

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

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

Table des matières**I. INTRODUCTION** 13**1. Sources documentaires** 13**2. Méthode de travail** 14**3. Structure du document** 16**4. Préliminaires** 174.1. *Constats en matière d'évolution* 174.1.1. *Constats en matière d'évolution démographique en RBC (source : exposé de Patrick Deboosere, - VUB)*4.2. *Constats en matière d'évolution de* 194.2.1. *l'entreprise en RBC (source : observatoire des activités productives, 1/2012)*4.3. *Constats en matière de production de* 204.3.1. *logements en RBC (source : observatoire des permis logements 2003-2008)*4.4. *Constats issus de l'état des lieux du* 254.4.1. *foncier résidentiel disponible (exposé de Benoît Moritz sur base d'une étude réalisée par MSA et IGEAT en 2011 en prélude à la modification du PRAS2001)*4.5. *Evolution des superficies par zones* 264.5.1. *PRAS 2001/Plan de secteur/projet de PRAS*4.6. *Motivations du Gouvernement ayant* 284.6.1. *présidé à la modification du PRAS 2001***II. AVIS DE LA CRD** 32**A. REMARQUES NON LOCALISÉES** 32**1. Remarques générales** 321.1. *Approbation du projet de plan* 321.2. *Projet de PRAS méthodologie* 321.2.1. */alternatives/ manquements et densification - Motivation*1.3. *Procédure* 401.3.1. *Contradiction dans la législation* 401.3.2. *Modification des plans (CoBAT art 24)* 401.4. *Implications du projet de PRAS sur les* 411.4.1. *PPAS en cours d'élaboration (PPAS encore non approuvés)*1.5. *Implications du projet de PRAS sur les* 421.5.1. *PPAS existants (PPAS approuvés sous le PRAS 2001 ou PPAS antérieurs)*1.6. *Incidences du projet de PRAS sur les* 441.6.1. *demandes de permis et certificats en cours d'instruction ou prochainement introduits*1.7. *Hiérarchie des plans* 46

1

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Table des matières

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inhoudstafel

5. Relevé d'erreurs dans les prescriptions	446	5. Overzicht van fouten in de voorschriften
Annexe 1 : Liste des acronymes	473	Bijlage 1 - Afkortingenlijst
Annexe 2 : Liste des réclamants	477	Bijlage 2 - Reclamantenlijst

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

- Evere : le 21/06/2012 ;
- Ganshoren : le 28/06/2012 ;
- Ixelles : le 21/06/2012 ;
- Jette : le 27/06/2012 ;
- Koekelberg : le 21/06/2012 ;
- Molenbeek-Saint-Jean : le 05/07/2012 ;
- Saint-Gilles : le 28/06/2012 ;
- Saint-Josse-ten-Noode : le 27/06/2012 ;
- Schaerbeek : le 10/07/2012 ;
- Uccle : le 13/07/2012 ;
- Watermael-Boitsfort : le 26/06/2012 ;
- Woluwe-Saint-Lambert : le 26/06/2012 ;
- Woluwe-Saint-Pierre : le 28/06/2012 ;

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

Vu les avis des instances consultatives remis aux dates suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Evere: 21 juni 2012;
- Ganshoren: 28 juni 2012;
- Elsene: 21 juni 2012;
- Jette: 27 juni 2012;
- Koekelberg: 21 juni 2012;
- Sint-Jans-Molenbeek: 5 juli 2012;
- Sint-Gillis: 28 juni 2012;
- Sint-Joost-ten-Node: 27 juni 2012;
- Schaarbeek: 10 juli 2012;
- Ukkel: 13 juli 2012;
- Watermaal-Bosvoorde: 26 juni 2012;
- Sint-Lambrechts-Woluwe: 26 juni 2012;
- Sint-Pieters-Woluwe: 28 juni 2012;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

I. INTRODUCTION

1. Sources documentaires

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

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

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

2. Les observatoires régionaux suivants :

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

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

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

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

I. INLEIDING

1. Documentatiebronnen

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

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

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

2. De volgende gewestelijke overzichten:

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

2008.

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

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

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

6. Le PRAS 2001

7. Les photos aériennes des zones modifiées

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

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

2. Méthode de travail

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

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

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

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

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

2003-2008.

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

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

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

6. 6. Het GBP van 2001

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

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

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

2. Werkwijze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Structure du document

L'avis est structuré de la manière suivante :

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

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

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

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

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

3. Structuur van het document

Het advies is als volgt gestructureerd:

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

4. Préliminaires

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Voorbereiding

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

Croissance démographique des principales villes du pays 2011/2000

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

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

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

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

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

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

In cijfers uitgedrukt komen deze vaststellingen op het volgende neer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

andere bestemmingen (2 %).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

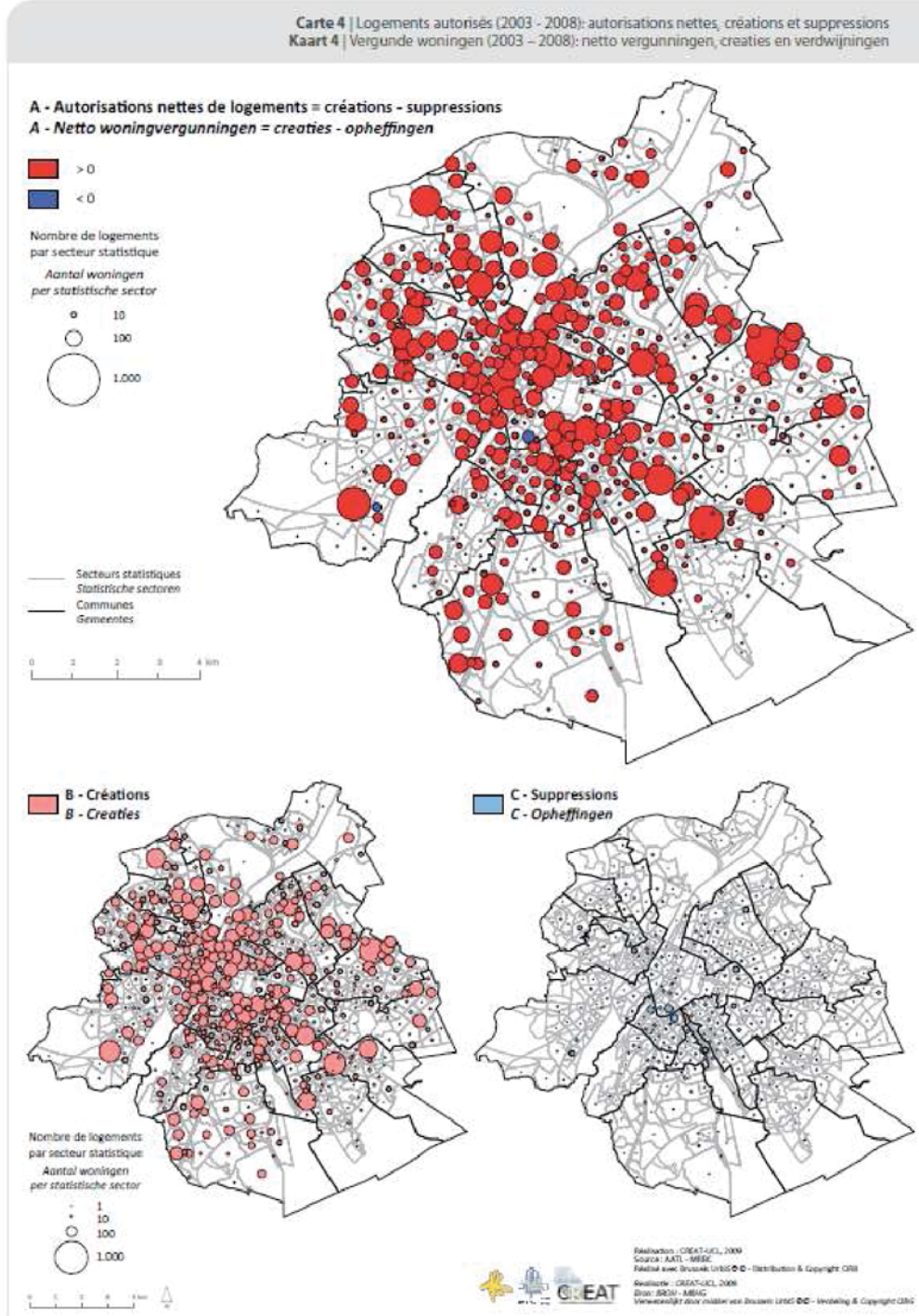
Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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



On observe deux schémas de production massive de logements :

