arrêté du 29 mars 2012 que dans celui-ci;

Que le Gouvernement entend donc maintenir la modification formelle de la prescription 18 du PRAS pour les raisons exposées.

2.9. Modification des prescriptions relatives à certaines zones d'intérêt régional (ZIR)

Considérant qu'une autre manière d'augmenter la possibilité de produire du logement est de modifier les programmes des ZIR en vue, d'une part, d'introduire cette affectation dans ceux qui ne l'autorisent pas actuellement et, d'autre part, d'augmenter la part de logement prévue dans certain de ceux qui le prévoient déjà;

2.9.1. ZIR N° 3 : Gare de l'Ouest

Considérant que cette zone se situe à cheval sur deux quartiers, situés de part et d'autre du chemin de fer, abritant de grands espaces économiques ainsi que d'importantes concentrations de logements;

en dat wat sommigen als een ommezwaai in de houding van de Regering tussen de goedkeuring van het besluit van 20 januari 2011 en dat van 29 maart 2012 zouden kunnen beschouwen op gepaste wijze gemotiveerd is, zowel in het besluit van 29 maart 2012 als in dit besluit;

Dat de Regering bijgevolg van plan is de vormelijke wijziging van voorschrift 11 van het GBP om de toegelichte redenen te behouden

2.8. Wijziging van voorschrift nr. 18 betreffende de gebieden van gewestelijk belang

Overwegende dat dit voorschrift een procedurele eis invoert die in de praktijk zonder gevolg gebleven is vermits de vergunningsaanvragen die voor deze gebieden worden ingediend, meestal slechts de urbanisatie van een deel van hun oppervlakte voorzien, hoewel ze de hele perimeter van het GGB omvatten;

Dat de urbanisatie van de totale perimeter van deze gebieden meestal gebeurt op basis van opeenvolgende aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de plicht voor eigenaars om het totale grondgebied van de GGB te urbaniseren op basis van een enkele stedenbouwkundige vergunning, die geldt voor meerdere gebouwen die verschillende bestemmingen kunnen hebben, een hindernis kan zijn voor de bouw van woningen omdat niet alle kandidaat-bouwers de mogelijkheid en/of de capaciteit hebben om de simultane ontwikkeling te realiseren van de andere functies die in het GGB zijn geprogrammeerd;

Dat het bijgevolg gewenst is om deze nutteloze en potentieel contraproductieve procedurele eis te schrappen;

Overwegende trouwens dat de noodzaak om de omgeving van het Heizelstadion onmiddellijk her in te richten, rechtvaardigt dat het nieuwe GGB nr.15 Heizel, dat een relatief beperkte perimeter dekt, wordt ingeschreven bij de GGB's die – bij gebrek aan BBP, kunnen worden bebouwd in overeenstemming met hun programma;

Overwegende dat de afdeling wetgeving van de Raad van State de mening deelt van de GOC en van die indieners van bezwaren die menen dat de wijziging van voorschrift 18 niet aansluit bij de overwegingen die aangevoerd werden ter rechtvaardiging van de goedkeuring van het besluit tot instelling van de procedure van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de afdeling wetgeving evenwel opmerkt dat de wil om een procedurele vereiste die in de praktijk nutteloos is gebleken te schrappen, zonder aan de inhoud van voorschrift 18 te raken, het kader te buiten gaat dat afgebakend werd door het besluit van 20 januari 2011, zonder verder in detail te treden over de redenen die de afdeling tot deze vaststelling geleid hebben;

Dat de Regering dit standpunt niet deelt om de hierboven aangehaalde redenen;

Dat voorschrift 18 zoals gewijzigd bovendien verwijst naar de GGB's nr. 15 (Heizel) en nr. 16 (Delta), sites waar in het bijzonder op bedoeld wordt in de beschouwingen van het besluit van 20 januari 2011 ter rechtvaardiging van de instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP; dat in deze beschouwingen herinnerd wordt aan het belang deze twee sites te urbaniseren in het licht van de richtlijnen van het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO); dat de procedurele vereenvoudiging die voortvloeit uit de wijziging van voorschrift 18 in de prioritaire ontwikkeling van het PIO kadert; dat de wijziging bijgevolg behouden dient te worden; dat met het oog op een identieke behandeling van de andere reeds door voorschrift 18 bedoelde GGB's deze procedurele vereenvoudiging ook op hen van toepassing is;

Dat deze procedurele wijziging van voorschrift 18 die uitdrukkelijk deel uitmaakt van het op 29 maart 2012 vastgestelde ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP tot slot onderzocht werd in het kader van het MER en voorgelegd werd aan het openbaar onderzoek en aan adviesorganen die in het kader van de procedure geraadpleegd dienden te worden; dat het nut van het procedurele kader derhalve volledig intact is gebleven en dat wat sommigen als een ommezwaai in de houding van de Regering tussen de goedkeuring van het besluit van 20 januari 2011 en dat van 29 maart 2012 zouden kunnen beschouwen op gepaste wijze gemotiveerd is, zowel in het besluit van 29 maart 2012 als in dit besluit;

Dat de Regering bijgevolg van plan is de vormelijke wijziging van voorschrift 18 van het GBP om de toegelichte redenen te behouden.

2.9. Wijziging van voorschriften betreffende bepaalde gebieden van gewestelijk belang (GGB)

Overwegende dat de wijziging van de programma's van de GGB's met het oog op, enerzijds, de invoering van deze bestemming in de gebieden die deze nu niet toelaten en, anderzijds, het verhogen van het aandeel van de huisvesting in een aantal van de gebieden die hierin reeds voorzien;

2.9.1. GGB Nr. 3 : Weststation

Overwegende dat dit gebied zich over twee wijken aan weerszijden van de spoorweg uitstrekt en is voorzien van grote economische ruimten en een hoge concentratie aan woningen;

Que la densité d'habitation aux abords de la ZIR est relativement élevée;

Qu'il paraît justifié de développer, sur les 13 ha de la ZIR, sous-exploitée actuellement, un quartier comptant une part importante de logements et d'équipements, ce qui permettra de relier entre elles les deux parties de la commune aujourd'hui séparées par l'emprise du chemin de fer;

Considérant l'étude relative au schéma directeur de la ZIR n° 3 Gare de l'Ouest;

Que cette étude démontre la faisabilité d'un développement mixte sur l'ensemble de cette zone et y propose la création de quelques 150 000 m<sup>2</sup> de nouvelles superficies de plancher dont minimum 50 % affectées au logement, le reste étant affecté aux équipements, aux bureaux, aux commerces et aux activités productives;

Considérant la très bonne desserte de la ZIR en transports en commun (métro, tram, bus et chemin de fer);

Que la gare de l'Ouest fera partie des gares RER, ce qui renforcera encore sa dimension intermodale;

Que cette qualité en fait un site particulièrement intéressant pour le développement de logements;

Qu'il s'indique par conséquent d'y faire passer le seuil minimum de logement actuellement prévu de 20 % à 50 %, seuil déterminé par l'étude relative à la réalisation du schéma directeur de la ZIR;

Considérant que suite à l'enquête publique et à l'avis de la CRD, le programme de la ZIR est, en outre, complété de la manière suivante : "La composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration des liaisons Nord/Sud par une perméabilité piétonne et cyclable du site";

Considérant que la section de législation du Conseil d'Etat estime que l'ajout d'un alinéa dans le programme de la ZIR n° 3, qui dispose que "la composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration des liaisons Nord/Sud par une perméabilité piétonne et cyclable du site" ne peut pas être rattaché aux considérations qui ont justifié l'adoption de l'arrêté d'ouverture de la procédure de modification partielle du PRAS;

Que toutefois la section de législation n'expose pas les raisons qui la conduisent à poser ce constat;

Que le Gouvernement ne peut partager ce point de vue dès lors que cet ajout vise à répondre positivement à une suggestion formulée dans l'avis de la CRD qui renvoie aux orientations du schéma directeur en cours d'élaboration pour la zone;

Que la consécration de la position adoptée sur ce point par la section de législation du Conseil d'Etat reviendrait à nier l'effet utile de l'enquête publique et des avis émis par les diverses instances consultées;

Qu'en l'espèce, l'ajout est inspiré de l'avis de la CRD, est accessoire et ne remet pas en cause les orientations de la modification partielle du PRAS annoncées dans l'arrêté du 20 janvier 2011;

Qu'au contraire, dès lors que cette modification partielle a principalement pour objectif annoncé de favoriser l'implantation de logements dans les différentes zones urbanisables du PRAS, l'ajout de l'alinéa précité dans le programme de la ZIR N°3 s'inscrit dans cet objectif dès lors que l'attention particulière qui est portée à l'accessibilité piétonne et cycliste de cette zone est corrélative à l'augmentation de la superficie minimum de logements qui y est imposée et contribuera à en améliorer l'habitabilité;

Que le Gouvernement entend donc maintenir l'ajout de l'alinéa précité dans le programme de la ZIR n° 3.

#### 2.9.2. ZIR N° 6B : Tour et Taxis

Considérant que les ZIR n° 6A et 6B ont fait l'objet d'un schéma directeur qui prévoit entre autres de "recoudre" les territoires en reliant le quartier Maritime au quartier Marie-Christine, de créer un nouveau parc d'envergure régionale et d'y implanter une diversité d'usages;

Considérant la position privilégiée du site le long du canal, en bordure de la première couronne, à proximité du centre de Bruxelles et de zones mixtes densément bâties;

Considérant la position du site dans le futur maillage d'infrastructures de transports publics;

Que la desserte du site sera améliorée à l'avenir par la construction d'une passerelle dans l'axe du boulevard Bolivar pour rejoindre l'avenue du Port et la rue Picard, et qui sera réservée aux transports publics et aux modes actifs;

Dat de bevolkingsdichtheid rond de GGB er relatief hoog is;

Dat het gerechtvaardigd lijkt om op 13 ha van de GGB, die nu ondergebruikt zijn, een wijk te ontwikkelen met een groot aantal woningen en voorzieningen, die de twee delen van de gemeente die vandaag gescheiden zijn door de inname van de spoorweg, met elkaar zal verbinden;

Overwegende de studie betreffende het richtschema van het GGB nr. 3 Weststation;

Dat deze studie de haalbaarheid van een gemengde ontwikkeling op het volledige gebied aantoonst en voorstelt om er zo'n 150 000 m<sup>2</sup> nieuwe vloeroppervlakten te creëren, waarvan minstens 50 % bestemd is voor huisvesting en de rest voor voorzieningen, kantoren, handelszaken en productieactiviteiten;

Overwegende de heel goede bediening van het GGB door het openbaar vervoer (metro, tram, bus en spoorlijn);

Dat het Weststation deel zal uitmaken van de GEN-stations, wat zijn intermodale dimensie verder zal versterken;

Dat de site door deze hoedanigheid bijzonder interessant is voor de ontwikkeling van de huisvesting;

Dat het bijgevolg aangewezen is de minimumdrempel voor huisvesting hier op te trekken van 20 % tot 50 %, dit is de drempel die bepaald is door de studie met betrekking tot de uitvoering van het richtschema voor dit GGB;

Overwegende dat ingevolge het openbaar onderzoek en het advies van de GOC het programma van het GGB bovendien als volgt wordt aangevuld : "De stadscompositie van het geheel beoogt de Noord/Zuid-verbindingen te verbeteren door middel van permeabiliteit van de site voor voetgangers en fietsers";

Overwegende dat de afdeling wetgeving van de Raad van State van mening is dat de toevoeging van een lid aan het programma van GGB nr. 3, waarin bepaald wordt dat "de stedelijke vormgeving van het geheel de verbetering van de noord-zuidverbindingen beoogt door de site permeabel te maken voor voetgangers en fietsers", niet aansluit bij de overwegingen die aangevoerd werden ter rechtvaardiging van de goedkeuring van het besluit tot instelling van de procedure van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat de afdeling wetgeving echter niet de redenen toelicht die haar tot deze vaststelling leiden;

Dat de Regering dit standpunt niet kan delen, omdat met deze toevoeging een positief antwoord poogt te worden gegeven op een voorstel dat geformuleerd wordt in het advies van de GOC dat verwijst naar de richtlijnen van het richtschema dat voor het gebied uitgewerkt wordt;

Dat een bevestiging van het standpunt dat de afdeling wetgeving van de Raad van State met betrekking tot dit punt ingenomen heeft neer zou komen op een ontkenning van het nut van het openbaar onderzoek en van de adviezen verleend door de verschillende geraadpleegde instanties;

Dat in dit geval de toevoeging steunt op het advies van de GOC, bijkomstig is en de in het besluit van 20 januari 2011 aangekondigde richtlijnen van de gedeeltelijke wijziging van het GBP niet in vraag stelt;

Dat integendeel, aangezien deze gedeeltelijke wijziging vooral als aangekondigd doel heeft de inplanting van woningen te bevorderen in de verschillende gebieden van het GBP die voor verstedelijking in aanmerking komen, de toevoeging van voormeld lid in het programma van GGB nr. 3 in dit doel kadert, vermits de bijzondere aandacht die besteed wordt aan de toegankelijkheid van dit gebied voor voetgangers en fietsers in verband staat met de verhoging van de minimale oppervlakte bestemd voor woningen die er opgelegd wordt en bij zal dragen tot een verbeterde leefbaarheid;

Dat de Regering bijgevolg van plan is de toevoeging van het bovengenoemde lid aan het programma van GGB nr. 3 te behouden

#### 2.9.2. GGB Nr. 6B : Thurn & Taxis

Overwegende dat GGB nr. 6A en 6B het voorwerp waren van een richtschema dat onder meer voorziet om de grondgebieden te "verbinden" door de Maritieme wijk te verbinden met de Maria-Christinawijk, een nieuw gewestpark te creëren en er uiteenlopende bestemmingen te vestigen;

Overwegende de bevoorrechte ligging van de site langs het kanaal, in de rand van de eerste kroon, nabij het centrum van Brussel en de dichtbebouwde gemengde gebieden;

Overwegende de ligging van de site in het toekomstig netwerk van het openbaar vervoer;

Dat de bediening van de site in de toekomst zal worden verbeterd door de bouw van een brug in het verlengde van de Bolivarlaan voor aansluiting op de Havenlaan en de Picardstraat, voorbehouden voor het openbaar vervoer en de actieve vervoersmodi;

Considérant qu'une ligne de tram sera aménagée reliant le site, d'une part, au boulevard du Jubilé et à la station Bockstael et, d'autre part, à la place Rogier via la gare du Nord;

Considérant que, si le logement est autorisé dans la ZIR n° 6A, il ne l'est pas dans la ZIR n° 6B; qu'au vu de ce qui précède, cette différence ne se justifie plus;

Que, dès lors, il s'agit d'ouvrir la possibilité d'implanter du logement au sein de la ZIR n° 6B, de manière à y favoriser une mixité de fonctions;

Considérant par ailleurs qu'il s'agit d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants;

Qu'il importe à cet effet d'augmenter et de pérenniser les espaces verts publics dans les zones de première couronne qui connaîtront à l'avenir une forte densification;