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

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

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

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

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

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

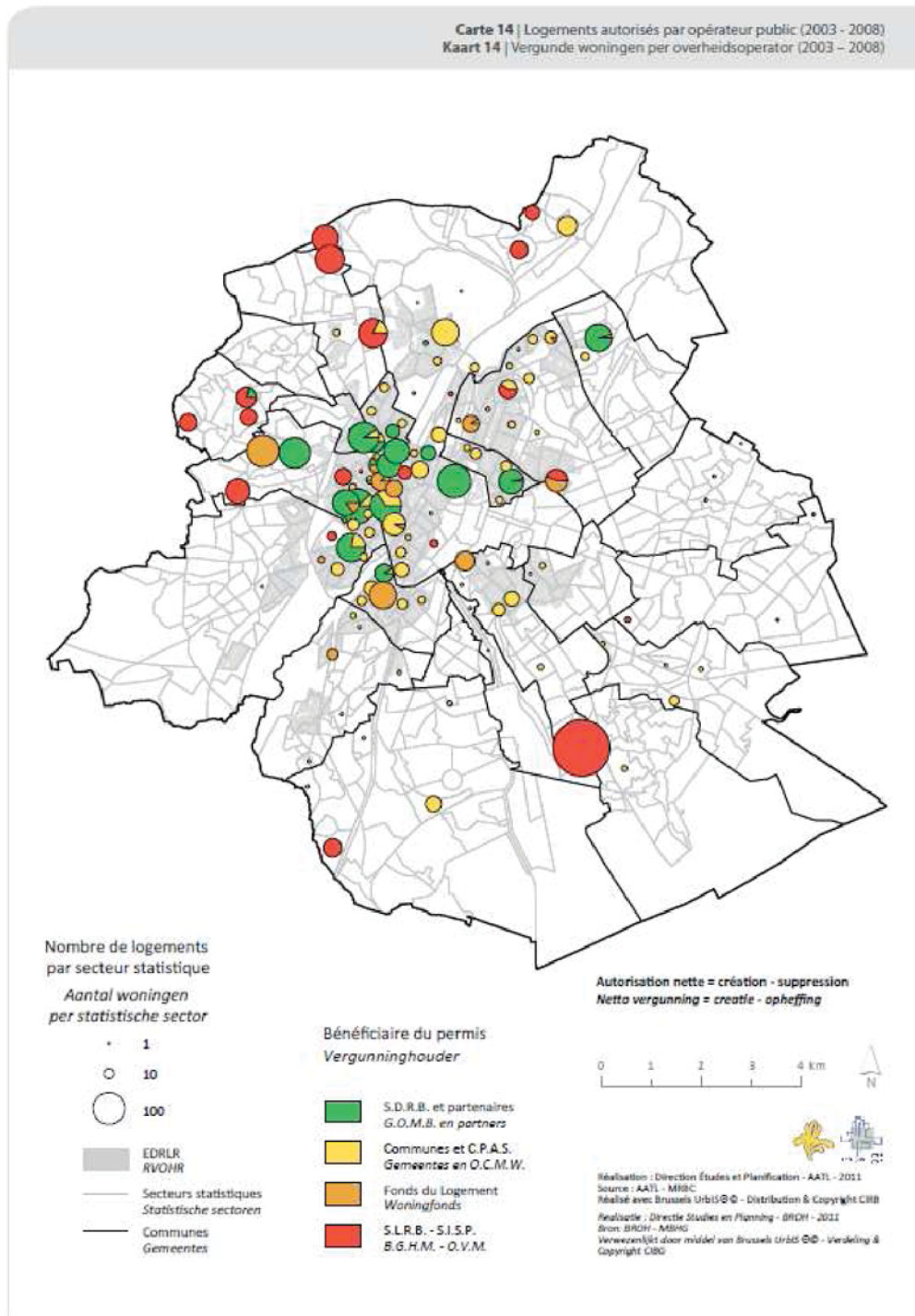
Negen op de tien woningen komen tot stand door een privé-initiatief. In de periode 2003-2008 werd meer dan 70 % van de woningen geproduceerd door privéondernemingen, terwijl particulieren en overheden goed waren voor respectievelijk iets minder dan 20% en 10% van de woningproductie.

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding



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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de récréation,

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

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

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

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

Le PRAS 2001 comprend différents types de zone :

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

sportvelden, speelterreinen enz.

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

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

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

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

Het GBP 2001 bevat verschillende types gebieden:

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces modifications poursuivent les objectifs suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan deze wijzigingen liggen de volgende doelstellingen ten gronde:

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Introduction

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Inleiding

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

II. AVIS DE LA CRD

A. REMARQUES NON LOCALISÉES

1. Remarques générales

1.1. Approbation du projet de plan

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

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

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

1.2. Méthodologie /alternatives/ manquements

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

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

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

II. ADVIES VAN DE GOC

A. NIET-PLAATSGEBONDEN OPMERKINGEN

1. Algemene opmerkingen

1.1. Goedkeuring van het ontwerp van plan

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

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

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

1.2. Methodologie/Alternatieven/ Tekortkomingen

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

sous certaines conditions et critères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verhogen, gebonden aan bepaalde voorwaarden en criteria;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dat de als postulaat genomen hypothesen hem selectief lijken;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

notamment.

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

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

1.3. Procédure

1.3.1. Contradiction dans la législation

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

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

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

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

1.3.2. Modification des plans (CoBAT art 24)

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

worden.

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

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

1.3. Procedure

1.3.1. Tegenspraak in de wetgeving

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

ne pas porter atteinte aux données essentielles du PRAS;

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

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

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

Elle demande au Gouvernement de confirmer cette interprétation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

grafisch worden weergegeven krachtens artikel 24 van het BWRO;

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

1.7. Hiérarchie des plans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Hiërarchie van de plannen

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

1.8. Processus de consultation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Raadplegingsprocedure

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Hervorming BWRO 2009 – rechtspraak adviesorganen - essentiële wijzigingen

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Information- Documents EP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Informatieverstrekking -Documenten OO

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

la gestion du territoire et l'instruction des dossiers.

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

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

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

1.12. Demande d'information /études complémentaires

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12. Vraag om informatie/aanvullende studies

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

1.13. Adaptation/prise en compte des autres Plans

1.13.1. Outils d'aménagement

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

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

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

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

1.13.2. Modification du RRU

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

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

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

van de plannen.

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

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

1.13. Aanpassing van/rekening houden met andere plannen

1.13.1. Instrumenten inzake ruimtelijke ordening

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

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

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

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

1.13.2. Wijziging van de GSV

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

1.14. *Recommandations*

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

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

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

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

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

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

1.15. *Erreurs matérielles*

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

La Commission demande que les erreurs éventuelles soient corrigées.

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

Que ces réclamants estiment que le public peut

1.14. *Aanbevelingen*

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

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

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

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

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

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

1.15. *Materiële fouten*

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

De Commissie vraagt om de eventuele fouten te verbeteren.

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

Dat deze reclamanten van mening zijn dat het

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

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

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

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

1.16. Autres

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

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

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

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

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

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

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

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

1.16. Andere

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

1.17. Mécanisme de captation des plus-values

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

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

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

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

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

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

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

1.17. Mechanisme om meerwaarden te recupereren

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

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

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

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

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

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

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

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

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

1.18. Dérogation des plans communaux

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

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

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

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

1.19. Vision globale /stratégique du projet de PRAS

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

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

Que, dès lors, des modifications plus importantes viendront après l'adoption de PRDD.

Que celles-ci devront impérativement refléter une vision stratégique plus globale de la Région, dans

De Commissie schaart zich achter het verzoek om te voorzien in een gewestelijk mechanisme om de grondmeerwaarden te gelde te maken die voortvloeien uit het ontwerp van demografisch GBP. Ze is van mening dat dit mechanisme eerder uitgewerkt had moeten worden samen met het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, zodat het aan het openbaar onderzoek kon worden onderworpen. Ze vraagt dat dit systeem uitgewerkt zou worden voordat het GBP wordt goedgekeurd, in overeenstemming met het engagement van de Regering.

1.18. Afwijking van de gemeentelijke plannen

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht aan de orde stelt dat het moeilijk is voor de Gemeenten om hun ruimtelijke ontwikkeling te regelen als er op gewestelijk niveau veranderingen worden doorgevoerd;

Ze benadrukt dat de herzieningen van het GewOP en van het GBP van 2001, die zullen volgen op dit ontwerp van GBP, tot gevolg kunnen hebben dat de gemeentelijke plannen afwijken van deze toekomstige nieuwe plannen.

De Commissie herinnert eraan dat omzendbrief nummer 15 moet worden toegepast in het geval van impliciete opheffing van het BBP en verwijst naar haar hoger vermelde overwegingen.

Bovendien zullen de Gemeenten moeten beoordelen in hoeverre ze hun gemeentelijke plannen moeten aanpassen.

1.19. Globale/strategische visie van het ontwerp van GBP

Overwegende dat de Gemeente Ukkel, de Stad Brussel en andere reclamanten opmerken dat het ontwerp van GBP niet altijd rekening houdt met het globale karakter van de stedelijke aanleg en de gevolgen van de demografische groei voor de mobiliteit, de werkgelegenheid, de handel en de behoeften van ondernemingen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vermelden dat dit ontwerp van GBP slechts een gedeeltelijke wijziging betreft;

Dat er bijgevolg belangrijkere wijzigingen zullen volgen na de goedkeuring van het GPDO;

Dat deze een globalere strategische visie van het Gewest moeten weerspiegelen, in de zin van de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

le sens d'un développement d'un territoire métropolitain.

La Commission rappelle qu'une vision stratégique globale de la région sera développée au sein du futur PRDD, avant la mise en chantier d'un nouveau PRAS (voir complément d'avis supra).

1.20. Economie/Emploi

Considérant qu'un réclamant souligne que le projet de PRAS parle de création d'emplois qui seront générés sans pour autant mentionner ceux qui risquent d'être perdus.

Considérant que des réclamants, dont le Conseil économique et social estiment que les données du PRD de 1995 ont radicalement changé (le logement, alors fonction faible devient aujourd'hui une fonction forte, au contraire de la fonction économique et d'industrie, qui devient une fonction faible.

Qu'ainsi le projet de PRAS doit impérativement préserver les terrains pour les activités productives

Que de nombreuses demandes d'implantation d'activités productives n'ont pu être satisfaites.

Considérant que des réclamants dont la Commune de Saint-Josse et le Conseil économique et social s'inquiètent de l'absence d'une vision d'ensemble sur la région, reprenant les paramètres économiques.

Elle craint en effet que protéger partout la fonction de logement (fonction forte) risque de transformer la ville en dortoir.

Considérant que le Conseil économique et social estime, par ailleurs, que la construction de logement neuf, même si cela crée une dynamique, n'est pas l'unique politique à mener.

Que de plus, les activités économiques productives sont indispensables même si elles ne doivent pas être le seul objectif opérationnel de cette région en termes de revenu.

Considérant qu'un réclamant estime que la prise en compte par le politique de la crise actuelle et des tensions qui en découlent est indispensable.

ontwikkeling van een grootstedelijk gebied;

De Commissie herinnert eraan dat een globale strategische visie op het gewest zal ontwikkeld worden binnen het kader van het toekomstige GPDO, nog voor er werk wordt gemaakt van een nieuw GBP (zie bovenstaand aanvullend advies).

1.20. Economie/werkgelegenheid

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat er in het ontwerp van GBP wordt gesproken over de arbeidsplaatsen die zullen worden gegenereerd, maar dat er wordt gezwegen over de arbeidsplaatsen die dreigen te verdwijnen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Economische en Sociale Raad, van mening zijn dat de omstandigheden van het GewOP van 1995 radicaal veranderd zijn (huisvesting was toen een zwakke functie en wordt nu een sterke functie, terwijl economie en industrie een zwakke functie worden);

Dat het ontwerp van GBP derhalve zeker de terreinen voor productieactiviteiten moet behouden;

Dat er talrijke aanvragen voor de vestiging van productieactiviteiten niet konden worden ingewilligd;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Sint-Joost-ten-Node en de Economische en Sociale Raad, zich zorgen maken over het ontbreken van een totaalvisie op het gewest die ook economische parameters omvat;

Ze vrezen dat de stad zal veranderen in een slaapstad, wanneer overal de huisvestingsfunctie (sterke functie) beschermd wordt;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad bovendien van mening is dat de bouw van nieuwe woningen niet het enige beleid mag vormen, ook al brengt dit een dynamiek op gang; Dat ook productieve economische activiteiten onmisbaar zijn, ook al mogen deze niet het enige operationele doel van dit Gewest zijn op het gebied van inkomsten;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het absoluut noodzakelijk is in het beleid rekening te houden met de actuele crisis en de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

Qu'ainsi, le projet de PRAS ne peut être un obstacle aux objectifs du développement industriel local et européen.

Que celui-ci apportera, en effet, à l'avenir, une réponse à la crise sociale et écologique

Considérant que des réclamants, ainsi que l'IBGE, les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Schaerbeek émettent des réserves quant aux implications directes et indirectes de certaines des modifications proposées dans le projet de PRAS en regard du maintien et de la création d'activités économiques pourvoyeuses d'emplois et de qualifications diversifiées pour les Bruxellois, indispensables au bon fonctionnement de la Région bruxelloise.

Qu'il s'agit d'attirer, au sein de la Région, ce type d'entreprises.

Qu'il s'agit, de plus, de permettre à ces entreprises de se développer au sein du tissu bruxellois, en leur réservant :

- des parcs pour activités productives à caractère industriel (Dandoy par exemple), ou pour PME urbaines, sur base de modules de 250 m²
- des zones pouvant accueillir des petites PMI (complémentaires au logement (plombiers, électriciens, réparations de voitures, ...))

Considérant qu'un réclamateur estime, par ailleurs, qu'une offre diversifiée et fine de production du logement (neuf et rénovation) soutient un appareil économique s'appuyant sur les ressources locales.

Que les motivations et conséquences du projet de PRAS ne permettent pas de soutenir une économie riche de diversité, dont la ville a besoin.

Considérant qu'un autre réclamateur estime qu'il manque une analyse approfondie des impacts socio-économiques.

Que celle-ci est nécessaire pour ne pas compromettre la mixité des fonctions ainsi que le maintien, le développement et la création d'activités économiques.

Considérant qu'un réclamateur pose la question de l'emploi, au vu de plus de 100.000 demandeurs d'emploi actuels et des 120.000 habitants

spanningen die daaruit voortvloeien;

Dat het ontwerp van GBP geen obstakel mag vormen voor de plaatselijke en Europese doelstellingen inzake industriële ontwikkeling;

Dat deze ontwikkeling immers nodig is om in de toekomst het hoofd te bieden aan de sociale en ecologische crisis;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede het BIM, de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek, bedenkingen hebben bij de directe en indirecte gevolgen van sommige in het ontwerp van GBP voorgestelde wijzigingen wat betreft de handhaving en creatie van economische activiteiten die zorgen voor werkgelegenheid en gediversifieerde kwalificaties voor de Brusselaars, onmisbaar voor de goede werking van het Brusselse Gewest.

Dat het belangrijk is om dit type ondernemingen aan te trekken in het gewest;

Dat het ook belangrijk is deze ondernemingen de kans te geven zich te ontwikkelen binnen het Brusselse weefsel, door te zorgen voor:

- parken voor industriële productieactiviteiten (bijvoorbeeld Dandoy) of voor stedelijke KMO's op basis van modules van 250 m²;
- zones voor kleine KMI's (aanvullend op de huisvesting (loodgieters, elektriciens, automecanici enz.));

Overwegende dat een reclamant bovendien van mening is dat een gediversifieerd en fijn aanbod van woningproductie (nieuwbouw en renovatie) een economisch apparaat steunt dat gestoeld is op lokale hulpbronnen;

Dat de motieven en gevolgen van het ontwerp van GBP het niet mogelijk maken een rijk gediversifieerde economie, waaraan de stad behoefte heeft, te ondersteunen;

Overwegende dat een andere reclamant opwerpt dat een grondige analyse van de sociaaleconomische gevolgen ontbreekt;

Dat deze analyse nodig is om de functiegemengdheid niet in het gedrang te brengen en het behoud, de ontwikkeling en de creatie van economische activiteiten te verzekeren;

Overwegende dat een reclamant vraagt hoe het verder moet met de werkgelegenheid, aangezien er momenteel al meer dan 100.000

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

supplémentaires annoncés.

La Commission est d'avis qu'il ne faut pas mettre en péril le développement de la fonction industrielle et productive au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, la Commission estime qu'il faut maintenir des zones spécifiques réservées à la fonction industrielle et productive (ZIU et ZAPT). Ces zones doivent se situer préférentiellement à proximité des axes de mobilité (rail, eau, route) au nord, au sud et à l'est de Bruxelles.

Elle estime que les entreprises de type PME et TPE sont les entreprises les plus aptes à s'insérer dans les ZEMU.

Ainsi, l'accent devrait être mis sur les petites entreprises et l'artisanat indispensables au fonctionnement de la ville et des quartiers et qui ont toute leur place dans un tissu urbain habité.

Par ailleurs, il s'agit également de permettre et d'encourager le développement de nouveaux types d'activités productives relevant de l'économie « verte », « blanche » et « créative », porteuses d'une dynamique économique et potentiellement peu polluantes.

La Commission renvoie en outre à son avis dans le chapitre des ZEMU localisées.

1.21. Besoins : type de logement

Considérant, de plus, qu'un réclamant estime que la production de logements pour les revenus moyens et faibles devrait pouvoir être garantie.

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS n'est pas le bon outil pour mener une politique différenciée (profil socio-économique visé, construction de logement social, ..)

Qu'il faut par conséquent mettre en place des mécanismes pour que du logement social puisse également être créé via des développeurs privés. Qu'en effet, les terrains concernés par le projet de PRAS appartiennent souvent aux promoteurs

Considérant qu'un réclamant demande que l'avis des bruxellois et organismes représentatifs soit

werkzoekenden zijn en 120.000 nieuwe inwoners bij zullen komen;

De Commissie vindt dat de ontwikkeling van industriële en productieve activiteiten binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet in het gedrang mag komen.

Daarom is de Commissie van mening dat er niet mag worden afgestapt van gebieden die specifiek voorbehouden zijn aan de industriële en productieve functie (GSI en GHV). Deze gebieden zijn bij voorkeur gelegen nabij mobiliteitsassen (spoor-, water- of autoweg) in het noorden, zuiden en oosten van Brussel.

Ze is van mening dat ondernemingen van het type KMO en ZKO het best geschikt zijn om zich te vestigen in de OGSO.

Daarom moet de aandacht vooral gaan naar kleine ondernemingen en ambachten die onmisbaar zijn voor het functioneren van de stad en de wijken en die een plaats hebben in het bewoonde stadsweefsel.

Daarnaast moet ook de ontwikkeling van nieuwe types productieve activiteiten van de "groene", "witte" en "creatieve" economie mogelijk gemaakt en gestimuleerd worden, aangezien dit kan zorgen voor een economische dynamiek en mogelijk weinig vervuילend is.

De Commissie verwijst bovendien naar haar advies in het hoofdstuk van de gelokaliseerde OGSO.

1.21. Behoeften: type huisvesting

Overwegende dat een reclamant bovendien van mening is dat de productie van woningen voor gemiddelde en lage inkomens gegarandeerd zou moeten kunnen worden;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het ontwerp van GBP niet het juiste instrument is voor een gedifferentieerd beleid (beoogde sociaaleconomisch profiel, bouw van sociale woningen enz.);

Dat er bijgevolg mechanismen ingevoerd moeten worden die de creatie van sociale woningen door privéontwikkelaars mogelijk maken;

Dat veel van de terreinen waarop het ontwerp van GBP betrekking heeft, eigendom zijn van projectontwikkelaars;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat er rekening gehouden wordt met de meningen van

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

pris en compte, qui est de laisser les PME le long du canal, et d'y avoir du logement pour bas revenus.

La Commission adhère à plusieurs de ces observations dont celles liées à la mise en place de mécanismes organisant la création de logement de type social ou assimilé sur des terrains privés.

Elle rappelle que la SDRB est en charge de la réalisation de logement moyen ou conventionné et qu'elle est appelée depuis peu à réaliser du logement de type social.

La Commission fait sienne une proposition, en cours de négociation, d'autoriser un pourcentage de logement moyen locatif dans les projets de logement social et inversement.

1.22. Besoins en équipements

Considérant que des réclamants, ainsi que l'IBGE, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et de Schaerbeek estiment qu'il faut aussi veiller aux besoins en équipements de proximité (écoles, crèches, hautes écoles, culture, espaces verts...) et en grands équipements

Considérant que le Conseil consultatif du Logement recommande, de prendre des mesures pour permettre la réalisation de l'équipement indispensable (crèches, écoles ...) en fixant par exemple un pourcentage minimal d'équipement dans les nouveaux projets, mais aussi en protégeant l'équipement existant.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande, à défaut de charges sur le logement comment le pouvoir local pourra-t-il répondre financièrement aux besoins d'espaces publics, d'équipements ?