Que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 avril 2009 relatif à la mise en œuvre, par PPAS, de la ZIR n° 6 impose, sur les ZIR n° 6A et 6B, un espace vert public multifonctionnel de 7 hectares;

Qu'il s'indique dès lors de modifier la superficie d'espaces verts publics prévue au sein de la ZIR n° 6, en la répartissant sur les ZIR n° 6A et n° 6B;

Qu'il convient cependant de permettre la création d'espaces publics variés et multifonctionnels propices à une utilisation de ces zones à divers usages (détente, repos, jeux, pose de chapiteaux, organisation de manifestations diverses ...);

Qu'en conséquence :

l'espace vert public de la ZIR n° 6A sera traité de manière paysagère et pourra comporter des espaces minéralisés;

l'espace vert public de la ZIR n° 6B inclura des espaces minéralisés comportant une zone destinée à l'organisation d'événements ponctuels;

### 2.9.3. ZIR N° 7 : Van Volxem

Considérant que la zone se trouve près d'un quartier résidentiel; que plusieurs projets de logements ont été réalisés à proximité;

Que cette zone se situe également au sein d'un ancien quartier industriel, qui a connu la requalification des anciennes brasseries Wielemans en centre d'art contemporain;

Qu'il existe un projet de construction d'une école sur une partie de la zone;

Que le projet de RER permettra d'améliorer l'accessibilité de la zone via les gares du Midi, de Forest Est et Sud; qu'en outre la création d'une gare à Wielemans-Ceupens est à l'étude;

Considérant que ces divers aménagements plaident en faveur de l'implantation de logements sur le site;

Que la zone contient un potentiel de superficie de plancher bâtissable, évalué par l'étude préparatoire au projet de modification partielle du PRAS, situé entre 18 000 et 25 000 m<sup>2</sup>;

Considérant que, pour renforcer au mieux l'attractivité résidentielle de cette ZIR, ses affectations principales seront désormais le logement, le commerce et les équipements d'intérêt collectif ou de service public; que les bureaux et les activités productives auront rang d'affectations secondaires;

### 2.9.4. ZIR n° 13 : Gare Josaphat

Considérant qu'il convient de garantir la création d'un minimum d'espace vert au sein d'un site qui connaîtra le développement d'un important quartier d'habitation dans l'avenir et ainsi de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants;

Qu'il s'agit dès lors de préciser la superficie minimale à réserver aux espaces verts dans le programme de la ZIR n° 13;

Considérant que le PRD et le PPAS en cours d'élaboration prévoient la création d'un espace vert et d'une continuité verte sur la bordure ouest de la ZIR de la gare Josaphat;

Considérant que les différents scénarios invoqués dans le PPAS à l'étude conservent la majeure partie des talus arborés existants en vue d'en préserver les aspects écologiques intéressants;

Considérant que, sur cette base, il convient d'imposer, dans le programme de la ZIR, la réalisation d'au moins 1 hectare d'espaces verts non associés à la voirie;

### 2.10. Création d'une nouvelle ZIR : n° 15 – HEYSEL

Considérant que le Plan de développement international a identifié cette zone en raison du fait que le site jouit d'une attractivité et d'une vocation internationale qu'il est essentiel de valoriser;

Qu'en effet, près de 4,5 millions de visiteurs annuels fréquentent le site du Heysel; que le tourisme, qu'il soit de loisirs ou de congrès, est un secteur à haut potentiel économique;

Overwegende dat er een tramlijn zal worden aangelegd die de site enerzijds verbindt met de Jubelfeestlaan en het station Bockstael en anderzijds met het Rogierplein via het Noordstation;

Overwegende dat, indien huisvesting wordt vergund in het GGB nr. 6A, dat niet zo is in het GGB nr. 6B; dat dit verschil niet meer gerechtvaardigd is, gelet op het voorgaande;

Dat bijgevolg de mogelijkheid moet worden gegeven om woningen te vestigen in het GGB nr. 6B, om een gemengdheid van de functies te bevorderen;

Overwegende daarenboven dat het erop aan komt een kwaliteitsvol leefkader te bieden aan de toekomstige bewoners;

Dat het daarom betaamt de openbare groene ruimten in de gebieden van de eerste kroon die in de toekomst sterk verdicht zullen worden, te vermeerderen en te bestendigen;

Dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 april 2009 betreffende de tenuitvoerbrenging, via een BBP, van het GGB nr. 6 voor de GGB's 6A en 6B voorziet in de verplichte aanleg van een multifunctionele openbare groene ruimte van 7 hectare;

Dat het derhalve aangewezen is de voor het GGB nr. 6 voorziene oppervlakte voor openbare groene ruimten te wijzigen door ze te spreiden over GGB nr. 6A en GGB nr. 6B;

Dat het evenwel betaamt de aanleg toe te laten van gevarieerde en multifunctionele openbare ruimten die geschikt zijn voor verschillende gebruiksdoeleinden (ontspanning, rust, spelen, opzetten van grote tenten, organiseren van diverse evenementen, ..);

Dat bijgevolg :

de openbare groene ruimte van GGB nr. 6A een landschapsbehandeling zal krijgen en verharde delen zal kunnen omvatten;

de openbare groene ruimte van GGB nr. 6B verharde delen zal omvatten met een zone die bestemd is voor het organiseren van occasionele evenementen;

### 2.9.3. GGB Nr. 7 : Van Volxem

Overwegende dat het gebied nabij een residentiële wijk ligt; dat in de buurt meerdere huisvestingsprojecten zijn verwezenlijkt;

Dat dit gebied ook in een vroegere industriële wijk ligt die de herkwalificatie van de vroegere brouwerijen Wielemans in Centrum voor Hedendaagse Kunst heeft gekend;

Dat er een bouwproject voor een school bestaat op een deel van het gebied;

Dat het GEN-project de toegankelijkheid van het gebied via het Zuidstation, de stations van Vorst-Oost en Vorst-Zuid bevordert; dat ook de creatie van een station in Wielemans-Ceupens wordt bestudeerd;

Overwegende dat deze diverse inrichtingen pleiten voor de vestiging van woningen op de site;

Dat het gebied een potentieel aan bebouwbare vloeroppervlakte bevat, dat in de voorbereidende studie van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP, wordt geraamd op 18 000 tot 25 000 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat huisvesting, handel en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten vanaf heden de hoofdbestemmingen van dit GGB zullen zijn, met het oog op zijn betere residentiële aantrekkelijkheid; dat de kantoren en de productieactiviteiten secundaire bestemmingen worden;

### 2.9.4. GGB nr. 13 : Station Josaphat

Overwegende dat het betaamt op een site waarop in de toekomst een grote woonwijk zal worden ontwikkeld, de aanleg van een minimum aan groene ruimten te waarborgen om zo een kwaliteitsvol leefkader te garanderen voor de toekomstige bewoners;

Dat het er derhalve op aankomt de minimale oppervlakte te bepalen die in het programma voor GGB nr. 13 voorbehouden moet worden voor groene ruimten;

Overwegende dat het GewOP en het in opmaak zijnde BBP voorzien in de aanleg van een groene ruimte en van een groen snoer aan de westelijke rand van het GGB Station Josaphat;

Overwegende dat de verschillende scenario's die opgenomen zijn in het ter studie voorliggende BBP de bestaande taluds met bomen grotendeels behouden om er de interessante ecologische kenmerken van te vrijwaren;

Overwegende dat het op grond daarvan betaamt in het programma voor het GGB de verplichting op te leggen minstens 1 hectare niet bij de wegen horende groene ruimten aan te leggen;

### 2.10. Creatie van een nieuw GGB : nr. 15 – HEIZEL

Overwegende dat het Plan voor de Internationale Ontwikkeling dit gebied identificeerde omdat de internationale aantrekkelijkheid en roeping van de site moeten worden gevaloriseerd;

Dat jaarlijks inderdaad ongeveer 4,5 miljoen bezoekers de site van de Heizel bezoeken; dat het toerisme, zowel als vrijetijdsbesteding als voor congressen, een sector met een hoog economisch potentieel is;



Que c'est l'une des raisons pour lesquelles le plateau du Heysel a été identifié comme l'une des zones susceptibles d'accueillir des équipements contribuant à l'amélioration du statut international de la Région, tels qu'un centre de congrès d'envergure internationale et une grande salle de spectacles;

Considérant qu'il s'agit d'optimiser un site déjà urbanisé et qui bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun assez bien répartie géographiquement autour du site et qui met notamment celui-ci en communication directe et rapide avec la gare de Bruxelles-Midi et le Pentagone;

Que la qualité de cette desserte est un atout important notamment dans le cadre de l'organisation de grands événements;

Considérant que la maîtrise foncière publique du site est un atout pour y prévoir une mixité d'affectations;

Considérant que le rapport d'incidences environnementales du projet de modification partielle du PRAS s'est fondé sur la programmation reprise dans l'étude de réurbanisation du plateau du Heysel menée par la Ville de Bruxelles;

Que cette programmation prévoit un Centre International de Congrès de 3 500 places, une salle de spectacles d'une capacité d'au moins 15 000 places, une infrastructure commerciale de 72 000 m<sup>2</sup> et d'autres fonctions, dont la fonction résidentielle (750 logements);

Que le RIE a estimé le nombre d'emplois créés par la réalisation de cette programmation à 7500 emplois dans le secteur de la construction (pendant la période de construction des nouvelles infrastructures) et à 2075 salariés pour l'exploitation des infrastructures prévues;

Considérant qu'il paraît intéressant de concentrer, d'associer et de regrouper l'essentiel de ces fonctions sur une partie du site en s'inscrivant dans une logique d'utilisation rationnelle du sol et, donc, d'exemplarité environnementale;

Considérant que selon le rapport d'incidences environnementales du projet de modification partielle du PRAS, le périmètre concerné comporte 7,76 ha d'espaces verts en situation existante de fait;

Que l'objectif d'exemplarité environnementale implique également le maintien d'une superficie au moins équivalente d'espaces verts;

Considérant en outre, au vu de ce qui précède, qu'il convient de prévoir la construction d'un dépôt destiné aux transports publics dans la zone et qu'il importe de veiller à améliorer la perméabilité piétonne et cycliste du site;

Considérant que l'ampleur du programme projeté sur le site rend souhaitable la création d'une nouvelle zone d'intérêt régional arrêtant, dans le PRAS, les grandes lignes de ce programme;

Que le périmètre de cette nouvelle ZIR ne couvre pas tout le Plateau du Heysel mais se concentre sur les îlots concernés par la programmation évoquée ci-dessus;

#### 2.10.bis Nouvelle ZIR : Delta

Considérant que l'affectation actuelle du site Delta Nord en zone de chemin de fer ne permet pas le développement futur de la zone tel que l'envisage le PDI;

Considérant que suite à l'abandon de l'implantation de la CE sur le site, le Gouvernement a décidé de voir s'implanter un nouveau quartier sur ce site comprenant principalement du logement;

Que suite à l'enquête publique et à l'avis de la CRD, il a été décidé d'affecter ce terrain en ZIR et de disposer d'une vision globale permettant son urbanisation; que le logement a été repris comme fonction principale dans le programme de la ZIR n° 16 "Delta";

#### 2.11. Modification du programme de la Zone d'intérêt régional à aménagement différé : Gare de formation

Considérant que, dans le cadre de l'essor démographique attendu en Région de Bruxelles-Capitale, il est impératif de prévoir au sein de la Région des terrains nécessaires à sa desserte logistique en vue de son approvisionnement journalier;

Considérant que l'étude en cours de réalisation sur la zone de Schaerbeek-formation prévoit l'implantation sur ce site d'un pôle logistique multimodal;

Considérant la décision du Gouvernement du 14 janvier 2010 de localiser le centre de distribution urbaine (BILC) à Schaerbeek Formation;

Considérant que le marché matinal et le centre européen des fruits et légumes pourraient être amenés à déménager à l'avenir sur le site de Schaerbeek-Formation, compte tenu notamment des projets envisagés sur le site Mabru;

Considérant la proximité du canal, des voies ferrées et de la route qui font de la ZIRAD un lieu particulièrement approprié pour le développement d'une plate-forme tri-modale (eau, fer, route);

Dat het een van de redenen is waarom de Heizelvlakte werd geïdentificeerd als één van de gebieden die geschikt is voor de vestiging van voorzieningen die bijdragen tot de verbetering van het internationale statuut van het Gewest, zoals een congrescentrum van internationale omvang en een grote concertzaal;

Overwegende dat het gaat om het optimaliseren van een site die al bebouwd is en een heel goede bediening door het openbaar vervoer kent, dat geografisch verdeeld is rond de site en deze meer bepaald een rechtstreekse en snelle verbinding verzekert met het station Brussel-Zuid en de Vijfhoeke;

Dat de kwaliteit van deze bediening meer bepaald in het kader van de organisatie van grote evenementen een belangrijke troef is;

Overwegende dat de openbare grondbeheersing van de site een troef is om er gemengde bestemmingen te voorzien;

Overwegende dat het milieueffectenrapport van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP steunt op de programmering uit de studie van de herinrichting van de Heizelvlakte die de Stad Brussel heeft gemaakt;

Dat deze programmering een internationaal congrescentrum van 3 500 plaatsen, een concertzaal met een capaciteit van minstens 15 000 plaatsen, een winkelcomplex van 72 000 m<sup>2</sup> en andere functies voorziet, waaronder de woonfunctie (750 woningen);

Dat het MER het aantal banen dat wordt gecreëerd door de verwezenlijking van dit programma, op 7500 banen in de bouwsector (tijdens de bouwperiode van de nieuwe infrastructures) en 2075 bedienden voor de exploitatie van de geplande infrastructures heeft geraamd;

Overwegende dat het interessant lijkt om het leeuwendeel van deze functies op een deel van de site te concentreren, te combineren en te groeperen in een logica van rationeel bodemgebruik en dus van voorbeeldigheid qua milieu;

Overwegende dat de betrokken perimeter volgens het milieueffectenrapport van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP7,76 ha groene ruimten telt in de bestaande feitelijke toestand;

Dat de nagestreefde voorbeeldigheid qua milieu ook de handhaving impliceert van een minstens equivalente oppervlakte aan groene ruimten;

Overwegende daarenboven dat het, gelet op voorgaande elementen, betaamt om in dit gebied te voorzien in de bouw van een stelplaats voor het openbaar vervoer en de site beter toegankelijk te maken voor voetgangers en fietsers;

Overwegende dat de omvang van het programma dat op de site gepland is, de creatie vereist van een nieuw gebied van gewestelijk belang dat, in het GBP, de grote lijnen van dit programma vastlegt;

Dat de perimeter van dit nieuw GGB niet de volledige Heizelvlakte bestrijkt, maar enkel de huizenblokken omvat die beoogd worden door de hierboven vermelde programmering;

#### 2.10.bis Nieuw GGB : Delta

Overwegende dat de huidige bestemming als spoorweggebied van de site Delta Noord momenteel niet geschikt is voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied zoals overwogen in het PIO;