La Commission demande, dans le cadre de l'évolution démographique, d'étudier comment répondre aux besoins futurs en matière d'équipements de proximité, complémentaires au logement, et d'analyser les terrains disponibles à cet effet au sein de la Région bruxelloise; cette

de Brusselaars en de representatieve organisaties, die willen dat de KMO's langs het kanaal behouden blijven er dat er woningen voor gezinnen met een laag inkomen komen;

De Commissie sluit zich aan bij verscheidene van deze opmerkingen, onder andere bij deze met betrekking tot de invoering van mechanismen die sociale of daaraan gelijkgestelde woningen op privéterreinen creëren.

Ze herinnert eraan dat de GOMB belast is met de verwezenlijking van middenklassewoningen of geconventioneerde woningen, en dat er sinds kort beroep op haar gedaan wordt om sociale woningen te verwezenlijken.

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

1.22. Behoeftte aan voorzieningen

Overwegende dat verscheidene reclamanten, alsmede het BIM, de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Schaerbeek, van mening zijn dat er ook aandacht moet zijn voor de behoeften aan buurtvoorzieningen (scholen, crèches, hogescholen, cultuur, groene ruimten enz.) en grote voorzieningen;

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting aanraadt om maatregelen te nemen om de realisatie van de noodzakelijke voorzieningen (crèches, scholen enz.) mogelijk te maken door bijvoorbeeld een minimumpercentage voor voorzieningen op te leggen voor nieuwe projecten en ook de reeds aanwezige voorzieningen te beschermen;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt hoe de lokale besturen, bij gebrek aan lasten op woningen, financieel kunnen voorzien in de behoefte aan openbare ruimte, voorzieningen enz.;

De Commissie vraagt, in het kader van de demografische evolutie, om te bestuderen hoe kan worden voorzien in de toekomstige behoeften op het gebied van buurtvoorzieningen, als aanvulling op de huisvesting, en te analyseren welke terreinen daartoe beschikbaar zijn binnen het

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

analyse devra être faite dans le cadre du PRDD, puis dans le PRAS qui le suivra (voir développement supra). Elle souligne que la construction des équipements de proximité pourra se faire dans le cadre de la captation des plus-values.

1.23. Equilibre des fonctions et mixité

Considérant que les Communes de Ganshoren et d'Uccle estiment que des conditions doivent figurer dans le projet de PRAS, à savoir, le pourcentage d'activités, de mesures liées à la mobilité,..... en fonction de la densité.

Considérant que le caractère pragmatique du projet de PRAS renforce les opportunités de mixité.

Considérant que des réclamants, dont la Commune de Schaerbeek plaident pour la garantie d'une mixité des fonctions, qui passe par un équilibre entre les différentes affectations, à répartir sur le territoire régional.

Qu'ils craignent que l'objectif démographique du projet de PRAS, de répondre à la pénurie de logement risque de mettre à mal la mixité et provoquer ainsi un déséquilibre des autres fonctions.

La Commission renvoie à son avis émis sur ces questions (voir entre autres dans le chapitre relatif aux ZEMU).

1.24. Mixité des fonctions/cohérence sociale

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

Considérant, par ailleurs, qu'un autre 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

Brusselse gewest; Deze analyse moet worden gemaakt in het kader van het GPDO en vervolgens in het GBP dat daarop volgt (zie bovenstaande uiteenzetting). Ze benadrukt dat de bouw van nabije voorzieningen kan gebeuren in het kader van de realisatie van de meerwaarden.

1.23. Evenwicht van de functies en gemengdheid

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren en Ukkel van mening zijn dat er voorwaarden moeten worden opgenomen in het ontwerp van GBP, zoals het percentage activiteiten, maatregelen met betrekking tot mobiliteit enz. afhankelijk van de dichtheid.

Overwegende dat het pragmatische karakter van het ontwerp van GBP de mogelijkheden tot gemengdheid versterkt;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Schaerbeek, pleiten voor het garanderen van een functiegemengdheid, door middel van evenwicht tussen de verschillende bestemmingen, die moeten worden verdeeld over het gewestelijke grondgebied; Dat ze vrezen dat het demografische doel van het ontwerp van GBP, zijnde te voorzien in het tekort aan woningen, een gevaar vormt voor de gemengdheid en kan leiden tot een gebrek aan evenwicht tussen de verschillende functies;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende deze kwesties (zie onder andere het hoofdstuk met betrekking tot OGSO).

1.24. Functiegemengdheid/sociale cohesie

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

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

Dat de betrokken gebieden hoofdzakelijk gelegen zijn in sociaaleconomisch achtergestelde wijken;

Dat hij derhalve de aandacht vestigt op het feit dat het ontwerp van GBP kan leiden tot gentrificatie, terwijl er niets gezegd wordt over de invoering van sociale gemengdheid in meer bemiddelde

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

Considérant qu'un réclamant se demande si les éventuelles habitations prévues dans des sites peu attractifs (à proximité du chemin de fer, de certains types d'entreprises,...) ne risqueraient pas de devenir des ghettos, occupés par des personnes à faibles revenus, ne pouvant se loger ailleurs.

Considérant que l'IBGE estime que la mixité des affectations dans les ZIR doit garantir une offre diversifiée de logements répondant aux divers profils socio-économiques.

La Commission considère que la question de la mixité sociale est un sujet sensible. Elle estime que celle-ci ne peut s'envisager à sens unique.

1.25. Mécanismes/Partenariats

Considérant qu'un réclamant souligne le choix de partenariats publics privés (PPP) comme solution pour l'aménagement des nouvelles zones (l'exemple du canal est cité).

Que cette solution verra les pertes mutualisées tandis que les profits resteront privés.

Que de fortes densités seront nécessaires sur ces terrains, pour compenser les coûts générés et assister le privé dans les frais de dépollution.

Qu'il y aurait lieu d'estimer ces coûts de dépollution

Que pour préserver l'attractivité de ces zones, le RIE devrait prévoir des facilités dans les mécanismes d'obtention des permis.

La Commission relève que le PRAS n'est pas l'instrument adéquat pour gérer la mixité sociale (voir avis supra sur la question des charges d'urbanisme et de la répartition des plus-values, comme outil de mise en place de la mixité sociale).

(Voir complément d'avis sur les charges d'urbanisme dans les chapitres ZEMU et ZA.)

wijken;

Overwegende dat een reclamant zich afvraagt of er geen gevaar bestaat dat de eventuele woningen op weinig aantrekkelijke locaties (nabij de spoorweg, nabij bepaalde types ondernemingen enz.) getto's worden, waar personen wonen met een laag inkomen die zich nergens anders een woning kunnen veroorloven;

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

De Commissie beschouwt de vraag over de sociale gemengdheid als een gevoelig onderwerp. Ze is van mening dat ze niet enkel in op één manier benaderd kan worden.

1.25. Mechanismen/samenwerkingsverbanden

Overwegende dat een reclamant de aandacht vestigt op publiek-private samenwerking (PPS) als mogelijke oplossing voor de aanleg van nieuwe gebieden (het voorbeeld van het kanaal wordt aangehaald);

Dat bij deze oplossing het verlies wordt verdeeld, terwijl de winst voor de privéactoren is;

Dat er een hoge dichtheid nodig is op deze terreinen om de gegenereerde kosten te compenseren en de privésector te helpen met de saneringskosten;

Dat het aangewezen is een raming van de saneringskosten te maken;

Dat het MER, om de aantrekkingskracht van deze gebieden te behouden, zou moeten voorzien in faciliteiten in de mechanismen voor het verkrijgen van vergunningen;

De Commissie merkt op dat het GBP niet het geschikte instrument is om de sociale gemengdheid te beheren (zie bovenstaand advies aangaande de stedenbouwkundige lasten en de verdeling van de meerwaarden, als instrument voor de invoering van sociale gemengdheid).

(Zie aanvullend advies inzake stedenbouwkundige lasten in het hoofdstuk betreffende de OGSO en AG.)

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

1.26. Cadre de vie

Considérant que l'AATL souscrit au principe de la densification des zones à urbaniser.

Que toutefois, elle demande d'accompagner cette densification d'une utilisation parcimonieuse et optimale du sol ainsi qu'au maintien de la qualité de vie en ville.

Que la densification de la ville va accentuer la pression sur les espaces (ou)verts (diminution de leur superficie et une augmentation de leur utilisation).

Que l'AATL demande ainsi, que la densification soit accompagnée par:

- a. l'intégration optimale au tissu urbain environnant;
- b. l'intégration d'équipements de proximité ;
- c. la préservation des espaces verts et la création d'espaces publics de qualité, nécessaires à la viabilité des nouveaux quartiers.
- d. la qualité paysagère des nouveaux développements et leur intégration au maillage vert;
- e. l'excellence en matière d'expression architecturale ;
- f. des aménagements favorisant la mobilité active.

Considérant qu'un réclamant estime qu'il serait intéressant de créer un « concept de quartier village », intégrant construction/mobilité/environnement/gestion durable.

Qu'il conviendrait donc pour maintenir le concept de village de ne pas d'affecter tous les terrains restant à du logement.

La Commission souligne que la Région a mis au point une délimitation des quartiers au sein du un monitoring des quartiers et qu'il n'y pas lieu d'inventer de nouveaux concepts.

Considérant que la CRMS regrette que le projet de PRAS n'ait pas pris en compte le maillage vert et bleu au niveau régional dans les modifications projetées, alors que la liaison du réseau, sans conséquence économique, serait positive pour la qualité de la vie des habitants.