Overwegende dat, gezien de vestiging van de EC op de site geannuleerd werd, de Regering besloot om op deze site een nieuwe wijk met hoofdzakelijk huisvesting te zien ontstaan;

Dat ingevolge het openbaar onderzoek en het advies van de GOC, besloten werd om dit terrein als GGB te bestemmen en over een globale visie voor de ontwikkeling ervan te beschikken; dat huisvesting als hoofdfunctie werd opgenomen in het programma van GGB nr. 16 "Delta";

#### 2.11. Wijziging van het programma voor het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg : Vormingsstation

Overwegende dat het in het licht van de verwachte bevolkingsgroei in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest absoluut nodig is in het Gewest te voorzien in de nodige terreinen voor de logistieke bediening met het oog op de dagelijkse bevoorrading;

Overwegende dat de in uitvoering zijnde studie over het gebied Schaarbeek-Vorming bepaalt om op deze site een multimodale logistieke pool te vestigen;

Overwegende de Regeringsbeslissing van 14 januari 2010 om het stedelijk distributiecentrum (BILC) onder te brengen op Schaarbeek-Vorming;

Overwegende dat de vroegmarkt en het Europees Centrum voor fruit en groenten in de toekomst mogelijk zouden moeten verhuizen naar de site van Schaarbeek-Vorming, hetgeen onder meer zal hangen van de projecten die overwogen worden voor de Mabru-site;

Overwegende de nabijheid van het kanaal, de spoorweg en de verkeersweg die dit GGBUA uitermate geschikt maakt voor de uitbouw van een trimodaal platform (water, spoor, weg);

Qu'en conséquence, il s'indique de permettre l'établissement d'activités logistiques et portuaires au sein de cette zone;

Que suite à l'enquête publique et à l'avis de la CRD, l'activité logistique a été placée en affectation principale de la zone;

2.12. Modification de la prescription générale 0.14, des prescriptions 16 et 18 et des programmes des ZIR n° 1, 2, 3, 5, 7, 8 et 12 en ce qu'ils font référence à l'entrée en vigueur du plan

Considérant qu'il y a lieu de préciser que, dans ces prescriptions et programmes, la date d'entrée en vigueur du plan à laquelle il est fait référence reste la date d'entrée en vigueur du PRAS arrêté le 3 mai 2001; que la date d'entrée en vigueur de la modification partielle du plan ne s'y substitue pas;

## II. 3. MODIFICATIONS APPORTEES A LA CARTE DES AFFECTATIONS DU SOL

### 3.1. Zones de sports ou de loisirs de plein air

Considérant que l'étude préparatoire au projet de modification partielle du PRAS a recensé systématiquement toutes les zones de sports ou de loisirs de plein air (ci-après les "ZSLPA") de manière à valider la pertinence de cette affectation aux endroits où elle est prévue par le PRAS;

Que cette étude a permis d'identifier quelques zones non utilisées à des fins de sports ou de loisirs de plein air;

Considérant que la ZSLPA sise à Watermael-Boitsfort au sein de l'îlot compris entre la rue des Tritomas, la rue des Scabieuses, la rue des Ellébore, l'avenue et le square des Archiducs est un ancien terrain de rugby, propriété de la commune, actuellement à l'état de friche;

Que cette zone est bordée de constructions le long du square des Archiducs et de la rue des Ellébore;

Que cette zone, implantée au sein de la cité-jardin Floréal, qui est affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle, se prête particulièrement bien à une affectation résidentielle respectueuse de son environnement;

Que ce terrain est donc affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la ZSLPA sise à Watermael-Boitsfort et Auderghem, sur l'îlot compris entre l'avenue du Grand Forestier, l'avenue Jean Accent, l'avenue René Stevens, l'avenue Jean Van Horenbeek et Ten Reuken, constituée de parcelles appartenant à un propriétaire privé, n'est plus occupée à des fins sportives ou de loisirs depuis au moins dix ans;

Que sa situation dans un quartier affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle, proche des parcs Seny et Ten Reuken et de la forêt de Soignes, en fait un site approprié pour l'affectation d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant par ailleurs deux îlots sis à Anderlecht, compris, l'un, entre le boulevard Henri Simonet et la rue des Quarantaines et, l'autre, entre le la rue des Quarantaines et le chemin de fer;

Que ces deux îlots sont actuellement occupés par des terrains en friche et qu'ils sont peu appropriés pour le développement d'une zone de sports ou de loisirs de plein air (terrains de petite dimension, présence de talus, ...);

Que ces îlots sont voisins des Zonings SDRB Erasme Sud (que le projet de modification partielle du PRAS affecte en zone d'entreprises en milieu urbain pour les motifs évoqués ci-dessous);

Que ces îlots sont bien accessibles via le réseau routier;

Qu'il convient donc d'affecter ces deux îlots en zone d'entreprises en milieu urbain, telle que définie au titre 3.3 ci-dessous sous le titre consacré aux modifications apportées aux prescriptions littérales du PRAS;

### 3.2. Zones de chemin de fer

Considérant les terrains situés à Bruxelles en zone de chemin de fer jouxtant la zone mixte de la rue Navez;

Que ces terrains ne sont actuellement pas urbanisés mais sont occupés par des jardins potagers;

Que les îlots voisins, situés en zone mixte, sont majoritairement occupés par des activités économiques;

Qu'un accès à ces terrains non urbanisés situés en zone de chemin de fer peut être aménagé depuis la rue Navez;

Que ces terrains sont propices au développement d'activités économiques;

Qu'il convient de les affecter en zone d'industries urbaines afin de compenser la disparition de la zone du même type qui existe actuellement sur le site Delta et dont la mutation en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public a été décidée;

Dat het bijgevolg aangewezen is in dit gebied de vestiging toe te laten van logistieke en havenactiviteiten;

Dat, ingevolge het openbaar onderzoek en het advies van de GOC, de logistieke activiteit als hoofdbestemming van het gebied werd aangeduid;

2.12. Wijziging van algemeen voorschrift 0.14, van de voorschriften 16 en 18 en van de programma's van de GGB's nr. 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12 wat betreft hun verwijzing naar de inwerkingtreding van het plan

Overwegende dat moet worden verduidelijkt dat de datum van inwerkingtreding van het plan waarnaar wordt verwezen in deze voorschriften en programma's, de datum van inwerkingtreding van het GBP op 3 mei 2001 blijft; dat de datum van inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan deze datum niet vervangt;

## II. 3. WIJZIGINGEN AAN DE KAART VAN DE BODEMBESTEMMINGEN

### 3.1. Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

Overwegende dat de voorbereidende studie van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP systematisch alle gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (verder "GSVOL") heeft geteld om de relevantie van deze bestemming te bekrachtigen op de plaatsen waar ze voorzien is door het GBP;

Dat deze studie enkele gebieden heeft kunnen identificeren die niet worden gebruikt voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht;

Overwegende dat het GSVOL van Watermaal-Bosvoorde in de huizenblok tussen de Tritomastraat, de Scabiosastraat, de Kerstrozenstraat, de Aartshertogenlaan en -square een gewezen rugbyterrein is, eigendom van de gemeente, nu een braakliggend terrein is;

Dat dit gebied omgeven is door gebouwen langs de Aartshertogensquare en de Kerstrozenstraat;

Dat dit gebied, in de tuinstad Floréal, die bestemd is als woongebied met residentieel karakter, zich bijzonder goed leent voor een residentieel bestemming die zijn omgeving respecteert;

Dat dit terrein dus bestemd is als woongebied met residentieel karakter;

Overwegende dat het GSVOL in Watermaal-Bosvoorde en Oudergem, in het huizenblok tussen de Woudmeesterlaan, de Jean Accentlaan, de René Stevenslaan, de Jean Van Horenbeeklaan en Ten Reuken, bestaande uit percelen van een privé-eigenaar, al minstens tien jaar niet meer wordt gebruikt voor sport- of vrijetijdsactiviteiten;

Dat zijn ligging in een wijk die bestemd is als woongebied met residentieel karakter, nabij de parken Seny en Ten Reuken en het Zoniënwoud, er een geschikte site van maakt voor een bestemming als woongebied met residentieel karakter;

Overwegende trouwens twee huizenblokken in Anderlecht, waarvan de ene tussen de Henri Simonetlaan en de Quarantainestraat ligt en de andere tussen de Quarantainestraat en de spoorweg;

Dat deze twee huizenblokken vandaag onderdak bieden aan braakliggende terreinen en weinig geschikt zijn voor de ontwikkeling van een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (kleine terreinen, aanwezigheid van taluds, ...);

Dat deze huizenblokken aanleunen bij de Zonings GOMB Erasmus Zuid (door het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP om lager vermelde redenen als ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving bestemd);

Dat deze huizenblokken goed bereikbaar zijn via het wegennet;

Dat deze twee huizenblokken bijgevolg moeten worden bestemd als ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, zoals omschreven in de onderstaande titel 3.3. betreffende de wijzigingen aangebracht aan de letterlijke voorschriften van het GBP;

### 3.2. Spoorweggebied

Overwegende de in Brussel gelegen terreinen die zich bevinden in een spoorweggebied vlak naast het gemengd gebied in de Navezstraat;

Dat deze terreinen momenteel niet bebouwd zijn, maar ingenomen worden door moestuinen;

Dat de omliggende huizenblokken, die gelegen zijn in gemengd gebied, voor het grootste deel ingenomen worden door economische activiteiten;

Dat van aan de Navezstraat een toegangsweg kan worden aangelegd naar deze niet bebouwde terreinen die gelegen zijn in spoorweggebied;

Dat deze terreinen geschikt zijn voor de ontwikkeling van economische activiteiten;

Dat het betaamt deze terreinen in te delen als gebied voor stedelijke industrie om zo de verdwijning te compenseren van het soortgelijk gebied dat momenteel is ondergebracht op de Deltasite, die omgevormd zal worden tot een gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst;

Considérant les terrains situés à Uccle et compris entre la rue du Bourdon, la rue des Bigarreux, la rue des Griottes et l'avenue des Tilleuls affectés actuellement en zone de chemin de fer;

Considérant qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité d'affecter ces terrains en zone mixte afin de pouvoir y développer des projets dans une mixité adaptée au lieu;

Que le site a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme avec étude d'incidences en vue d'y aménager les infrastructures et installations liées à l'exploitation du RER;

Que le permis d'urbanisme qui fait suite à ce certificat d'urbanisme est actuellement à été délivré;

Que le solde du site peut accueillir un développement de bâti et d'activités sur les parcelles du chemin de fer;

Que le Gouvernement approuve la demande de modifier l'affectation d'une partie de cette zone de chemin de fer en zone mixte;

Considérant l'îlot compris entre le chemin d'accès à la gare de Forest-Est, l'avenue J.B. Vanpe, l'avenue de Monte Carlo et la chaussée de Bruxelles actuellement affecté en zone de chemin de fer;

Considérant qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité d'affecter cet îlot en zone de forte mixité afin de le valoriser au profit de logements, d'activités productives et/ou d'équipements et ainsi de permettre une continuité de la zone de forte mixité présente de l'autre côté de la chaussée de Bruxelles;

Que le Gouvernement approuve cette demande;

### 3.3. Zones d'entreprises en milieu urbain et zone de forte mixité

1. Considérant que, s'agissant du principe de la création des zones d'entreprises en milieu urbain (ci-après les "ZEMU"), il est renvoyé aux explications fournies ci-dessus sous le titre consacré aux modifications apportées aux prescriptions littérales du PRAS;

2. Considérant que seront exposées ci-dessous les raisons qui ont justifié l'affectation de certaines zones en ZEMU;

3. Considérant, tout d'abord, que les études réalisées dans le cadre de la réalisation du PRDD constatent que la zone du canal est destinée à jouer à l'avenir un rôle plus central dans la Région et qu'elle connaîtra un développement tant du point de vue démographique, que de la mobilité et du support au développement économique;

Que, d'axe de rupture, le canal deviendra un axe de liaison, colonne vertébrale d'un nouveau centre urbain;

Qu'il a été constaté que la zone centrale du canal connaît un grand nombre de conversions vers le logement, ce qui est beaucoup moins le cas des zones nord et sud; que ce phénomène s'explique par la forte pression démographique à laquelle est soumis l'ancien tissu industriel du centre de la Région;

3.1. Considérant que l'îlot sis à Bruxelles entre le quai des Usines, la rue des Palais, la place Masui, la rue Masui Prolongée et le chemin de fer est actuellement affecté en zone de forte mixité;

Que cette zone est très largement exploitée par la société Sibelga (siège administratif et activités productives) qui a obtenu récemment des permis d'urbanisme en vue d'un réaménagement important du site (aménagement des abords des bâtiments, nouvelles constructions, rénovations,...); qu'elle abrite également des logements le long de la rue des Palais et de la Place Masui

Que cette zone se situe à proximité du canal et du chemin de fer et qu'en outre le réseau de transports en commun y est bien développé, notamment avenue de la Reine et Quai des Usines; qu'un grand nombre de véhicules transitent via le quai des Usines, ce qui permet aux entreprises établies dans la zone de bénéficier d'une relative bonne visibilité;

Que l'environnement direct est constitué de logements au sud, de commerces de gros au nord, de chemins de fer à l'est et au nord et du canal à l'ouest;

Que cette zone, par son occupation et sa situation, peut être considérée comme une zone transitoire entre un quartier urbain mixte et un quartier où la fonction économique prédomine;

Qu'il s'agit d'y favoriser les activités économiques, tout en préservant le logement;

3.2. Considérant que l'îlot sis à Bruxelles entre le quai des Usines, le boulevard Lambermont et le chemin de fer est actuellement affecté pour une grande partie en zone d'activités portuaires et de transport et pour une plus petite partie en zone d'industries urbaines;

Que la zone d'activités portuaires du quai des Usines fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude relative à l'élaboration du schéma directeur de Schaarbeek Formation;

Overwegende de gronden gelegen in Ukkel tussen de Horzelstraat, de Vleeskersenstraat, de Noordkriekenstraat en de Lindenlaan, vandaag bestemd als spoorweggebied;

Overwegende dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is deze gronden te bestemmen als gemengd gebied zodat er projecten kunnen worden ontwikkeld met een gemengd karakter dat is aangepast aan de toestand ter plaatse;

Dat de site het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundig attest met effectenstudie, met de bedoeling er de infrastructuur en installaties in te richten die zijn verbonden aan de exploitatie van het GEN;

Dat de stedenbouwkundige vergunning volgend op dit stedenbouwkundig attest ondertussen is uitgereikt;

Dat op de rest van de site een ontwikkeling van bebouwing en activiteiten kan worden voorzien op de percelen van de spoorweg;

Dat de Regering de vraag goedkeurt om een deel van dit spoorweggebied te veranderen in een gemengd gebied;

Overwegende het huizenblok dat ligt tussen de toegangsweg tot het station Vorst-Oost, de J-B Vanpelaan, de Monte Carlolaan en de Brusselsesteenweg, dat vandaag bestemd is als spoorweggebied;

Overwegende dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is dit huizenblok te bestemmen als sterk gemengd gebied zodat het kan worden opgewaarderd ten gunste van woningen, productieactiviteiten en/of uitrustingen en hiermee voor continuïteit kan worden gezorgd bij het sterk gemengde gebied aan de overkant van de Brusselsesteenweg;

Dat de Regering deze vraag goedkeurt;

3.3. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving en het sterk gemengd gebied

1. Overwegende dat, wat betreft het beginsel van de creatie van ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (verder de "OGSO"), wordt verwezen naar bovenstaande uitleg onder de titel over de wijzigingen aan de schriftelijke voorschriften van het GBP;

2. Overwegende dat verder de redenen worden uiteengezet die de bestemming van bepaalde gebieden als OGSO hebben gerechtvaardigd;

3. Overwegende om te beginnen, dat de studies die werden gemaakt in het kader van de verwezenlijking van het DgewOP vaststellen dat het kanaalgebied in de toekomst een meer centrale rol zal spelen in het Gewest en een ontwikkeling zal kennen, zowel op het vlak van demografie als qua mobiliteit en steun aan de economische ontwikkeling;

Dat het kanaal van breukas zal evolueren naar verbindingssas, ruggengraat van een nieuw stadscentrum;

Dat werd vastgesteld dat in het centrale gebied van het kanaal een groot aantal conversies naar huisvesting plaatsvinden, wat veel minder het geval is in het noorden en het zuiden van dit gebied : dat dit fenomeen wordt verklaard door de sterke demografische druk waaraan het oude industriële weefsel van het centrum van het Gewest is onderworpen;

3.1. Overwegende dat het huizenblok in Brussel tussen de Werkhuizenkaai, de Paleizenstraat, het Masuiplein, de Verlengde Masuistraat en de spoorweg momenteel bestemd is als sterk gemengd gebied;

Dat dit gebied voor een zeer groot deel geëxploiteerd wordt door het bedrijf Sibelga (bedrijfszetel en productie-activiteiten), dat onlangs stedenbouwkundige vergunningen verkregen heeft voor een verregaande herinrichting van deze site (aanleg van de omgeving van de gebouwen, nieuwe constructies, renovaties, ...); dat dit gebied tevens woningen omvat langs de Paleizenstraat en het Masuiplein;

Dat dit gebied gelegen is in de nabijheid van het kanaal en de spoorweg en dat het openbaar vervoersnet er bovendien goed is uitgebouwd, inzonderheid op de Koninginnelaan en de Werkhuizenkaai; dat langs de Werkhuizenkaai een groot aantal voertuigen passeert, waardoor de in dit gebied gevestigde bedrijven een vrij goede zichtbaarheid genieten;

Dat zich in de directe omgeving woningen bevinden in het zuiden, groothandelsbedrijven in het noorden, spoorwegen in het oosten en het noorden en het kanaal in het westen;

Dat dit gebied, door de benutting ervan en zijn ligging, beschouwd kan worden als een overgangszone tussen een gemengde stadswijk en een wijk met een overheersende economische functie;

Dat het erop aankomt de economische activiteiten er te bevorderen, maar tegelijk de woonfunctie te vrijwaren;

3.2. Overwegende dat het huizenblok in Brussel tussen de Werkhuizenkaai, de Lambermontlaan en de spoorweg vandaag grotendeels bestemd is als gebied voor havenactiviteiten en vervoer en in mindere mate als gebied voor stedelijke industrie;

Dat het gebied voor havenactiviteiten van de Werkhuizenkaai wordt bestudeerd in het kader van de studie betreffende de redactie van het richtschema van Schaarbeek Vorming;

Que cette étude, dans sa version du 29 janvier 2013 2011, envisage l'aménagement d'un tissu urbain mixte sur cette zone, après le déménagement à moyen-terme des Marchés Matinaux;

Que le Port de Bruxelles, dans son Mémoire, propose de modifier l'affectation de cet îlot afin d'y permettre d'autres fonctions;

Que cette zone est située en zone d'accessibilité B du Titre VIII du RRU et à proximité de la gare IC/IR de Schaerbeek voyageurs;

Que cet îlot fait l'objet de nombreux projets d'infrastructures routières et de transports en commun;

Qu'une affectation en ZEMU permettra de réaliser les aménagements précités;

3.3. Considérant les îlots et la partie d'îlot sis à Anderlecht et Molenbeek, entre la rue Verheyden, la rue N. Doyen, la rue L. Delacroix, le quai F. Demets et le chemin de fer, qui sont affectés en zone d'industries urbaines et sont constitués de parcelles de grande dimension, peu densément bâties;

Que le secteur public possède une série de parcelles libres ou densifiables situées au centre de la zone;

Que ces îlots sont situés à cheval sur les zones d'accessibilité A, B et C du Titre VIII du RRU;

Que l'affectation en ZEMU permettra de restructurer les îlots et parties d'îlots concernés;

3.4. Considérant l'îlot sis à Molenbeek-Saint-Jean compris entre la rue de Birmingham, la Place de la Duchesse de Brabant, le quai de Mariemont et la rue de Bonne affecté en zone de forte mixité;

Que cet îlot est occupé par des activités économiques et abrite très peu ou pas de logement;

Qu'on y retrouve des bâtiments de type industriel parfois affectés à des activités administratives, ainsi qu'un bâti hétérogène; que l'environnement du site est principalement industrialisé et très densément occupé; qu'en bordure du site se trouvent différentes voiries qui permettent le transport de grand charroi;

Que la réaffectation de cet îlot en ZEMU garantit le maintien des activités productives existantes tout en y permettant l'implantation de logement;

3.5. Considérant les îlots sis à Anderlecht :

- entre le square E. Vandervelde, la rue du Sel, le chemin de fer, la digue du Canal, le boulevard Industriel et le boulevard Paepsem;

- entre la rue des Deux Gares, la rue des Vétérinaires et le chemin de fer;

Que ces îlots sont actuellement affectés en zone d'industries urbaines;

Que ces îlots abritent de nombreuses parcelles en friche ou partiellement bâties;

Que la proximité d'équipements scolaires et d'une promenade plantée rend ce site particulièrement propice à l'implantation de logements;

Que l'on relève la présence de deux entreprises "Seveso" à proximité;

Que toutefois l'entreprise Univar est amenée à déménager à court terme et l'entreprise Cotanco doit renouveler prochainement son permis d'environnement;

Que cette zone est, dans sa grande majorité, située en zone d'accessibilité C du Titre VIII du RRU;

Que l'affectation en ZEMU permettra de restructurer la zone;

3.6. Considérant l'îlot et la partie d'îlot sis à Evere et Schaerbeek, entre la chaussée de Louvain, l'avenue Léon Grosjean, la rue Colonel Bourg et l'avenue Jacques Georgin, affectés en zone d'industries urbaines;

Que le schéma directeur Reyers prévoit à cet endroit le développement d'un quartier mixte où le logement serait permis aux étages des immeubles dont les rez-de-chaussée seraient affectés à la fonction d'industries urbaines compatibles avec l'habitat;

Que ces développements induiront une augmentation de la densité bâtie dans le quartier;

Que cette densification permettra d'y réaliser de véritables quartiers urbains;

Que cet îlot et cette partie d'îlot sont situés en zone d'accessibilité C du Titre VIII du RRU;

Qu'ils sont situés à proximité de la gare Meiser qui sera desservie à terme par le RER;

Que leur affectation en ZEMU permettra le développement de ce projet;

Dat deze studie, in zijn versie van 29 januari 2013, de inrichting overweegt van een gemengd stedelijk weefsel in dit gebied, na de verhuizing op middellange termijn van de Vroegmarkten;

Dat de Haven van Brussel, in zijn Memorandum, voorstelt om de bestemming van dit huizenblok te wijzigen om er andere functies toe te laten;

Dat dit gebied in een gebied B van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV ligt en in de buurt van het IC/IR-reizigersstation van Schaerbeek;

Dat dit huizenblok het voorwerp was van talrijke infrastructuurprojecten voor wegverkeer en openbaar vervoer;

Dat een bestemming als OGSO hoger vermelde inrichtingen mogelijk zal maken;

3.3. Overwegende de huizenblokken en een deel van het huizenblok in Anderlecht en Molenbeek, tussen de Verheydenstraat, de N. Doyenstraat, de L. Delacroixstraat, de F. Demetskade en de spoorweg, die bestemd zijn als gebied voor stedelijke industrie en bestaan uit grote percelen, niet dicht bebouwd;

Dat de overheid een reeks vrije of verdichtbare percelen in het centrum van het gebied bezit;

Dat dit huizenblokken zich uitstrekt over de gebieden A, B en C van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV;

Dat de bestemming als OGSO toelaat om de betrokken huizenblokken en delen van huizenblokken te herstructureren;

3.4. Overwegende het huizenblok in Sint-Jans-Molenbeek tussen de Birminghamstraat, het Hertogin van Brabantplein, de Mariemontkaai en de De Bonnestraat dat bestemd is als sterk gemengd gebied;

Dat dit huizenblok ingenomen wordt door economische activiteiten en zeer weinig of geen huisvesting bevat;

Dat er industriële panden aan te treffen zijn die soms dienst doen voor administratieve activiteiten en daarnaast ook een heterogene bebouwing; dat de omgeving van de site hoofdzakelijk geïndustrialiseerd is en zeer dicht benut wordt; dat de site omzoomd wordt door verschillende wegen waarop groot vrachtovervoer mogelijk is;

Dat door de omvorming van dit huizenblok tot een OGSO de bestaande productie-activiteiten behouden kunnen blijven, terwijl er daarnaast ook huisvesting wordt toegelaten;

3.5. Overwegende de huizenblokken in Anderlecht :

- tussen de E. Vanderveldesquare, de Zoutstraat, de spoorweg, de dijk van het Kanaal, de Industrielaan en de Paapsemplan;

- tussen de Twee Stationsstraat, de Veeartsenstraat en de spoorweg;

Dat deze huizenblokken nu bestemd zijn als ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving;

Dat deze huizenblokken talrijke braakliggende of gedeeltelijk bebouwde percelen omvatten;

Dat de nabijheid van schoolvoorzieningen en van een laan met bomen, deze site bijzonder geschikt maakt voor de vestiging van woningen;

Dat we wijzen op de aanwezigheid van twee ondernemingen "Seveso" in de buurt;

Dat de onderneming Univar op korte termijn zal verhuizen en de onderneming Cotanco binnenkort zijn milieuvergunning moet verlengen;

Dat dit gebied voor het grootste deel in gebied C van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV ligt;

Dat de bestemming als OGSO toelaat om het gebied te herstructureren;

3.6. Overwegende het huizenblok en het deel van het huizenblok in Evere en Schaerbeek, tussen de Leuvensesteenweg, de Léon Grosjeanlaan, de Kolonel Bourgstraat en de Jacques Georginlaan, bestemd als gebied voor stedelijke industrie;

Dat het richtschema Reyers op deze plaats de ontwikkeling voorziet van een gemengde wijk waarin huisvesting zou worden toegelaten op de verdiepingen van de gebouwen waarvan de gelijkvloerse verdieping bestemd is als gebied voor stedelijke industrie, verenigbaar met huisvesting;

Dat deze ontwikkelingen zullen leiden tot een stijging van de bouwdichtheid in de wijk;

Dat deze verdichting de verwezenlijking van heuse stadswijken zal toelaten;

Dat dit huizenblok en het deel van een huizenblok gevestigd zijn in gebied C van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV;

Dat ze gevestigd zijn in de buurt van het station Meiser dat op termijn zal worden bediend door het GEN;

Dat hun bestemming als OGSO de ontwikkeling van dit project zal toelaten;

## 3.7. Considérant :

l'îlot sis à Schaerbeek entre l'avenue J. Georgan, la rue Colonel Bourg, le boulevard A. Reyers et la rue H. Evenepoels;

l'îlot sis à Evere entre la chaussée de Louvain, la rue G. De Lombaerde, la rue du Maquis, la rue G. Van Laethem et l'avenue H. Verriest, occupé en majeure partie par le dépôt des bus de Lijn dont le schéma directeur Reyers envisage à long terme le départ;

l'îlot sis à Schaerbeek et Evere, compris entre la chaussée de Louvain, l'avenue du Péage, l'E40 et l'avenue des Communautés;

Que chacun de ces îlots, comprend une zone de forte mixité;

Que le schéma-directeur Reyers préconise, à ces endroits, une densification des parcelles favorisant l'implantation de commerces, de P.M.E. et de logements;

Que ces ZFM sont en outre accessibles par les transports en commun desservant la chaussée de Louvain, laquelle leur assure une bonne visibilité;

3.8. Considérant l'îlot sis à Molenbeek-Saint-Jean entre la rue d'Osseghem, la rue Euterpe, la rue De Rudder, la rue J.B. Janssen et la rue Delhaize, situé en zone de forte mixité;

Que leur affectation en ZEMU est dès lors opportune;

Que cet îlot est occupé aujourd'hui par les entrepôts Delhaize et un supermarché du même groupe;

Que cet îlot s'inscrit dans un tissu urbain dense; que les bâtiments présentent le long de certaines voiries des façades aveugles et des murs qui présentent des ruptures peu conviviales (rue Janssen notamment); que le bâti se compose essentiellement d'entrepôts; qu'on y retrouve également de larges aires de manœuvre et de stationnement de camions;

Que l'îlot est situé à proximité de la gare de l'ouest et d'îlots affectés en zone mixte, en zone d'habitation et en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Que cette bonne accessibilité en transports en commun et ce voisinage sont favorables à l'implantation de logement sur l'îlot;

Qu'il s'agit toutefois d'y confirmer l'activité économique existante, tout en n'y empêchant pas l'implantation de logement dans le futur;

Que l'affectation de l'îlot en ZEMU répond à cette double exigence;

4. Considérant par ailleurs que l'analyse du potentiel foncier à bâtir et densifiable (parcelles partiellement non bâties) met en évidence l'intérêt de deux sites importants situés aux franges des limites régionales (Erasmus et Otan/Léopold III);

4.1. Considérant, en premier lieu, les îlots actuellement affectés en zone d'industries urbaines et, pour une petite partie, en zone de sports ou de loisirs de plein air – dont il a déjà été question au titre 3.1, ci-dessus – à Anderlecht, entre le boulevard Henri Simonet et la limite régionale;

Que l'étude préparatoire à la modification partielle du PRAS a reconnu à ces îlots un certain potentiel foncier qui est appelé à évoluer fortement à l'avenir, en particulier si ces îlots sont ouverts au logement;

Que ces îlots sont à cheval sur les zones d'accessibilité B et C du Titre VIII du RRU;

Que l'affectation des îlots considérés en zone d'entreprises en milieu urbain permettra de les restructurer et d'y autoriser le logement;

## 4.2. Considérant, en second lieu :

l'îlot sis à Bruxelles, entre le Middelweg, la chaussée de Haecht et la rue de la Grenouillette;

le site actuel de l'OTAN sis à Bruxelles et Evere, dans l'îlot compris entre les avenues du Bourget et Jules Bordet, la rue d'Evere et la limite régionale;

l'îlot sis à Bruxelles entre le Middelweg, la chaussée de Haecht, la rue de l'Aérodrome et la rue A. Maes;

l'îlot sis à Bruxelles entre la rue de la Grenouillette, la chaussée de Haecht et le chemin de fer;