Que le Conseil de l'environnement se demande également, si le projet de PRAS répond aux

1.26. Leefomgeving

Overwegende dat het BROH voorstander is van het beginsel van verdichting van de te bebouwen gebieden;

Dat het echter vraagt deze verdichting gepaard te laten gaan met een optimaal en zuinig gebruik van de bodem en met de handhaving van de levenskwaliteit in de stad;

Dat de verdichting van de stad de druk op de (open) groene ruimten zal vergroten (verkleining van hun oppervlakte en verhoging van hun gebruik);

Dat het BROH derhalve vraagt dat de verdichting gepaard gaat met:

- a. een optimale integratie in de stedelijke omgeving;
- b. de integratie van buurtvoorzieningen;
- c. het behoud van de groene ruimten en de creatie van hoogstaande openbare ruimten, die nodig zijn om de nieuwe wijken leefbaar te maken;
- d. de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen en hun integratie in het groene netwerk;
- e. uitmuntendheid op het gebied van architectuur;
- f. aanleg die bevorderlijk is voor actieve mobiliteit;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het interessant zou zijn om een "dorpswijkconcept" te creëren met integratie van bebouwing/mobiliteit/milieu/duurzaam beheer.

Dat het beter zou zijn voor het dorpsconcept om niet alle overgebleven terreinen te bestemmen voor huisvesting.

De Commissie wijst erop dat het Gewest een afbakening van de wijken uitgewerkt heeft binnen de Wijkmonitoring en dat het niet aangewezen is nieuwe concepten uit te vinden.

Overwegende dat de KCML betreurt dat in de geplande wijzigingen van het ontwerp van GBP geen rekening is gehouden met het groene en blauwe netwerk op gewestelijk niveau, terwijl de aansluiting van dit netwerk geen economische gevolgen zou hebben, maar wel positief zou zijn voor de levenskwaliteit van de inwoners;

Dat de Raad voor het Leefmilieu zich ook afvraagt of het ontwerp van GBP beantwoordt aan de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

besoins de la ville durable ?

Considérant qu'un autre réclamant attire également l'attention sur les conséquences d'une urbanisation plus grande de la région en ce qui concerne la qualité de vie, la sécurité, la santé, l'écologie, la mobilité, etc..

Qu'il souligne que la densité actuelle de la population est un atout envié des autres pays européens.

Considérant qu'un réclamant estime que les nouveaux logements seront une opportunité d'augmenter la qualité architecturale et de valoriser ces zones polluées et pour la plupart en friche.

Considérant qu'un réclamant demande d'être attentif à l'esthétique des nouvelles constructions (en harmonie avec l'existant) , ainsi qu'à la mobilité pour répondre à la qualité de vie urbaine future

La Commission renvoie à ses propositions dans le cadre de son avis dans le chapitre des ZEMU , la prescription 06bis concernant l'environnement des constructions, ainsi qu'à son avis sur le maillage écologique le long du canal et la qualité paysagère et d'espaces verts en zone d'équipement.

1.27. Conséquences – Environnement

Considérant que des réclamants dont l'IBGE et le Conseil de l'Environnement mettent en garde contre l'imperméabilisation des sols et la perte de biodiversité, pour cause d'urbanisation et de densification

Considérant que l'IBGE demande d'être attentifs à ce que les choix répondant aux besoins actuels n'hypothèquent des besoins futurs non prévisibles en termes d'énergie, de gestion des déchets, de mobilité, de production de biens, etc.

Considérant que l'IBGE attire l'attention sur les risques, en matière de pollution des sols, d'un changement d'affectation sur certains terrains. (Ex. cas d'un terrain industriel réaffecté à de l'habitat)

behoefte van de duurzame stad;

Overwegende dat een andere reclamant ook de aandacht vestigt op de gevolgen van een grotere verstedelijking van het gewest wat betreft levenskwaliteit, veiligheid, gezondheid, ecologie, mobiliteit enz.;

Dat hij benadrukt dat de actuele bevolkingsdichtheid een troef is waarop ander Europese landen jaloers zijn;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de nieuwe woningen een kans zijn om de architecturale kwaliteit te verhogen en deze verontreinigde, en grotendeels verlaten, gebieden te herwaarderen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om aandacht te besteden aan de esthetiek van de nieuwe gebouwen (die harmonieus moeten passen bij de reeds aanwezige bebouwing) en aan de mobiliteit met het oog op de toekomstige stedelijke levenskwaliteit;

De Commissie verwijst naar haar voorstellen in het kader van haar advies in het hoofdstuk betreffende de OGSO, voorschrift 06bis betreffende de omgeving van bouwwerken, en haar advies inzake het ecologisch netwerk langs het kanaal en de landschappelijke kwaliteit en de groene ruimten in gebieden voor voorzieningen.

1.27. Gevolgen – Milieu

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder het BIM en de Raad voor het Leefmilieu, waarschuwen voor de bodemafdichting en het verlies van biodiversiteit, ingevolge bebouwing en verdichting;

Overwegende dat het BIM vraagt om erop bedacht te zijn dat de keuzes die beantwoorden aan de actuele behoeften geen hypotheek leggen op de toekomstige, niet voorspelbare, behoeften op het gebied van energie, afvalbeheer, mobiliteit, productie van goederen enz.

Overwegende dat het BIM erop wijst dat een verandering van bestemming op sommige terreinen risico's inhoudt in geval van bodemverontreiniging (bijv. wanneer een industrieel terrein bestemd wordt voor huisvesting);

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

Considérant qu'un réclamant propose que des alternatives pourraient être trouvées par de bonnes pratiques d'ailleurs?

Considérant qu'un réclamant ayant introduit de nombreuses réclamations localisées, met en garde contre l'aggravation des indices, déjà mauvais, du " Rapport 2011 d'évaluation des actions de développement durable " de l'Agenda21 de la Ville de Bruxelles.

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS devrait, au vu de la nouvelle réglementation en matière d'isolation, autoriser l'isolation extérieure des façades

Considérant qu'un réclamant souligne la complexité administrative en cas de rénovation d'immeubles
Qu'il propose, entre autre, de fusionner prime à la rénovation et primes à l'énergie

La Commission renvoie à son avis sur l'adaptation de la législation en ce qui concerne la pollution des sols et le bruit, ainsi qu'à toutes ses remarques relatives aux adaptations des plans en vigueur.

1.28. Mobilité

Considérant que le Conseil économique et social estime indispensable que les prescriptions intègrent les dispositions du plan Iris II en termes d'accès des quartiers et de la réduction de la pression automobile dans les quartiers, notamment résidentiels.

Considérant que des réclamants, dont la Commission régionale de Mobilité estiment que le projet de PRAS doit conforter les objectifs régionaux de mobilité en respectant les priorités 6 et 8 du Plan IRIS II.

Qu'il s'agit d'une part, d'intégrer le critère d'accessibilité au coeur des choix d'implantation (une plus grande densité urbaine près des axes de transports publics et d'autre part, d'améliorer la logistique et la distribution de marchandises en ville (par la voie d'eau le chemin de fer et le

Overwegende dat een reclamant vraagt of er geen alternatieven kunnen worden gevonden in de goede praktijken die elders zijn toegepast;

Overwegende dat een reclamant die talrijke gelokaliseerde bezwaarschriften heeft ingediend, waarschuwt voor een verslechtering van de - al slechte - indexen van het "Evaluatieverslag 2011 over de acties voor duurzame ontwikkeling" van de Agenda 21 van de Stad Brussel;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat gezien de nieuwe reglementering inzake isolatie, het ontwerp van GBP buitengevelisolatie zou moeten toestaan;

Overwegende dat een reclamant de aandacht vestigt op de complexe administratie op het gebied van de renovatie van gebouwen;
Dat hij onder andere voorstelt om de renovatiepremie en de energiepremies samen te voegen;

De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de aanpassing van de wetgeving wat betreft de bodemverontreiniging en geluidshinder, en naar al haar opmerkingen betreffende de aanpassingen van de vigerende plannen.

1.28. Mobiliteit

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad het absoluut noodzakelijk acht dat de bepalingen van het plan Iris II inzake de toegang tot de wijken en de vermindering van de druk van het autoverkeer in de wijken, met name de woonwijken, worden geïntegreerd in de voorschriften;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, van mening zijn dat het ontwerp van GBP de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit moet steunen met inachtneming van prioriteiten 6 en 8 van het plan Iris II;

Dat het erom gaat enerzijds het criterium van de toegankelijkheid te integreren in de keuze van de vestigingsplaats (een grotere stedelijke dichtheid dichtbij de assen van het openbaar vervoer) en anderzijds de logistiek en het goederenvervoer in de stad te verbeteren (vervoer over water, per

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

transport multimodal des marchandises).

Considérant que l'IBGE, rappelle l'importance d'établir la densification sur base de l'offre en transport en commun (cf arrêté de modification du PRAS 20-01-2011 et Plan Iris II à mettre en lien avec le titre VIII du RRU), plutôt que sur la localisation en 1ère ou 2ème couronne.

Que cela permettrait de limiter les besoins de mobilité et de mieux tenir compte des besoins en espaces verts supplémentaires dans les quartiers centraux.

Considérant que la Ville de Bruxelles, ainsi que d'autres réclamants demandent de revoir le plan IRIS II afin de mieux desservir les nouveaux quartiers densifiés et de revoir la répartition des zones du RRU concernant le stationnement.

Que cela permettra de mieux atteindre les objectifs du projet de PRAS

La Commission adhère à ces réclamations. Elle estime que les ZEMU créées restent avant tout des zones d'activités économiques et qu'il est judicieux de les implanter en prenant en compte le facteur de leur accessibilité.

Elle constate malheureusement que ce critère recommandé dans le RIE n'est pas appliqué pour les zones choisies.