Que l'ensemble de ces terrains fait partie d'une vaste zone de développement située autour du site actuel de l'OTAN;

Que ces terrains sont actuellement affectés, pour le premier, en zone d'industries urbaines pour le deuxième, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et pour les deux derniers en zone de forte mixité;

Que le déménagement de l'OTAN permettra de libérer un espace propice au développement d'un quartier mixte;

Que l'ensemble de cette zone est amené à évoluer fortement à l'avenir vers une affectation combinant logements et activités économiques;

## 3.7. Overwegende :

het huizenblok in Schaerbeek tussen de J. Georganlaan, de Kolonel Bourgstraat, de A. Reyerslaan en de H. Evenepoelstraat;

het huizenblok in Evere tussen de Leuvensesteenweg, de G. De Lombaerdestraat, de Maquisstraat, de G. Van Laethemstraat en de H. Verriestlaan, dat grotendeels wordt ingenomen door de busstelpaats van De Lijn, waarover het richtschema Reyers vooropstelt dat deze daar op lange termijn zou vertrekken;

het huizenblok in Schaerbeek en Evere tussen de Leuvensesteenweg, de Tollaan, de E40 en de Gemeenschappenlaan;

Dat elk van deze huizenblokken een sterk gemengd gebied omvat;

Dat het richtschema Reyers aanbeveelt de percelen op deze plaatsen te verdichten om de vestiging van handelszaken, K.M.O.'s en woningen te bevorderen;

Dat deze SGG's daarenboven bereikbaar zijn met het openbaar vervoer dat de Leuvensesteenweg bedient, vanwaar ze een goede zichtbaarheid genieten;

3.8. Overwegende het huizenblok in Sint-Jans-Molenbeek tussen de Osseghemstraat, de Euterpestraat, de De Rudderstraat, de J.B. Janssenstraat en de Delhaizestraat, dat gelegen is in een sterk gemengd gebied;

Dat het derhalve opportuun is deze te bestemmen als OGSO;

Dat dit huizenblok thans ingenomen wordt door de magazijnen van Delhaize en een tot dezelfde groep behorende supermarkt;

Dat dit huizenblok zich bevindt in een dicht stadsweefsel; dat de gebouwen in bepaalde gevallen aan de straat grenzen met een blinde gevel of een muur die zorgt voor een weinig fraaie breuklijn (onder meer in de Janssenstraat); dat de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit opslagplaatsen; dat er tevens grote manoeuvreer- en parkeerterreinen voor vrachtwagens aan te treffen zijn;

Dat het huizenblok zich bevindt in de nabijheid van het Weststation en van huizenblokken die bestemd zijn als gemengd gebied, woongebied of woongebied met residentieel karakter;

Dat deze goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de omgeving bevorderlijk zijn om op dit huizenblok woningen te vestigen;

Dat het er evenwel op aankomt de bestaande economische activiteit te versterken, zonder in de toekomst de inplanting van woningen te verhinderen;

Dat de bestemming van het huizenblok als OGSO tegemoetkomt aan deze dubbele eis;

4. Overwegende trouwens dat de analyse van het te bebouwen en verdichtbare grondpotentieel (gedeeltelijk onbebouwde percelen) het belang aantoonde van twee belangrijke sites op de rand van de gewestgrenzen (Erasmus en NAVO/Leopold III);

4.1. Overwegende, in de eerste plaats, de huizenblokken die nu bestemd zijn als gebied voor stedelijke industrie en, in mindere mate, als gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht – waarvan al sprake was in titel 3.1, hoger – in Anderlecht, tussen de Henri Simonetlaan en de gewestgrens

Dat de voorbereidende studie van de gedeeltelijke wijziging van het GBP erkend heeft dat deze huizenblokken een zeker grondpotentieel hebben dat in de toekomst sterk zal evolueren, in het bijzonder indien deze huizenblokken worden geopend voor huisvesting;

Dat deze huizenblokken zich uitstrekken over de gebieden B en C van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV;

Dat de bestemming van de betrokken huizenblokken als ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving zal toelaten om hen te herstructureren en er huisvesting toe te laten;

## 4.2. Overwegende, in de tweede plaats :

het huizenblok te Brussel, tussen de Middelweg, de Haachtsesteenweg en de Waterranonkelstraat;

de huidige site van de NAVO in Brussel en Evere, in het huizenblok tussen de Bourgetlaan en de Jules Bordetlaan, de Everestraat en de gewestgrens;

het huizenblok te Brussel, tussen het Middelweg, de Haachtsesteenweg, de Vliegveldstraat en de A. Maesstraat;

het huizenblok te Brussel, tussen de waterranonkelstraat, de Haachtsesteenweg en de spoorweg;

Dat al deze terreinen deel uitmaken van een omvangrijk ontwikkelingsgebied rond de huidige site van de NAVO;

Dat deze terreinen nu bestemd zijn als gebieden voor stedelijke industrie wat de eerste betreft, als gebied van collectief belang of van openbare diensten wat de tweede betreft en als sterk gemengde gebieden wat de twee laatste betreft;

Dat de verhuizing van de NAVO de vrijmaking toelaat van een ruimte die geschikt is voor de ontwikkeling van een gemengde wijk;

Dat dit gehele gebied in de toekomst sterk zal evolueren naar een bestemming die huisvesting en economische activiteiten combineert;

Que ces terrains sont situés à proximité de zones mixtes, de zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de zones d'industries urbaines;

Qu'ils constituent dès lors des charnières entre des zones à vocation économique et des quartiers habités;

Que ces terrains sont situés à cheval sur les zones d'accessibilité B et C du Titre VIII du RRU;

Que deux gares RER sont prévues à Bordet et à Haren;

Que l'affectation de ces terrains en ZEMU permettra d'y développer des affectations propres à créer une transition entre les quartiers à vocation économique et les quartiers d'habitat;

5. Considérant par ailleurs l'îlot sis à Evere, entre l'avenue Henri Dunant, la rue de l'Arbre Unique, l'avenue du Four à Briques et la rue Pierre Dupont;

Qu'il est ressorti de l'enquête publique que cet îlot fait l'objet de la procédure actuelle de modification partielle du PPAS "900 – zoning Evere local", en dérogation au PRAS afin d'y implanter une mixité fonctionnelle activités économiques/logements;

Que le Gouvernement décide dès lors d'affecter cet îlot en ZEMU;

6. Considérant enfin les îlots sis :

à Uccle, entre la rue Engeland, le Dieweg, l'avenue Groelstveld et la chaussée de Saint-Job, principalement occupé par les bureaux de l'entreprise Schneider Electric;

à Jette, entre la rue R. Uyttenhove, la place De Moor et la rue Coin de Terre, principalement occupé par l'entreprise "AVP" (entreprise de conseil en communication, de prêt de matériel audiovisuel pour des séminaires, shows, ...);

à Jette, 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, principalement occupé par deux entreprises (ARTE Print et la Loterie nationale);

Que ces trois îlots sont situés en zone de forte mixité;

Que l'îlot situé à Uccle est bien desservi en transports en commun (via la gare d'Uccle-Calevoet et les trams/bus qui s'y arrêtent), est entouré de logements et se trouve dans un environnement très verdurisé;

Que l'îlot situé à Jette, entre la rue R. Uyttenhove, la place De Moor et la rue Coin de Terre, se trouve entre des îlots destinés au logement et est longé à l'ouest par une voie de chemins de fer;

Que l'îlot situé à Jette 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, est bien desservi tant par les transports en commun que par le Ring et accueille déjà, outre une proportion importante de bureaux, du logement dans sa partie sud;

Qu'il s'indique de confirmer les activités économiques présentes sur ces trois îlots tout en y permettant l'implantation de logement, ce que permettra leur affectation en ZEMU;

Considérant l'îlot compris entre l'avenue du Pont de Luttre, la rue du Charroi, le chemin de fer et la ZIR Van Volxem actuellement affecté en zone d'industries urbaines;

Que le Gouvernement suit cette suggestion;

Qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité d'affecter cet îlot en zone de forte mixité;

Qu'en effet, cet îlot comporte en situation existante de fait du logement au Nord et est situé à proximité de zones d'habitat et de zones de forte mixité ainsi que d'un îlot inscrit en ZEMU;

### 3.4. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Considérant l'îlot compris entre la rue Edith Cavell, la rue Vanderkindere, la rue Général Lotz et la rue Marie Depage affecté actuellement en zone d'équipements;

Qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité de changer l'affectation de cet îlot afin de prendre en compte le prochain départ partiel de l'activité du site "Edit Cavell" relevant du Chirec; qu'une demande de certificat d'urbanisme est en cours d'instruction sur ce site;

Que le Gouvernement décide d'inscrire cet îlot en zone mixte afin de permettre, d'une part, le réaménagement du site au profit du logement et, d'autre part, l'implantation de commerces;

Que ce changement d'affectation permettra également le maintien d'une partie de l'activité du Chirec, l'équipement pouvant s'implanter dans toutes les zones, en application de la prescription 0.7. du PRAS;

Dat deze terreinen in de buurt liggen van gemengde gebieden, gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en gebieden voor stedelijke industrie;

Dat ze dus scharnieren vormen tussen de gebieden met economische roeping en de woonwijken;

Dat deze terreinen zich uitstrekken over de gebieden B en C van de toegankelijkheidskaart van Titel VIII van de GSV;

Dat twee GEN-stations gepland zijn in Bordet en Haren;

Dat de bestemming van deze terreinen als OGSO de ontwikkeling zal toelaten van bestemmingen die een overgang kunnen vormen tussen de wijken met economische roeping en de woonwijken;

Overwegende bovendien het huizenblok in Evere tussen de Henry Dunantlaan, de Eenboomstraat, de Kareelovenlaan en de Pierre Dupontstraat;

Dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat dit huizenblok onderhevig is aan de huidige procedure tot gedeeltelijke wijziging van het BBP "900 – Plaatselijke zoning Evere", dit in afwijking van het GBP, om er een functionele mix van economische activiteiten en woningen te vestigen;

Dat de Regering derhalve beslist dit huizenblok te bestemmen als OGSO;

6. Overwegende tot slot de huizenblokken :

in Ukkel, tussen de Engelandstraat, de Dieweg, de Groelstveldlaan en de Sint-Jobsteenweg, hoofdzakelijk ingenomen door kantoren van het bedrijf Schneider Electric;

in Jette, tussen de R. Uyttenhovestraat, het De Moorplein en de Hoekje Grondstraat, hoofdzakelijk ingenomen door het bedrijf "AVP" (bedrijf dat communicatie-advies verstrekt en audiovisueel materiaal uitleent voor seminaries, shows, ...);

in Jette, tussen de Laarbeeklaan, het Oude-Afspanningsplein, de Tentoonstel-linglaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos, hoofdzakelijk ingenomen door twee bedrijven (ARTE Print en de Nationale Loterij);

Dat deze drie huizenblokken gelegen zijn in sterk gemengd gebied;

Dat het huizenblok in Ukkel goed bediend wordt door het openbaar vervoer (via het station Ukkel-Calevoet en de trams/bussen die er stoppen), omgeven wordt door woningen en zich bevindt in een zeer groene omgeving;

Dat het huizenblok in Jette, tussen de R. Uyttenhovestraat, het De Moorplein en de Hoekje Grondstraat, zich bevindt tussen huizenblokken die bestemd zijn voor huisvesting en langs de westzijde begrensd wordt door een spoorlijn;

Dat het huizenblok in Jette tussen de Laarbeeklaan, het Oude-Afspanningsplein, de Tentoonstellingslaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos goed bediend wordt door het openbaar vervoer en goed bereikbaar is via de Ring en, naast een groot deel kantoren, aan de zuidkant reeds plaats biedt voor woningen;

Dat het aangewezen is de economische activiteiten op deze drie huizenblokken te versterken, maar daarnaast ook huisvesting toe te laten, wat mogelijk zal zijn door deze blokken te herbestemmen tot OGSO;

Overwegende het huizenblok tussen de Luttrebruglaan, de Gerijstraat, de spoorweg en het GGB Van Volxem, dat vandaag bestemd is als gebied voor stedelijke industrie;

Dat de Regering dit voorstel volgt;

Dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is dit huizenblok te bestemmen als sterk gemengd gebied;

Dat de bestaande feitelijke toestand van dit huizenblok immers voorziet in huisvesting aan de noordelijke zijde en het gelegen is nabij woongebieden, sterk gemengde gebieden en een huizenblok dat staat ingeschreven als OGSO;

3.4. Gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

Overwegende het huizenblok tussen de Edith Cavellstraat, de Vanderkinderestraat, de Generaal Lotzstraat en de Marie Depagestraat, dat vandaag bestemd is als gebied voor uitrustingen;

Dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is de bestemming van dit huizenblok te wijzigen om het op handen zijnde gedeeltelijke vertrek van de activiteit op de site "Edit Cavell" die hoort bij Chirec op te vangen; dat een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest in onderzoek is voor deze site;

Dat de Regering beslist dit huizenblok in te schrijven als gemengd gebied zodat de site enerzijds kan worden heraangelegd ten gunste van de woonfunctie en dat er anderzijds ook handelszaken kunnen worden gevestigd;

Dat dank zij deze bestemmingswijziging een deel van de activiteiten van CHIREC gehandhaafd kan worden aangezien de voorziening zich in alle gebieden kan vestigen in toepassing van voorschrift 0.7. van het GBP;

Considérant l'îlot compris entre la rue Groeselenberg, l'avenue Houzeau, l'avenue Circulaire et l'avenue des Statutaires actuellement affecté en zone d'équipements;

Qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité d'affecter cet îlot en zone d'habitation afin de tenir compte de l'élaboration en cours du PPAS n° 64 et de l'évolution des fonctions suite au départ de l'ancien hôpital des 2 Alices en novembre 2011;

Qu'il ressort, en effet, du projet de PPAS n° 64 que cette zone est principalement affectée aux logements et équipements;

Qu'il semble dès lors opportun d'affecter cet îlot en zone d'habitat;

### 3.5. Zones de parcs

Considérant les parties d'îlot suivantes, sises à Bruxelles et Molenbeek-Saint-Jean :

- la partie du quai des Matériaux et la partie d'îlot affectée en zone d'activités portuaires et de transport comprises entre l'avenue du Port, la capitainerie du Port de Bruxelles, le canal et la zone de parc existante, exception faite de la bande de terrain située dans le prolongement des deux rives de la rue Picard, entre l'avenue du Port et le canal, qui reste destinée à la voirie;

- la zone de chemin de fer désaffectée comprise entre la ZIR n° 6A, Tour et Taxis, le boulevard du Jubilé et la zone d'habitat de la rue de la Sambre;

- la zone de chemin de fer désaffectée comprise, de part et d'autre de la limite communale, dans l'îlot formé par le boulevard du Jubilé, la rue de l'Escaut, l'avenue Jean Dubrucq et la rue Verhoeven;

- la partie de zone de chemin de fer désaffectée et les parcelles non bâties de la zone mixte comprises dans l'îlot formé par l'avenue Jean Dubrucq, le boulevard Belgica les lignes de chemin de fer et de métro et la rue Charles Demeer;

- la partie de zone de chemin de fer désaffectée située dans l'îlot formé par la rue Charles Demeer, les lignes de chemin de fer et de métro, la rue Tielemans et le boulevard Émile Bockstaal;

Que ces sites sont repris au sein du schéma directeur de la zone-levier n° 5 "Tour et Taxis", adopté le 4 décembre 2008; que ce schéma directeur prévoit la réalisation d'un grand parc urbain mettant en relation l'ancien tracé de la ligne de chemin de fer 28A et le canal;

Que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 avril 2009 "relatif à la mise en œuvre par plan particulier d'affectation du sol de la zone d'intérêt régional n° 6 Tour et Taxis" prévoit notamment "la création d'un vaste espace public multifonctionnel, d'un seul tenant, s'étendant de l'avenue du Port à l'assiette de l'ancienne ligne 28";

Que la révision du programme de la ZIR n° 6 dont il a été question ci-dessus revoit à la hausse la superficie d'espaces verts dans la ZIR;

Que le changement de l'affectation des sites listés ci-dessus en zone de parcs, en s'ajoutant à cette modification du programme de la ZIR n° 6 "Tour et Taxis", permet de remplir les objectifs du schéma directeur et de l'arrêté du 23 avril 2009;

Considérant l'îlot formé par les rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens et Dieudonné Lefèvre, sis à Bruxelles situé en zone de forte mixité;

Que la plus grande partie de cet îlot est la propriété de la SDRB et que celle-ci y développe actuellement un projet de lotissement comprenant un lot à usage de parc;

Qu'il apparaît souhaitable d'inscrire cette zone de parcs dans le PRAS afin de garantir la réalisation de cet espace récréatif appelé à bénéficier aux futurs habitants des 500 logements prévus sur le site;

Considérant enfin qu'il est ressorti de l'enquête publique l'opportunité de modifier les limites de la zone de parcs située au Nord de la ZIR n° 15 Heysel afin de permettre l'implantation d'une nouvelle infrastructure de mobilité et de valoriser l'espace vert existant;

### 3.6. Sites stratégiques : Delta et Heysel

3.6.1. Considérant, en ce qui concerne le site Delta, que les affectations actuelles des terrains en zone de chemin de fer et en zone d'industries urbaines ne permettent pas le développement futur de la zone tel que l'envisagent le PDI et le projet de schéma directeur;

Considérant que la zone-levier n° 13 "Delta" est une "zone d'intervention prioritaire" au sens de l'article 17 du COBAT;

Overwegende het huizenblok tussen de Groeselenbergstraat, de Houzeaulaan, de Ringlaan en de Beeldhouwerslaan, dat vandaag bestemd is als gebied voor uitrustingen;

Dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is dit huizenblok te bestemmen als woongebied zodat rekening kan worden gehouden met de lopende uitwerking van het BBP nr. 64 en met de evolutie van de functies ingevolge het vertrek van het vroegere ziekenhuis 2 Alices in november 2011;

Dat inderdaad uit het ontwerp van BBP nr. 64 blijkt dat dit gebied in hoofdzaak bestemd is voor woningen en uitrustingen;

Dat het derhalve opportuun lijkt dit huizenblok te bestemmen als woongebied;

### 3.5. Parkgebieden

Overwegende de volgende delen van huizenblokken in Brussel en Sint-Jans-Molenbeek :

- het deel van de Materialenkaai en het deel van het huizenblok dat bestemd is als gebied voor haven- en vervoersactiviteiten tussen de Havenlaan, de kapiteindienst van de Haven van Brussel, het kanaal en het bestaande parkgebied, met uitzondering van de terreinstrook in het verlengde van de twee kanten van de Picardstraat, tussen de Havenlaan en het kanaal, die dienst blijft doen als weg;

- het buiten dienst gestelde spoorweggebied gelegen tussen GGB nr. 6A, Thurn en Taxis, de Jubelfeestlaan en het woongebied in de Samberstraat;

- het buiten dienst gestelde spoorweggebied langs weerszijden van de gemeentegrens op het huizenblok dat gevormd wordt door de Jubelfeestlaan, de Scheldestraat, de Jean Dubrucqlaan en de Verhoevenstraat;

- het buiten dienst gestelde deel van het spoorweggebied en de niet-bebouwde percelen van het gemengd gebied op het huizenblok gevormd door de Jean Dubrucqlaan, de Belgicalaan, de spoorweg- en metrolijnen en de Charles Demeerstraat;

- het buiten dienst gestelde deel van het spoorweggebied op het huizenblok gevormd door de Charles Demeerstraat, de spoorweg- en metrolijnen, de Tielemansstraat en de Emile Bockstaellaan;

Dat deze terreinen opgenomen zijn in het richtschema voor hefboomgebied nr. 5 "Thurn en Taxis", dat goedgekeurd werd op 4 december 2008; dat dit richtschema voorziet in de aanleg van een groot stadspark dat het vroegere tracé van spoorlijn 28A verbindt met het kanaal;

Dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 april 2009 "betreffende de uitvoering, via een bijzonder bestemmingsplan, van het gebied van gewestelijk belang nr. 6 "Thurn en Taxis" onder meer voorziet in "de aanleg van een grote openbare ruimte die multifunctioneel is en uit één stuk bestaat, tussen de Havenlaan en het tracé van de vroegere lijn 28";

Dat de hierboven vermelde herziening van het programma voor het GGB nr. 6 de oppervlakte van groene ruimten in het GGB naar boven toe herziert;

Dat de bestemmingswijziging van de hierboven vermelde terreinen tot parkgebied, samen met deze wijziging van het programma voor GGB nr. 6 "Thurn en Taxis", toelaat tegemoet te komen aan de doelstellingen die vervat zijn in het richtschema en het besluit van 23 april 2009;

Overwegende het huizenblok in Brussel dat gevormd wordt door de Molenbeekstraat, de de Wautierstraat, de Tivolistraat, de Claessensstraat en de Dieudonné Lefèvrestraat en zich bevindt in sterk gemengd gebied;

Dat dit huizenblok voor het grootste deel eigendom is van de GOMB, die er momenteel een verkavelingsproject ontwikkelt en daarbij voorziet in een kavel die dienst moet doen als park;

Dat het wenselijk lijkt dit parkgebied op te nemen in het GBP om zo de garantie te bieden op de totstandkoming van deze recreatieve ruimte die ten goede moet komen aan de toekomstige bewoners van de 500 woningen die op de site gepland zijn;

Overwegende ten slotte dat uit het openbaar onderzoek is gebleken dat het opportuun is de grenzen van het parkgebied gelegen ten noorden van het GGB nr. 15 te wijzigen om de vestiging van een nieuwe mobiliteitsinfrastructuur mogelijk te maken en de bestaande groene ruimte te op te waarderen;

### 3.6. Strategische sites : Delta en Heysel

3.6.1. Overwegende dat voor de Deltasite de huidige bestemmingen van de terreinen als spoorweggebied en gebieden voor stedelijke industrie de toekomstige ontwikkeling van het gebied zoals overwogen door het PIO en het ontwerp van richtschema, niet toelaten;

Overwegende dat het hefboomgebied nr. 13 "Delta" een "prioritair interventiegebied" is in de zin van artikel 17 van het BWRO;

Que le préambule du PRD (p. 258) justifie cette zone levier comme suit : “Considérant que la zone de levier Delta bordée par un pôle universitaire important se situe sur une des principales voies de pénétration dans la ville et comprend un site ferroviaire appelé à se développer à l’avenir;

Considérant que cette zone concentre un nombre important de problèmes de mobilité, que le site jouit d’une bonne accessibilité (ring, métro, RER) et constitue un site de grande visibilité”.

Que, selon le rapport sur les incidences environnementales du projet de modification partielle du PRAS, l’urbanisation du triangle Delta fournirait l’opportunité d’améliorer les connexions urbaines entre les différents quartiers actuellement coupés les uns des autres par les voies de chemin de fer;

Considérant qu’une partie des terrains compris dans la zone levier n° 13 “Delta” faisait partie des anciens actifs immobiliers “valorisables” de la SNCB, transférés le 1<sup>er</sup> janvier 2005 au Fonds de l’infrastructure ferroviaire (FIF) dévolu à 100 % par l’État belge; qu’aux termes d’un acte authentique de vente du 25 avril 2006, ces terrains ont été acquis par la Société d’Acquisition Foncière (SAF), société anonyme de droit public créée par ordonnance du 20 juillet 2005 (Mon. belge du 1<sup>er</sup> août 2005) pour la mise en œuvre de la politique foncière de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que, dans une convention-cadre signée le 26 mars 2009, la SAF s’est engagée à constituer un droit d’emphytéose sur une partie des terrains en faveur de l’asbl “Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell – les Cliniques et hôpitaux de la Basilique, de Braine l’Alleud – Waterloo, Edith Cavell, Lambermont et du Parc Léopold” (en abrégé CHIREC), laquelle regroupe quatre hôpitaux de Bruxelles et du Brabant wallon, dont la clinique Edith Cavell;

Que la convention du 26 mars 2009 précitée prévoit le programme immobilier suivant sur les terrains concernés : “1.3. Programme immobilier

Le développement immobilier sur Delta Auderghem à destination mixte (équipement d’intérêt collectif hospitalier, commerce, hôtel, ...) comprend le Projet hospitalier décrit au point 1.4. et présente une superficie de plancher minimale de 125 000 m<sup>2</sup>, en ce non compris les aménagements nécessaires à la viabilisation du terrain (voiries internes, réseaux divers, plantations, abords, équipements divers, ...).

Ce Programme doit par ailleurs permettre la construction et l’exploitation maximale de “bâtiments moyens” au sens de l’AR du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l’incendie, le niveau 0 de référence étant situé à hauteur du boulevard du Triomphe.

Enfin, ce Programme doit également permettre aux locaux qui, en raison de la déclivité naturelle du terrain Delta Auderghem à certains endroits, seront situés sous le niveau 0 mentionné ci-avant, de bénéficier d’une lumière naturelle suffisante pour les exploiter de manière optimale”;

Considérant qu’en date du 22 mai 2006, le Gouvernement a décidé d’élaborer un schéma directeur pour la zone levier Delta;

Qu’à ce jour certaines options d’aménagement de la zone levier ont déjà pu être dégagées; que, concernant plus particulièrement les terrains concernés par la convention du 26 mars 2009, leur affectation au complexe hospitalier apparaît opportune;

Considérant que le Gouvernement a, pour les raisons évoquées ci-dessus, adopté, en date du 7 octobre 2010, un arrêté décidant l’élaboration d’un plan particulier d’affectation du sol couvrant la partie de la zone levier n° 13 “Delta” située sur le territoire de la commune d’Auderghem et concernée par la convention du 26 mars 2009;

Considérant que, dans la ligne des précédentes décisions, il convient d’affecter la zone d’industries urbaines existante en zone d’équipements d’intérêt collectif ou de service public;

Considérant que, pour le reste des terrains acquis par la SAF aux termes de l’acte authentique de vente du 25 avril 2006 mentionné ci-dessus, le Gouvernement s’est prononcé, suite à l’abandon de l’implantation de la Commission européenne sur le site, en faveur de la création de logements;

Qu’il apparaît opportun, au vu de l’enclavement actuel de la partie Nord du site Delta, de finaliser la vision d’ensemble du développement de cette zone et de l’affecter en zone d’intérêt régional;

3.6.2. Considérant, en ce qui concerne le site du Heysel dont une partie est affectée en ZIR, qu’il est renvoyé aux observations reprises supra sous 2.10.;

3.7. Autres zones

3.7.1. Schaarbeek : Carré des Chardons

Dat de preambule van het GewOP (p. 258) dit hefboomgebied als volgt rechtvaardigt : “Overwegende dat het hefboomgebied Delta dat grenst aan een belangrijke universiteitspool gelegen is op een van de belangrijke toegangswegen tot de stad en ook een spoorwegsitede die in de toekomst verder uitgebouwd zal worden;

Overwegende dat dit gebied veel problemen kent inzake mobiliteit, dat de site goed bereikbaar is (ring, metro, GEN) en goed zichtbaar is”.

Dat de bebouwing van de driehoek Delta volgens het milieueffectenrapport van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP, de kans zou bieden om de stedelijke verbindingen te verbeteren tussen de verschillende wijken die vandaag van elkaar afgesneden zijn door de spoorweg;

Overwegende dat een deel van de terreinen in het hefboomgebied nr.13 “Delta” deel uitmaakte van de vroegere “valoriseerbare” vastgoedactiva van de NMBS, die op 1 januari 2005 overgedragen zijn aan het Fonds voor spoorweginfrastructuur (FSI) dat voor 100 % in handen is van de Belgische Staat; dat krachtens een authentieke verkoopakte van 25 april 2006, deze terreinen verworven zijn door de Maatschappij voor Verwerving van Vastgoed (MNV), publiekrechtelijke naamloze vennootschap opgericht bij ordonnantie van 20 juli 2005 (BS van 1 augustus 2005) met als doel het vastgoedbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten uitvoer te leggen;

Overwegende dat in een op 26 maart 2009 ondertekende kaderovereenkomst de MNV zich ertoe verbonden heeft een recht van erfpacht te vestigen op deze terreinen ten gunste van de vzw “Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell – les Cliniques et hôpitaux de la Basilique, de Brain’ l’Alle–d - Waterloo, Edith Cavell, Lambermont et du Parc Léopold” (afgekort tot CHIREC) die vier ziekenhuizen uit Brussel en Waals-Brabant verenigt, waaronder de Kliniek Edith Cavell;

Dat de hoger vermelde overeenkomst van 26 maart 2009 in volgend vastgoedprogramma voorziet op de terreinen waar dit besluit betrekking op heeft : “1.3. Vastgoedprogramma

De vastgoedontwikkeling op het terrein Delta Oudergem met verschillende bestemmingen (ziekenhuisuitrusting van collectief belang, handel, hotel, ), welke het onder punt 1.4. beschreven ziekenhuisproject omvat en een minimale vloeroppervlakte van 125 000 m<sup>2</sup> beslaat, de inrichtingen die noodzakelijk zijn om het terrein bouwrijp te maken daarbij niet inbegrepen (binnenwegen, diverse netwerken, aanplantingen, naaste omgeving, diverse uitrustingen, ...).

Dit Programma moet ook de bouw en maximale exploitatie mogelijk maken van “middelhoge gebouwen” in de zin van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand, waarbij het niveau 0 dat als referentie geldt op het niveau van de Triomflaan is gelegen.