La Commission souligne également que le Gouvernement doit faire appliquer les dispositions qu'il a prises dans ses projets de plans (IRIS 2);

Considérant que la Région flamande estime que si certaines zones d'habitation et d'entreprises sont bien connectées au réseau de transports en commun, certaines nouvelles zones du projet de PRAS ne le sont pas.

Que peu d'améliorations sont prévues et qu'il est très peu fait référence au plan Iris 2.

Que pourtant une bonne offre en transports en commun va de pair avec un développement durable;

La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande

spoor en multimodaal vrachtovervoer);

Overwegende dat het BIM eraan herinnert dat het belangrijk is de verdichting te ontwikkelen op basis van het aanbod aan openbaar vervoer (cf. besluit van wijziging van het GBP van 20 januari 2011 en het plan Iris II in samenlezing met titel VIII van de GSV), in plaats van op basis van de ligging in de 1e of 2e kroon;

Dat dat het mogelijk zou maken de mobiliteitsbehoefte te beperken en beter rekening te houden met de behoefte aan meer groene ruimten in de centrale wijken;

Overwegende dat de Stad Brussel en ook andere reclamanten vragen om het plan Iris II te herzien teneinde de nieuwe verdichte wijken beter te bedienen en de verdeling van de gebieden van de GSV met betrekking tot het parkeren te herzien;

Dat dat bevorderlijk zal zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het ontwerp van GBP;

De Commissie schaarst zich achter deze bezwaren. Ze is van mening dat de gecreëerde OGSO in de eerste plaats gebieden van economische activiteiten blijven en dat het verstandig is bij de plaatsbepaling hiervan rekening te houden met de factor toegankelijkheid.

Ze stelt helaas vast dat dit criterium, dat wordt aanbevolen in het MER, niet is toegepast bij de keuze van de gebieden.

De Commissie benadrukt ook dat de Regering moet instaan voor de toepassing van de beschikkingen die ze heeft genomen in haar ontwerpplannen (IRIS 2);

Overwegende dat het Vlaams Gewest van mening is dat hoewel sommige typische woongebieden en ondernemingsgebieden een goede verbinding hebben met het openbaarvervoersnet, dat niet geldt voor sommige nieuwe gebieden van het ontwerp van GBP;

Dat er weinig verbeteringen zijn gepland en dat er zeer weinig wordt verwezen naar het plan Iris 2;

Dat een goed aanbod aan openbaar vervoer nochtans gepaard gaat met een duurzame ontwikkeling;

De Commissie meent dat deze overwegingen niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD.

Considérant, d'autre part, que la Région flamande estime, qu'afin de garantir la bonne accessibilité aux nouvelles affectations des sites comme Delta ou le Heysel, sans même considérer l'occupation concrète des zones, cela nécessitera de sa part, d'importants investissements, pour ce qui est de la capacité du Ring et des transports en commun.

Que la Région flamande estime qu'il y a d'abord lieu de se concerter à propos du planning et du financement de ces nouvelles mesures.

La Commission est d'avis que des concertations sont nécessaires entre Régions en prenant en compte l'aire métropolitaine.

Elle estime, par ailleurs, que les questions de mobilité ne peuvent se limiter au transport de personnes, mais doivent également prendre en compte le transport de marchandises.

Considérant qu'un réclamant approuve l'apport du projet de PRAS, en tant que

1) guide à l'identification des besoins futurs de mobilité et de transports publics 2) cadre légal et non plus seulement indicatif à la création de nouveaux pôles d'envergure ;
ce qui aidera utilement aux études de mobilité spécifiques en cours pour ces pôles.

Considérant qu'un réclamant estime que les besoins nouveaux de mobilité que va générer le projet de PRAS justifient que le projet inclue des dispositions réglementaires d'affectation sécurisant les besoins de nouveaux dépôts pour les véhicules supplémentaires qui seront indispensables à augmenter l'offre de la STIB.

Considérant que ce même réclamant estime que les zones du projet de PRAS, selon qu'elles soient de petite ampleur, et/ou diffuses, et/ou situées dans les zones de chalandises de lignes existantes du réseau de transport en commun devront faire l'objet d'une attention différente.

1) Soit qu'elles ne demandent pas de développement particulier et, au besoin, feront l'objet d'une augmentation globale de l'offre sur l'ensemble des lignes de transports en commun.
Il s'agit de Van Volxem, de Tritomas, Jean Van

deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO.

Overwegende dat het Vlaams Gewest anderzijds van mening is dat er, om een goede toegankelijkheid van de sites met nieuwe bestemmingen, zoals Delta of Heizel, te garanderen - los van de concrete invulling van deze gebieden - grote investeringen nodig zullen zijn wat betreft de capaciteit van de Ring en het openbare vervoer;

Dat het Vlaams Gewest van mening is dat er overleg gepleegd moet worden over de planning en de financiering van deze nieuwe maatregelen;

De Commissie is van mening dat overleggen tussen de Gewesten nodig zijn en dat daarbij rekening moet gehouden worden met het grootstedelijk gebied.

Ze is ook van mening dat de mobiliteitsvraagstukken zich niet mogen beperken tot het personenvervoer, maar ook rekening moeten houden met het goederenvervoer.

Overwegende dat een reclamant de inbreng van het ontwerp van GBP goedkeurt als

1) leidraad voor de identificatie van de toekomstige behoeften inzake mobiliteit en openbaar vervoer, 2) wettelijk en niet meer louter indicatief kader voor de creatie van nieuwe polen van grote omvang;
wat een nuttige hulp zal zijn bij de lopende specifieke mobiliteitsstudies voor deze polen;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de nieuwe mobiliteitsbehoeften ingevolge het ontwerp van GBP rechtvaardigen dat het ontwerp verordenende bepalingen van de grondbestemming bevat die voorzien in de behoefte aan nieuwe stelplaatsen voor de extra voertuigen die nodig zijn om het aanbod van de MIVB te vergroten;

Overwegende dat dezelfde reclamant van mening is dat de gebieden van het ontwerp van GBP anders behandeld moeten worden al naargelang ze klein zijn en/of versnipperd zijn en/of gelegen zijn in gebieden die reeds bediend worden door lijnen van het openbaar vervoer;

1) Ofwel vereisen ze geen specifieke ontwikkeling en zullen ze indien nodig het voorwerp uitmaken van een algemene vergroting van het aanbod op alle lijnen van het openbaar vervoer.
Het gaat om Van Volxem, Tritomas, Jean Van

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

Horenbroeck, Chardon, Jan Blockx, le Ring Nord (activités hors zonings SDRB entrant dans les projets d'amélioration de l'offre TC à Neder-Over-Heembeek), la Gare de l'Ouest, très bien desservie.

2) Soit qu'elles font l'objet d'études spécifiques de mobilité et généralement situées dans le cadre de ZIR du PRAS ou de zones-leviers du PRD.

Il s'agit des 4 sites Heysel, Tour et Taxis, Delta, Revers-Mommaerts (dont Reyers en partie).

Qu'il est, par ailleurs, nécessaire (outre le projet de RER) d'assurer une liaison inter-régionales de ces quatre sites pour une bonne connexion avec les Régions voisines.

L'offre de De Lijn et des TEC seront ainsi déterminantes.

Qu'il conviendra, d'actualiser le schéma directeur entier de la Moyenne Ceinture au regard de l'évolution des développements urbanistiques et de leurs interactions.

Que d'autre part, la desserte métro de la Moyenne Ceinture risque de devoir se concrétiser plus rapidement qu'envisagé dans le plan Iris II, au vu des limites de capacité d'une desserte en tram.

Que, par ailleurs, il sera nécessaire de répondre aux besoins, par l'extension d'offre (Heysel, Equilis, Gare Josaphat, connexion RER à Meiser, abords de la RTBF et de la VRT, campus de la Plaine, Delta et Gare d'Etterbeek).

3) Soit que, d'autre part, les zones du projet de PRAS nécessiteront une amélioration locale de l'offre en transports en commun. Il s'agit du Quai des Usines (Equilis), Haren (ancien OTAN) et chaussée de Haecht.

4) Soit que ces zones devraient faire l'objet d'un développement nouveau de l'offre de transports en commun.

Cela concerne la zone Birmingham; d'Erasmus, de la « Petite Ile » et les bassins de Batelage et de Biestebroek

Considérant que ce réclamant soulève les enjeux liés au projet de PRAS :

1) garantir le financement et surtout l'exploitation des nouvelles infrastructures (à chiffrer dans le futur Contrat de Gestion de la société de transports publics)

Horenbeeck, Distel, Jan Blockx, de Noorderring (activiteiten buiten GOMB-zonings die vallen in de projecten ter verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer te Neder-Over-Heembeek), het Weststation, waar de dienst heel goed is.

2) Ofwel zullen ze het voorwerp uitmaken van specifieke mobiliteitsstudies. Daarbij gaat het doorgaans om GGB in het GBP of hefboomgebieden in het GewOP.

De 4 sites Heizel, Thurn en Taxis, Delta, Reyers-Mommaerts (Reyers gedeeltelijk) bevinden zich in dit geval.

Dat er bovendien (naast het GEN-project) gezorgd moet worden voor een interregionale verbinding met deze vier sites, teneinde een goede aansluiting met de naburige gewesten te verzekeren;

Dat het aanbod van De Lijn en de TEC derhalve bepalend zullen zijn;

Dat het aangewezen is het volledige richtschema van de Middenring te actualiseren gelet op de evolutie van de stedenbouwkundige ontwikkelingen en hun wisselwerkingen;

Dat het anderzijds mogelijk is dat de metrodienst op de Middenring sneller concrete vorm moet krijgen dan gepland in het plan Iris II, gezien de capaciteitsgrenzen van de tramdienst;

Dat het bovendien nodig is te voorzien in de behoeften door het aanbod uit te breiden (Heizel, Equilis, Josaphatstation, aansluiting GEN te Meiser, naaste omgeving van de RTBF en de VRT, Campus Oefenplein, Delta en station van Etterbeek);

3) Ofwel vereisen de gebieden van het ontwerp van GBP een plaatselijke verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer. Het gaat om Werkhuizenkaai (Equilis), Haren (voormalige NAVO-site) en Haachtsesteenweg;

4) Ofwel moeten de gebieden onderworpen worden aan een nieuwe ontwikkeling van het aanbod aan openbaar vervoer.