Tot slot moet dit Programma er ook in voorzien dat de lokalen die, omwille van de natuurlijke glooiing die het terrein Delta Oudergem op bepaalde plaatsen kenmerkt, beneden het hierboven vermelde niveau 0 gelegen zijn voldoende zonlicht zullen krijgen om er optimaal gebruik van te kunnen maken”;

Overwegende dat de Regering op 22 mei 2006 besloten heeft een richtschema op te stellen voor het hefboomgebied Delta;

Dat men er al in geslaagd is een aantal inrichtingskeuzes voor het hefboomgebied te maken; dat het, wat in het bijzonder de terreinen betreft waar de overeenkomst van 26 maart 2009 betrekking op heeft, aangewezen lijkt deze voor het CHIREC-ziekenhuiscomplex te bestemmen;

Overwegende dat de Regering, om hoger vermelde redenen, op 7 oktober 2010, een besluit heeft aangenomen waarbij besloten wordt een bijzonder bestemmingsplan op te maken dat een deel beslaat van het hefboomgebied nr. 13 “Delta” op het grondgebied van de gemeente Oudergem en betrokken bij de overeenkomst van 26 maart 2009;

Overwegende dat het bestaande gebied voor stedelijke industrie in het verlengde van de vorige beslissingen, moet worden bestemd als gebied van uitrustingen voor collectief belang of van openbare diensten;

Overwegende dat de Regering zich voor de rest van de terreinen die de MNV krachtens de hoger vermelde authentieke verkoopakte van 25 april 2006 heeft aangekocht, ingevolge het feit dat de Europese Commissie zich niet langer op de site wenst te vestigen ten gunste van de vestiging van woningen heeft uitgesproken;

Dat het gelet op de insluiting van het noordelijke deel van de Deltasite opportuun lijkt de totaalvisie op de ontwikkeling van dit gebied te voltooien en het te bestemmen als gebied van gewestelijk belang;

3.6.2. Overwegende dat met betrekking tot de Heizelsite, waarvan een deel is bestemd als GGB, wordt verwezen naar de opmerkingen vervat hierboven onder punt 2.10.;

3.7. Andere gebieden

3.7.1. Schaarbeek : Distelhoek



Considérant que, pour le Carré des Chardons, situé entre les rues des Chardons et des Pavots et les avenues Rogier et Cambier, un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 26 février 2010 a condamné la Région à indemniser le propriétaire du terrain en application de l'article 81, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT;

Que le terrain concerné est situé entre une voie de chemin de fer, deux avenues importantes et une zone d'habitation;

Que, sur ce terrain, se trouvent de nombreux petits potagers;

Qu'il ressort de sa localisation et de son utilisation qu'il ne présente pas de réel intérêt biologique qui justifierait son affectation en zone verte;

Qu'il est par conséquent souhaitable de mettre un terme, sur le terrain concerné, à l'interdiction de construire, reconstruire ou lotir, en application de l'article 81, § 1<sup>er</sup>, avant-dernier alinéa, du CoBAT;

Que la levée de cette interdiction n'aura pas pour effet de rendre l'entière du terrain constructible, les dispositions du titre I<sup>er</sup> du règlement régional d'urbanisme étant applicables;

Que le reste de l'îlot étant affecté en zone d'habitation, il y a lieu, par souci de cohérence, de reprendre la même affectation pour le terrain concerné;

### 3.7.2. Schaerbeek : école rue Jan Blockx

Considérant que l'accroissement démographique auquel va devoir faire face la Région dans les années à venir, qui concernera pour une grande partie les tranches d'âges les plus basses de la population, rend indispensables la création de nouveaux équipements scolaires et, là où c'est encore possible, l'extension des établissements existants;

Que l'intérieur de l'îlot formé, à Schaerbeek, par la rue Jan Blockx, la rue Nestor De Tière, la chaussée de Helmet et le boulevard du Lambermont, propriété de l'école située de l'autre côté de la rue Jan Blockx, permettrait d'accueillir une extension de cet équipement scolaire;

Que toutefois, le PRAS, en affectant le terrain concerné en zone de parcs, interdit actuellement pareille extension;

Que les impératifs démographiques évoqués rendent par conséquent nécessaire la modification de l'affectation du terrain considéré en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Que cette affectation est d'ailleurs déjà donnée par le PRAS à l'établissement scolaire situé de l'autre côté de la rue Jan Blockx;

Qu'en outre la prescription 8 du PRAS, relative à la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, prévoit que les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert;

Que cette affectation est donc la plus appropriée pour contribuer à rencontrer les besoins régionaux en équipements scolaires tout en maintenant un cadre de verdure dans l'îlot concerné;

### 3.7.3. Woluwe-Saint-Lambert : parking de transit

Considérant le parking de transit existant, à Woluwe-Saint-Lambert, sur l'îlot compris entre l'avenue Paul Hymans, la chaussée de Roodebeek, l'avenue de la Spiruline et l'avenue Jacques Brel;

Que ce parking a été créé en exécution d'un arrêté royal du 14 janvier 1975, publié par extrait au *Moniteur belge* du 11 avril 1975, qui a décrété l'expropriation "des immeubles nécessaires à l'aménagement par l'Intercommunale pour les autoroutes de la périphérie de Bruxelles du parking de dissuasion Paul Hymans";

Que le PRAS mentionne, par erreur, ce parking de transit sur l'îlot voisin, compris entre l'avenue Paul Hymans, l'avenue Jacques Brel et la rue Neerveld à Woluwe-Saint-Lambert;

Que cette erreur s'explique par le fait que ces deux îlots n'en formaient qu'un sur la carte des affectations du sol du second projet de PRAS, publié au *Moniteur belge* du 2 septembre 1999, le tronçon de l'avenue Jacques Brel rejoignant l'avenue Paul Hymans n'apparaissant pas sur cette carte;

Que la modification du PRAS entend réparer cette erreur en déplaçant, sur l'îlot compris entre l'avenue Paul Hymans, la chaussée de Roodebeek, l'avenue de la Spiruline et l'avenue Jacques Brel, la surimpression "P" que la carte de l'affectation du sol et la carte des transports en commun ont erronément situé sur l'îlot voisin;

Après délibération,

Arrête :

Sur la proposition du Ministre-Président, chargé de l'aménagement du territoire,

Adopte le présent projet de modification du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 :

Overwegende dat een arrest van het Hof van Beroep van Brussel van 26 februari 2010, wat betreft de Distelhoek, tussen de Distelstraat en de Papaverstraat en de Rogierlaan en de Cambierlaan, het Gewest veroordeeld heeft tot de vergoeding van de eigenaar van het terrein in toepassing van artikel 81, § 1, van het BWRO;

Dat het betrokken terrein tussen een spoorlijn, twee grote lanen en een typisch woongebied ligt;

Dat er heel wat kleine moestuinen op dit terrein gevestigd zijn;

Dat uit de ligging en het gebruik blijkt dat het geen heus biologisch belang heeft dat zijn bestemming als groengebied zou rechtvaardigen;

Dat het bijgevolg gewenst is om het verbod om op het betrokken terrein te bouwen, te verbouwen of te verkavelen in toepassing van artikel 81, § 1, voorlaatste lid, van het BWRO, op te heffen;

Dat de opheffing van dit verbod niet tot gevolg heeft dat het volledige terrein bebouwbaar is, vermits de bepalingen van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van toepassing blijven;

Dat de rest van het huizenblok bestemd is als typisch woongebied en dat, in een streven naar coherentie, dezelfde bestemming voor het betrokken terrein moet worden gehandhaafd;

### 3.7.2. Schaerbeek : school Jan Blockxstraat

Overwegende de demografische groei waarmee het Gewest in de komende jaren zal worden geconfronteerd en die vooral betrekking zal hebben op de jongste leeftijdsschijven van de bevolking, moeten er nieuwe schoolvoorzieningen worden gecreëerd en moeten de bestaande inrichtingen worden uitgebreid daar waar het nog mogelijk is;

Dat de binnenterreinen van het huizenblok dat in Schaerbeek wordt gevormd door de Jan Blockxstraat, de Nestor De Tièrestraat, de Helmssesteenweg en Lambermontlaan, eigendom van de school aan de andere kant van de Jan Blockxstraat, een uitbreiding van deze schooluitrusting zou toelaten;

Dat het GBP een dergelijke uitbreiding verbiedt door het betrokken terrein als parkgebied te bestemmen;

Dat de hoger vermelde demografische eisen dus de wijziging van de bestemming van het betrokken terrein als gebied van uitrustingen voor collectief belang of van openbare diensten nodig maakt;

Dat deze bestemming trouwens al wordt gegeven in het GBP aan de schoolvoorziening aan de andere kant van de Jan Blockxstraat;

Dat voorschrift 8 van het GBP betreffende het gebied van collectief belang of van openbare diensten, bovendien voorziet dat de omgeving van de gebouwen en installaties van collectief belang bijdragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk;

Dat deze bestemming dus het meest geschikt is om te beantwoorden aan de gewestelijke behoeften aan schoolvoorzieningen, met behoud van een groen kader in het betrokken huizenblok;

### 3.7.3. Sint-Lambrechts-Woluwe : overstap-parking

Overwegende de in Sint-Lambrechts-Woluwe gelegen overstapparking op het blok tussen de Paul Hymanslaan, de Roodebeeksteenweg, de Spirulinalaan en de Jacques Brellaan;

Dat deze parking werd aangelegd in uitvoering van een koninklijk besluit van 14 januari 1975, dat bij uittreksel bekendgemaakt werd in het *Belgisch Staatsblad* van 11 april 1975 en voorschreef om "de nodige gebouwen te onteigenen met het oog op de inrichting van de ontradingsparking Paul Hymans door de Intercommunale Vereniging voor de autosnelwegen van de Brusselse periferie";

Dat deze overstapparking in het GBP verkeerdelijk aangeduid staat op het naburige blok tussen de Paul Hymanslaan, de Jacques Brellaan en de Neerveldstraat te Sint-Lambrechts-Woluwe;

Dat deze vergissing te verklaren valt door het feit dat deze twee blokken slechts één blok vormden op de kaart van de bodembestemmingen van het tweede ontwerp van GBP, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 2 september 1999, waarbij het stuk van de Jacques Brellaan dat aansluit op de Paul Hymanslaan niet op deze kaart opgenomen is;

Dat de wijziging van het GBP deze vergissing wil rechtzetten door de "P", die op de kaart van de bodembestemmingen en op de kaart van het openbaar vervoer per vergissing op het aanpalende huizenblok werd aangeduid, te verplaatsen naar het huizenblok tussen de Paul Hymanslaan, de Roodebeeksteenweg, de Spirulinalaan en de Jacques Brellaan;

Na beraadslaging,

Besluit :

Op voordracht van de Minister-President, belast met Ruimtelijke Ordening,

Keurt het ontwerp goed voor de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd op 3 mei 2001 :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans la prescription 0.1. du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les termes "3° à 6°" sont remplacés par "3° à 7°".

**Art. 2.** La prescription 0.12. du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est modifiée comme suit :

1. Au 1<sup>er</sup> alinéa, les termes "en zone d'entreprises en milieu urbain" sont insérés entre les termes "en zone de forte mixité" et "ou en zone administrative".

2. Au 1<sup>er</sup> alinéa, 1°, les modifications suivantes sont apportées :

- les termes "en zone d'entreprises en milieu urbain" sont insérés entre les termes "zone de mixité" et "et en zone administrative",

- il est ajouté un second alinéa rédigé comme suit :

"en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe."

3. Le 1<sup>er</sup> alinéa, 7°, est remplacé par le texte suivant : "permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial";

**Art. 3.** Il est ajouté une nouvelle prescription générale, numérotée 0.16, rédigée comme suit :

"0.16. Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés qu'en zones d'industries urbaines et en zones d'activités portuaires et de transport.

En outre, ils ne peuvent y être admis que moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité;

- leur implantation est dûment motivée au regard de leur compatibilité avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;

une attention particulière est portée à la nécessité de maintenir des distances appropriées entre, d'une part, les établissements concernés et, d'autre part, les zones habitées, les immeubles et zones fréquentés par le public, les zones de loisir, les zones présentant un intérêt naturel particulier ou ayant un caractère particulièrement sensible et, dans la mesure du possible, les voies de transports importantes.

La condition imposée au 3° de l'alinéa précédent est également d'application pour tout projet situé à proximité d'un établissement existant."

**Art. 4.** La prescription 4.4. du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est modifiée comme suit :

1. Au 1<sup>er</sup> alinéa, 1°, la date "1<sup>er</sup> janvier 2000" est remplacée par "1<sup>er</sup> janvier 2011";

2. Le 2<sup>e</sup> alinéa, 3°, est remplacé par le texte suivant :

"le projet prévoit au minimum 50 % de superficie de plancher de logement, minimum 5 % de superficie de plancher d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, maximum 40 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zones d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;";

- au 2<sup>e</sup> alinéa, 4°, le chiffre "10 %" est remplacé par "20 %".

**Art. 5.** Dans la prescription 5.2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2, du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les termes "à savoir les services "business to business" offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales." sont supprimés;

**Artikel 1.** In voorschrift 0.1. van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 goedgekeurd werd worden de woorden "3° tot 6°" vervangen door "3° tot 7°".

**Art. 2.** Voorschrift 0.12. van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt gewijzigd als volgt :

1. In het eerste lid worden de woorden "een ondernemingsgebied in stedelijke omgeving" ingevoegd tussen de woorden "een sterk gemengd gebied" en "of in een administratiegebied".

2. In het eerste lid, 1°, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- de woorden "in ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving" worden ingevoegd tussen de woorden "in gebieden met gemengd karakter" en "administratiegebied",

- er wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt :

"indien het onmogelijk blijkt om op de site minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting te behouden in woonzones, dan dient op z'n minst dezelfde oppervlakte aan huisvesting binnen het gebied gecreëerd te worden; indien het onmogelijk blijkt om in het gebied minstens dezelfde oppervlakte aan huisvesting te behouden in gemengd gebied en in ondernemingsgebied in stedelijke omgeving, dan dient op z'n minst dezelfde oppervlakte aan huisvesting binnen een aangrenzend gebied gecreëerd te worden."

3. Het eerste lid, 7°, wordt vervangen door de volgende tekst "de oprichting of de uitbreiding van een handelszaak binnen een lint voor handelskernen toelaten op de gelijkvloerse of op de eerste verdieping".

**Art. 3.** Er wordt een nieuw algemeen voorschrift toegevoegd, met het nummer 0.16, luidende :

"0.16. De inrichtingen bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, mogen enkel worden vergund in gebieden voor stedelijke industrie en in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer.

Ze kunnen bovendien enkel worden vergund wanneer volgende voorwaarden zijn vervuld :

- handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen;

- hun vestiging is naar behoren met redenen omkleed wat betreft hun verenigbaarheid met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken;

er wordt bijzondere aandacht besteed aan de noodzaak om voldoende afstand te laten bestaan tussen enerzijds de betrokken inrichtingen en anderzijds, de woongebieden, door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, gebieden voor vrijetijdsactiviteiten, waardevolle natuurgebieden of bijzonder kwetsbare gebieden en de belangrijke verkeerswegen in de mate waarin dat mogelijk is.

De voorwaarde die in 3° van het vorige lid wordt opgelegd, is ook van toepassing op elk project in de buurt van een bestaande inrichting."

**Art. 4.** Voorschrift 4.4. van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt als volgt gewijzigd :

1. in het eerste lid, 1°, wordt de datum "1 januari 2000" vervangen door "1 januari 2011";

2. het tweede lid, 3°, wordt vervangen door de volgende tekst :

"het ontwerp voorziet minstens 50 % vloeroppervlakte voor huisvesting, minstens 5 % vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, hoogstens 40 % vloeroppervlakte voor kantoren, voor vergunde activiteiten in gebieden voor stedelijke industrie en voor handelszaken met een maximum van 15 % voor andere kantoren dan deze die vergund zijn in gebieden voor stedelijke industrie;";

- in het tweede lid, 4°, wordt het cijfer "10 %" vervangen door "20 %".

**Art. 5.** In voorschrift 5.2., eerste lid, 2 van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001, de woorden "meer bepaald de "business to business"-diensten, die taken aanbieden op het gebied van conceptie, beheer, technieken, commerciële of adviestaken, zoals de ontwikkeling van informaticasystemen, communicatie- of beheerssystemen voor de ondernemingen, inzake publiciteit of de ontwikkeling van design, met uitsluiting van de financiële diensten, bank- en verzekeringsdiensten en diensten gepresteerd door beoefenaars van vrije beroepen." zijn verwijderd;

**Art. 6.** La prescription 7.1 du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est remplacée par le texte suivant :

“Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public;”.

**Art. 7.** La prescription 8 du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est modifiée comme suit :

1. Dans la prescription 8.1, les termes “ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire” sont supprimés.

2. La prescription 8.2 est remplacée par les deux nouvelles prescriptions suivantes :

“8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements.

8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.”.

3. L'actuelle prescription 8.3 est renumérotée 8.4.

**Art. 8.** Il est inséré une nouvelle prescription 9 bis intitulée “zones d'entreprises en milieu urbain” rédigée comme suit :

9 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 2 000 m<sup>2</sup> par immeuble.

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.

“9bis.2 Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros et 3500 m<sup>2</sup> pour les grands commerces spécialisés.

L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée 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.

9bis.3 Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros.

L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée aux conditions suivantes :

1° Les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone;

2° Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

9bis.4 La réalisation d'un projet portant au moins sur 10 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° Le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90 % de l'emprise au sol du projet;

2° Le projet prévoit d'affecter au logement au minimum 40 % de la superficie de plancher.

9bis.5 Il peut être dérogé à la prescription 9bis.4 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :

1° La transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante;

2° La transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales;

**Art. 6.** Voorschrift 7.1 van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt vervangen door de volgende tekst :

“Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Zij kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;”.

**Art. 7.** Voorschrift 8 van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt als volgt gewijzigd :

1. In voorschrift 8.1 worden de woorden “alsmede voor de woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij behoren” geschrapt.

2. Voorschrift 8.2 wordt vervangen door de volgende twee voorschriften :

“8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor woningen.

8.3. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2.”.

3. Het huidige voorschrift 8.3 wordt hernoemd tot 8.4.

**Art. 8.** Er wordt een nieuw voorschrift 9 bis ingevoegd met de titel “ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving”, dat luidt als volgt :

9 bis.1 Deze gebieden worden bestemd voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, hetzij “business to business” diensten, met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2 000 m<sup>2</sup> per gebouw.

De toename van de vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten kan worden vergund als de handelingen en werken eerst zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.

“9bis.2 Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor woningen, handelszaken, groothandel en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten.

De vloeroppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup> voor andere handelszaken dan de grote speciaalhandel, 2500 m<sup>2</sup> voor de groothandel en 3500 m<sup>2</sup> voor grote speciaalzaken.

De toename van vloeroppervlakte kan worden vergund onder de volgende voorwaarden :

1° de toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking.

9bis.3 De benedenverdieping van gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel.

De bestemming van de benedenverdieping als huisvesting kan worden vergund onder de volgende voorwaarden :

1° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;

2° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking.

9bis.4 De verwezenlijking van een project van minstens 10 000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan en nadat handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking :

1° Het project beoogt een vloeroppervlakte die overeenstemt met minstens 90 % van zijn grondinname te bestemmen voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en de groothandel;

2° Het project beoogt minstens 40 % van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting.

9bis.5 Van voorschrift 9bis.4 kan worden afgeweken voor verbouwings- of uitbreidingswerken aan bestaande gebouwen die in hoofdzaak bestemd zijn voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en de groothandel, voor zover aan de volgende voorwaarden is voldaan :

1° De verbouwing of uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de behoeften van de bestaande onderneming;

2° De verbouwing of uitbreiding moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;

3° Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

9bis.6 Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 9bis.1 à 9bis.4 :

1° Les projets permettent la structuration du tissu urbain;

2° La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants.

**Art. 9.** La prescription 11, second alinéa, du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est complétée par les termes ", ainsi qu'à la réalisation du maillage vert, à la condition, dans ce dernier cas, que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone."

**Art. 10.** La prescription 18 du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est modifiée comme suit :

1. Le 4e alinéa est remplacé par le texte suivant :

"Toutefois, tant que l'aménagement des zones d'intérêt régional n° 6B, 8, 9, 10, 15 et 16 n'a pas été établi conformément à l'alinéa 2, les actes et travaux relatifs aux affectations particulières définies dans leurs programmes peuvent être autorisés après qu'ils auront été soumis aux mesures particulières de publicité."

2. Au 5e alinéa, la phrase suivante est insérée après la première phrase : " La zone d'intérêt régional 15 définit dans son programme un solde de superficies de bureaux admissibles qui comprend les bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan arrêtée le [...]. "

**Art. 11.** A l'alinéa 3 du programme de la ZIR n° 3 gare de l'Ouest du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les modifications suivantes sont apportées :

1. Le chiffre de "20 %" est remplacé par "50 %";

2. Il est ajouté un dernier alinéa, rédigé comme suit :

"La composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration des liaisons Nord/Sud par une perméabilité piétonne et cyclable du site."

**Art. 12.** Dans le programme de la ZIR n° 6, Tour et Taxis du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 :

1. L'alinéa 2° est remplacé par le texte suivant :

"La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 5,5 ha, en ce non compris les espaces verts associés à la voirie. Ces espaces verts publics peuvent comporter des espaces minéralisés."

2. il est ajouté un sixième alinéa, rédigé comme suit :

"Elle peut aussi être affectée aux logements."

3. il est ajouté un septième alinéa, rédigé comme suit :

"La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 1,5 ha, incluant des espaces minéralisés."

**Art. 13.** Dans le programme de la ZIR n° 7, Van Volxem du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, le premier alinéa est remplacé par deux nouveaux alinéas, rédigés comme suit :

"Cette zone est affectée aux logements, aux commerces, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Elle peut aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives."

**Art. 14.** Dans le programme de la ZIR n° 13, Gare Josaphat du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, entre les actuels premier et deuxième alinéas, il est ajouté un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

"La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 1 ha, en ce non compris les espaces verts associés à la voirie."

**Art. 15.** Il est ajouté un nouveau programme de ZIR, numéroté 15, rédigé comme suit :

"ZIR N° 15 – HEYSEL

Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux logements, aux établissements hôteliers et aux espaces verts.

Elle peut aussi être affectée aux bureaux qui constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone.

3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking.

9bis.6 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 9bis.1 tot 9bis.4 :

1° De projecten maken de structuur van het stedelijk weefsel;

2° De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de overige activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de naburige huizenblokken.

**Art. 9.** Voorschrift 11, tweede lid, van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt aangevuld met de woorden ", of voor de verwezenlijking van het groen netwerk, op voorwaarde dat in dit laatste geval de handelingen en werken verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied."

**Art. 10.** Voorschrift 18 van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt als volgt gewijzigd :

1. Het vierde lid wordt vervangen door de volgende tekst :

"Zolang de inrichting van de gebieden van gewestelijk belang nrs. 6B, 8, 9, 10, 15 en 16 niet werd vastgelegd overeenkomstig lid 2, kunnen de handelingen en werken voor de bijzondere bestemmingen die zijn bepaald in hun programma's, evenwel worden toegelaten nadat zij aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn."

2. In het vijfde lid wordt na de eerste zin de volgende zin ingelast : "Het gebied van gewestelijk belang nr. 15 bepaalt in zijn programma een toelaatbaar kantoor saldo dat de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het op [...] goedgekeurde plan omvat. "

**Art. 11.** In het derde lid van het programma voor het GGB nr. 3 Weststation van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1. Het cijfer "20 %" wordt vervangen door "50 %";

2. Er wordt een laatste lid toegevoegd dat luidt als volgt :

"De stadscompositie van het geheel beoogt een verbetering van de noord/zuid-verbindingen door de permeabiliteit van de site voor voetgangers en fietsers."

**Art. 12.** In het programma van het GGB nr.6, Thurn & Taxis van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 :

1. wordt het tweede lid vervangen door de volgende tekst :

"De oppervlakte bestemd voor openbare groene ruimten mag niet kleiner zijn dan 5,5 ha, de bij de wegen horende groene ruimten niet inbegrepen. Deze openbare groene ruimten mogen minerale ruimten omvatten."

2. wordt een zesde lid toegevoegd, luidende :

"Het kan ook worden bestemd voor woningen."

3. wordt een zevende lid toegevoegd, luidende :

"De oppervlakte bestemd voor openbare groene ruimten mag niet kleiner zijn dan 1,5 ha, minerale ruimten inbegrepen."

**Art. 13.** In het programma van het GGB nr.7, Van Volxem van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001, wordt het eerste lid vervangen door twee nieuwe, luidende :

"Dit gebied is bestemd voor woningen, handelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Het kan ook worden bestemd voor kantoren en productieactiviteiten."

**Art. 14.** In het programma van het GGB nr.13, Josaphatstation van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001, tussen de huidige eerste en tweede lid, word een nieuwe lid toegevoegd, luidende :

"De oppervlakte die wordt bestemd voor groene ruimten mag niet kleiner zijn dan 1 ha, de bij de wegen horende groene ruimten niet inbegrepen."

**Art. 15.** Er wordt een nieuw GGB-programma toegevoegd, met het nummer 15, luidende :

"GGB Nr. 15 – HEIZEL

Dit gebied wordt bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, woningen, hotelinrichtingen en groene ruimten.

Het kan ook worden bestemd voor kantoren die de gebruikelijke aanvulling vormen op de hoofd functies van de zone.

La superficie de plancher affectée aux bureaux, en ce compris les bureaux existants à l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan arrêtée le (...), est limitée à un total de 20 000 m<sup>2</sup>.

La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 7 ha.

La superficie de plancher affectée aux logements est de minimum 75 000 m<sup>2</sup>.

La composition urbaine de l'ensemble vise :

- à recréer un quartier mixte;
- à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site.

Les réservations pour les transports en commun, en ce compris la réalisation d'une infrastructure de dépôt, doivent être prévues."

**Art. 16.** Il est ajouté un nouveau programme de ZIR, numéroté 16, rédigé comme suit :

"ZIR n° 16 - Delta

Cette zone est affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts.

Elle peut aussi être affectée aux commerces, aux bureaux et aux activités productives.

La composition urbaine de l'ensemble doit comporter deux axes de structuration des espaces publics et du bâti, un axe Est-Ouest qui relie Beaulieu à Ixelles et un axe Nord-Sud qui relie le Campus de la Plaine à Watermael-Boitsfort".

**Art. 17.** Le 1<sup>er</sup> alinéa du programme de la ZIRad gare de Formation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est remplacé par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

"Cette zone sera affectée aux activités productives et aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage".

**Art. 18.** Le glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est complété par la définition suivante :

"Services intégrés aux entreprises

Services "business to business" offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales."

**Art. 19.** Dans toutes les prescriptions du plan qui les contiennent, les expressions "entrée en vigueur du plan", "entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol " et " approbation du plan régional d'affectation du sol " sont complétées par "arrêté le 3 mai 2001".

**Art. 20.** La carte n° 3 – Affectation du sol – du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est partiellement modifiée conformément aux extraits de la carte ci-annexés.

**Art. 21.** La carte n° 6 – Transports en commun – du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est partiellement modifiée conformément à l'extrait de la carte ci-annexé.

**Art. 22.** Le Ministre-Président, qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 2 mai 2013.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement

Ch. PICQUE

De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren, met inbegrip van de kantoren die bestaan op het moment van de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan ingesteld op (...), wordt beperkt tot een totaal van 20 000 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte die wordt bestemd voor groene ruimten mag niet lager zijn dan 7 ha.

De vloeroppervlakte bestemd voor huisvestingen bedraagt minimum 75 000 m<sup>2</sup>.

De stedelijke vormgeving van dit geheel beoogt :

- de herinrichting van een gemengde wijk,
- de verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers.

Er moet voorzien worden in de voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer evenals in de verwezenlijking van een stelplaatsinfrastructuur".

**Art. 16.** Er wordt een nieuw programma voor een GGB toegevoegd met het nummer 16, dat luidt als volgt :

"GGB nr. 16 - Delta

Dit gebied wordt bestemd voor woningen, voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten en voor groene ruimten.

Het kan eveneens bestemd worden voor handelszaken, voor kantoren en voor productieactiviteiten.

De stadscompositie van het geheel moet twee structurende assen omvatten voor openbare ruimten en voor gebouwen, een oost/west-as die Beaulieu verbindt met Elsene en een noord/zuid-as die de Campus Pleinlaan verbindt met Watermaal-Bosvoorde".

**Art. 17.** Het eerste lid van het programma voor het GGBUA Vormingsplan van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt vervangen door een nieuw lid dat luidt als volgt :

"Dit gebied zal worden bestemd voor productieactiviteiten en voor haven- en logistieke activiteiten, en dan meer bepaald overslag, distributie, verpakking, groothandel, vervoer en opslag".

**Art. 18.** De verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt aangevuld met de volgende definitie :

"In ondernemingen geïntegreerde diensten

"Business to business" diensten die voorzien in ontwerp, beheer, technische en handelstaken, of advies, zoals de ontwikkeling van computer-, communicatie- of beheerssystemen voor ondernemingen, reclame en design, met uitzondering van financiële, bank- en verzekeringsdiensten en dienstverlening door vrije beroepen."

**Art. 19.** De uitdrukkingen "inwerkingtreding van het plan", "inwerkingtreding van het gewestelijk bestemmingsplan" en "goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan" worden in alle voorschriften waarin ze voorkomen, aangevuld met "goedgekeurd op 3 mei 2001".

**Art. 20.** Kaart nr. 3 – Bodembestemmingen – van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt gedeeltelijk gewijzigd conform de uittreksels van de kaart in bijlage.

**Art. 21.** Kaart nr. 6 – Openbaar vervoer – van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt gedeeltelijk gewijzigd conform het uittreksel van de kaart in bijlage.

**Art. 22.** De Minister-President die bevoegd is voor Ruimtelijke Ordening, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 2 mei 2013.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking

Ch. PICQUE