Dat geldt voor de gebieden Birmingham, Erasmus, Klein Eiland, Schipperijdok en Biestebroek;

Overwegende dat deze reclamant de aandachtspunten van dit ontwerp van GBP aan de orde stelt:

1) de financiering en vooral de exploitatie van de nieuwe infrastructures garanderen (te berekenen in het toekomstige beheercontract van de openbarevervoermaatschappij);

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Remarques générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene opmerkingen

- 2) garantir le timing de réalisation de ces infrastructures, en phase avec les projets
- 3) assurer la rapidité de délivrance des permis pour développer ces nouvelles infrastructures
- 4) garantir que les nouvelles infrastructures permettent d'atteindre les objectifs de son Contrat de Gestion (vitesse commerciale et régularité)
- 5) garantir les capacités foncières et une sécurité juridique pour les dépôts.

Considérant qu'un réclamant suggère que les grands développements du projet de PRAS Démographique (Erasmus, Petite Ile, Birmingham, etc.) fassent l'objet d'un nouveau concept de partenariat société de transports publics / opérateur immobilier.

Que ce nouveau concept devrait faire partie des prescriptions des plus grandes ZEMU à créer, comme incitant du partenariat entre les opérateurs immobiliers et ceux des transports publics.

La Commission est attentive aux préoccupations de la STIB.

Elle estime que le RIE comporte des lacunes quant à son évaluation des besoins en déplacement, générés par les développements futurs prévus par le projet de PRAS. Ces informations sont nécessaires pour permettre à la STIB et aux autres sociétés de transport d'adapter leur programme de développement.

Elle invite le gouvernement à effectuer, dans le cadre du PRDD, une telle évaluation afin de répondre anticipativement aux besoins des nouveaux pôles de développement et de logements induits par la modification du PRAS.

Elle estime, de plus, qu'il est nécessaire d'analyser tous les autres aspects de la mobilité, dont notamment celui lié au futur RER.

Quant aux autres considérations, liées entre autres, au futur contrat de gestion, elles devront être évaluées dans le PRDD.

- 2) instaan voor de tijdige verwezenlijking van deze infrastructures, gelijke tred houdend met de projecten;
- 3) instaan voor de snelle aflevering van de vergunningen voor de ontwikkeling van deze nieuwe infrastructures;
- 4) verzekeren dat de nieuwe infrastructures het mogelijk maken de doelstellingen van het beheercontract te bereiken (commerciële snelheid en regelmaat);
- 5) de grondcapaciteit en de rechtszekerheid voor de stelplaatsen garanderen.

Overwegende dat een reclamant voorstelt de grote ontwikkelingen van het ontwerp van Demografisch GBP (Erasmus, Klein Eiland, Birmingham enz.) het voorwerp te laten uitmaken van een nieuw concept van samenwerking tussen openbarevervoermaatschappij en vastgoedoperator;

Dat dit nieuwe concept deel zou moeten uitmaken van de voorschriften van de grootste te creëren OGSO, als stimulans voor de samenwerking tussen de vastgoedoperatoren en de openbarevervoersmaatschappijen.

De Commissie heeft aandachtig kennis genomen van de bekommernissen van de MIVB.

Ze is van mening dat het MER lacunes vertoont wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsbehoefte die wordt gegenereerd door de toekomstige ontwikkelingen waarin het ontwerp van GBP voorziet. Deze informatie is nodig om de MIVB en de andere vervoersmaatschappijen in staat te stellen hun ontwikkelingsprogramma aan te passen.

Ze verzoekt de regering om een dergelijke beoordeling uit te voeren in het kader van het GPDO, teneinde vroegtijdig te kunnen beantwoorden aan de behoeften van de nieuwe ontwikkelings- en huisvestingspolen die resulteren uit de wijziging van het GBP.

Ze is bovendien van mening dat ook alle andere mobiliteitsaspecten onderzocht moeten worden, met name degene die verband houden met het toekomstige GEN.

De andere overwegingen, die onder andere verband houden met het toekomstige beheercontract, moeten worden beoordeeld in het kader van het GPDO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

2. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones

2.1. Généralités

Considérant qu'un réclameur plaide pour le maintien des fonctions existantes légalement acquises, telles que définies actuellement dans les différentes zones du PRAS ;

Qu'il demande que le choix d'un éventuel changement d'affectation reste libre dans le chef du demandeur lorsqu'il s'agit de réaliser des démolitions reconstructions d'immeubles, et ce quelle que soit la zone dans lequel le projet est situé ;

Que dans ce cadre, il demande également que les fonctions des immeubles existants puissent être sauvegardées sans que la réalisation de logement soit imposée ;

Qu'il s'agit là d'une application du principe des droits acquis, similaire à celle formalisée par le RRU en ce qui concerne les parkings ;

La Commission renvoie à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.

La Commission rappelle que la prescription 0.9. reste d'application à travers l'ensemble des zones du PRAS, ce qui garantit la possibilité de de rénovation et/ou de démolition/reconstruction d'immeubles existants dont l'affectation ne correspondrait pas à l'affectation de la zone dans laquelle il se situe.

Considérant que ce même réclameur relève que ce projet de modification de PRAS aurait pu constituer l'occasion de procéder à des adaptations ou d'apporter des précisions à certaines prescriptions littérales ou définitions du PRAS ;

Qu'à cet égard, à titre non exhaustif, il vise : La notion de superficie de plancher, dont l'application pratique est parfois sujette à difficultés, notamment pour les terrains présentant une déclivité ;

Que d'autre part, la notion de superficie de plancher, en tant qu'elle se détermine par référence au « nu extérieur des murs », devrait évoluer compte tenu des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments, qui

2. Algemene voorschriften met betrekking tot alle gebieden

2.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant pleit voor het behoud van de wettelijk vastgelegde bestaande functies, zoals die momenteel gedefinieerd zijn in de verschillende gebieden van het GBP;

Dat hij vraagt dat de keuze van een eventuele bestemmingswijziging de vrije keuze zou blijven van de aanvrager wanneer het gaat om de afbraak-wederopbouw van gebouwen, ongeacht het gebied waarin het project zich bevindt;

Dat hij in dat kader eveneens vraagt dat de functies van de bestaande gebouwen behouden zouden kunnen blijven zonder dat de creatie van woningen wordt opgelegd;

Dat het hier gaat om een toepassing van het principe van de verworven rechten, naar het voorbeeld van wat in de GSV wordt verordend met betrekking tot parkeerplaatsen;

De Commissie verwijst naar haar advies over de OGSO, en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.

De Commissie wijst op het feit dat voorschrift 0.9 van toepassing blijft in alle gebieden van het GBP, wat de mogelijkheid garandeert om bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet zou overeenstemmen met de bestemming van het gebied waarin ze gelegen zijn te renoveren en/of te breken en weer op te bouwen.

Overwegende dat dezelfde reclamant aanhaalt dat dit ontwerp van wijziging van GBP een gelegenheid had kunnen zijn om bepaalde schriftelijke voorschriften of definities van het GBP aan te passen of te preciseren;

Dat hij in dit verband, zonder volledig te willen zijn, denkt aan : de term vloeroppervlakte, waarvan de toepassing in de praktijk soms voor moeilijkheden zorgt, met name voor glooiende terreinen;

Dat anderzijds de term vloeroppervlakte, zoals die doorgaans wordt gemeten vanaf de "buitenvlakken van de gevelmuren", zou moeten evolueren, rekening houdend met de vereisten inzake de energieprestaties, die steeds dikkere

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

tendent à des épaisseurs croissantes, avec pour conséquence, notamment, une réduction des surfaces utiles au regard des plafonds imposés par les prescriptions du PRAS ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande que lors de la réaffectation d'immeubles de bureaux en logements, des charges d'urbanisme puissent être imposées afin de créer des équipements ou des commerces ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

En outre, la Commission relève que le CoBAT prévoit en son article 100 §1^{er} que : « Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements. » Cet article répond en partie à la demande du réclamant (seuls les commerces sont exclus de cet article).

La Commission renvoie, de plus, à son avis relatif aux charges d'urbanisme dans le chapitre concernant les ZA.

Considérant que l'AATL a émis une remarque concernant les mesures particulières de publicité prévues au sein des prescriptions ;

Que l'obligation de recourir à des mesures particulières de publicité pour déroger à certaines prescriptions, sans autre contrainte, ne permet pas d'exercer une réelle influence sur les orientations du promoteur du projet et devrait donc s'accompagner d'autres conditions ;

muren vereisen, wat onder meer leidt tot een vermindering van de nuttige oppervlakte in het licht van de plafondwaarden die worden opgelegd door de voorschriften van het GBP;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt dat bij de herbestemming van kantoorgebouwen in woningen stedenbouwkundige lasten zouden kunnen worden geheven om voorzieningen of handelszaken te creëren;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

De Commissie merkt bovendien op dat het BWRO in zijn artikel 100 § 1 het volgende voorziet: "Het College van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het Stedenbouwkundig College en de Regering kunnen, in naleving van het evenredigheidsbeginsel, aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen. Deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking, de verbouwing of de renovatie op zijn kosten van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen". Dit artikel beantwoordt deels de vraag van de reclamant (enkel de handelszaken zijn in dit artikel uitgesloten)..

De Commissie verwijst bovendien naar haar advies betreffende de stedenbouwkundige lasten in het hoofdstuk over de AG.

Overwegende dat het BROH een opmerking heeft geformuleerd aangaande de speciale regelen van openbaarmaking waarvan sprake is in de voorschriften;

Dat de verplichting van de speciale regelen van openbaarmaking om af te wijken van bepaalde voorschriften, zonder andere beperking, niet echt toelaat om invloed uit te oefenen op de oriëntaties van de initiatiefnemers van het project en dus gekoppeld zou moeten worden aan andere voorwaarden;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle suggère néanmoins que cette demande soit analysée dans le cadre d'une révision du CoBAT.

Considérant que l'IBGE demande d'ajouter une nouvelle prescription générale relative au bruit ;

Que la nécessité de combiner les besoins de densification du territoire régional à des objectifs de préservation et d'amélioration du cadre de vie, en particulier pour le logement, sous peine d'échec de politiques entreprises ;

Que la recrudescence du nombre de plaintes reçues par l'IBGE, consécutives à des erreurs d'aménagement des lieux et aux problèmes de cohabitation de fonctions différentes (en ce compris celles liées à des fonctions accessoires au logement comme les équipements scolaires, sportifs, commerces, Horeca, etc.) ;

Que la prescription 12 du Plan Bruit, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 02 avril 2009, qui prévoit d'étudier les possibilités de modification des affectations et/ou des prescriptions du PRAS dans le cadre d'une approche préventive visant à protéger les futures fonctions qui seraient amenées à s'implanter à proximité d'une source de bruit en conditionnant la nouvelle implantation à certaines modalités pour limiter les nuisances ;

Que l'imposition de la Directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, d'établir notamment un plan d'actions visant entre autres à protéger les zones calmes contre une augmentation du bruit et, considérant l'identification des zones de potentiel et de carence en calme qui a été faite dans le cadre d'une étude menée spécifiquement sur le territoire régional en 2010 ;

Que vu le nombre de zones inscrites à la révision qui sont limitrophes à des zones de chemin de fer en plein air (zones 3, 6, 10, 14, 15. 16 et 19) ou limitrophes à des voiries du réseau primaire (zones 1, 8, 9 et 11) ;

Que la nouvelle prescription proposée par l'IBGE est la suivante : « Les actes et travaux limitent la percolation et la réverbération du bruit vers des

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Ze stelt echter voor om deze vraag te analyseren in het kader van een herziening van het BWRO.

Overwegende dat het BIM vraagt om een nieuw algemeen voorschrift toe te voegen met betrekking tot geluidshinder;

Dat het noodzakelijk is om de behoeften inzake verdichting van het gewestelijk grondgebied te combineren met doelstellingen inzake het behoud en de verbetering van het levenskader, in het bijzonder voor huisvesting, om te voorkomen dat het beleid faalt;

Dat er een duidelijke opleving is van het aantal klachten dat bij het BIM is binnengekomen, naar aanleiding van inrichtingsfouten en problemen op het vlak van de cohabitatie van verschillende functies (met inbegrip van klachten aangaande de aanvullende functies bij huisvesting, zoals school- en sportvoorzieningen, handelszaken, horeca enz.) ;

Dat voorschrift 12 van het Geluidsplan, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 02 april 2009, voorziet in het onderzoek van de mogelijkheden tot wijziging van de bestemmingen en/of de voorschriften van het GBP, in het kader van een preventieve aanpak met het oog op de bescherming van de toekomstige functies die ingeplant zouden worden in de buurt van een lawaaibron, met name door de nieuwe inplanting te onderwerpen aan bepaalde modaliteiten voor de beperking van de hinder;

Dat de Richtlijn 2002/49/EG inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaaai, met name de verplichting oplegt om een actieplan op te stellen dat er onder meer op gericht is de stille gebieden te beschermen tegen een toename van de lawaaihinder, rekening houdend met de identificatie van de gebieden met potentieel of tekort aan stilte, opgesteld in het kader van een specifieke studie voor het gewestelijk grondgebied in 2010;

Dat rekening houdend met het aantal gebieden dat is ingeschreven voor de herziening en dat gelegen is in de buurt van spoorweggebieden (gebieden 3, 6, 10, 14, 15. 16 en 19) of in de buurt van wegen van het hoofdnet (gebieden 1, 8, 9 en 11);

Dat het nieuwe voorschrift, voorgesteld door het BIM, als volgt luidt : "De handelingen en werken beperken de doorsijpeling en weerkaatsing van

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

affectations sensibles. Ils privilégient la disposition d'affectations moins sensibles au bruit le long des infrastructures et des activités potentiellement bruyantes et la création de zones tampon. » ;

Pour la Commission cette demande est pertinente. Elle regrette que lors de l'élaboration du projet de modification partielle du PRAS, le Gouvernement n'ait pas tenu compte de la prescription 12 du Plan Bruit (Evaluer la prise en compte du bruit au niveau du PRAS).

Elle estime qu'il sera impératif de prendre en compte cette prescription 12 du Plan Bruit lors de l'élaboration des schémas directeurs et PPAS qui couvriront les ZEMU.

Elle demande également d'étudier la possibilité d'introduire une prescription « bruit » dans le cadre de cette modification partielle du PRAS compte tenu que cette dernière intègre de nouvelles affectations dans des zones potentiellement bruyantes.

Pour finir la Commission rappelle que la prescription 12 du Plan Bruit demande la mise en place d'un groupe de travail chargé d'étudier les possibilités de modification des affectations et/ou des prescriptions du PRAS pour rétablir un meilleur équilibre entre des objectifs de protection des logements et le maintien des activités économiques et des infrastructures de transport.

Elle suggère, de plus que cet élément soit analysé dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Considérant que pour garantir les services écosystémiques et par là, la qualité de l'environnement des logements, l'IBGE demande que toutes les prescriptions imposant une surface d'espace vert soient complétées par l'obligation de contribuer au Maillage Vert et au réseau écologique bruxellois après réalisation d'un inventaire de la végétation et qu'ils contribuent effectivement à la perméabilité du sol ;

Que cela implique que la localisation et le périmètre des espaces verts soient choisis de façon à favoriser les continuités : récréatives, de promenade, de mobilité, écologiques, hydrauliques, ... ;

lawaai naar de gevoelige bestemmingen. In de buurt van potentieel lawaaierige infrastructuur en activiteiten worden bij voorkeur bestemmingen ingeplant die er minder gevoelig voor zijn, en er worden bufferzones gecreëerd.”;

De Commissie acht deze vraag pertinent. Ze betreurt dat de Regering, bij de uitwerking van het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, geen rekening heeft gehouden met voorschrift 12 van het Lawaaiplan (de inachtneming van het lawaai evalueren in het kader van het GBP).

Ze is van mening dat met dit voorschrift 12 van het Lawaaiplan rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de richtschema's en BBP die de OGSO dekken.

Ze vraagt ook om de mogelijkheid te onderzoeken om in het kader van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP een voorschrift "lawaai" in te voeren, rekening houdend met het feit dat het nieuwe bestemmingen invoert in potentieel lawaaierige gebieden.

Ten slotte wijst de Commissie op het feit dat voorschrift 12 van het Lawaaiplan vraagt om een werkgroep op te richten om de mogelijkheden tot bestemmingswijziging en/of wijziging van de voorschriften van het GBP te onderzoeken om een beter evenwicht te creëren tussen de doelstellingen bescherming van de woningen en behoud van de economische activiteiten en van de vervoersinfrastructuur.

Ze stelt bovendien voor om dit element te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Overwegende dat, om de ecosysteemgebonden diensten te kunnen garanderen, en zodoende ook de kwaliteit van de leefomgeving van de woningen, het BIM vraagt dat alle voorschriften die een groene ruimte opleggen, aangevuld zouden worden met de verplichting om bij te dragen tot het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk, na het opstellen van een inventaris van de beplanting, alsook tot de doorlaatbaarheid van de bodem;

Dat dit impliceert dat de plaats en de perimeter van de groene ruimten zodanig moeten worden gekozen dat ze de continuïteit van het groene snoer bevorderen : ruimten voor recreatie, wandelen, mobiliteit, ecologische ruimten, waterruimten... ;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

Qu'il s'agit d'une façon d'optimiser les espaces verts et de « rentabiliser » au mieux les surfaces réservées ;
Que tous ce qui précède doit faire l'objet d'une prescription générale ;

Que dans le même ordre d'idée, l'IBGE propose également que pour chaque zone une prescription soit ajoutée indiquant que les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du Maillage Vert et du réseau écologique bruxellois ;

Que cela devrait aussi faire l'objet d'une prescription générale ;
Que cette référence au Maillage Vert suppose qu'une définition correcte de ce terme soit reprise au glossaire indiquant les multiples dimensions du maillage vert : récréative, écologique, hydrographique ;

Que pour sa part, la définition du réseau écologique bruxellois est donnée par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Que de plus l'IBGE estime que la réalisation d'espaces verts doit être encouragée dans toutes les zones et que la qualité des aménagements doit être garantie ;

Qu'il demande que dans toutes les zones constructibles une attention particulière soit portée aux abords des constructions et installations de manière à ce que celles-ci contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;
Qu'il tient également à ce qu'il soit précisé que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, tant naturel que construit ;

La Commission trouve qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers. Ces éléments contribuent à la qualité de vie en ville et s'avèrent d'autant plus importants dans le cadre de la densification attendue du fait de la croissance démographique.

La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription

Dat het er in dit verband op aankomt om de groene ruimten te optimaliseren en de gereserveerde oppervlakten te "rendabiliseren";
Dat al het voorgaande het voorwerp moet uitmaken van een algemeen voorschrift;

Dat het BIM, in diezelfde gedachtegang, eveneens voorstelt dat voor elk gebied een voorschrift zou worden toegevoegd dat aangeeft dat de omgevingen van de bouwwerken en installaties moeten bijdragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk;

Dat dit ook het voorwerp moet uitmaken van een algemeen voorschrift;
Dat de verwijzing naar het groen netwerk veronderstelt dat een correcte definitie van die term wordt gegeven in het glossarium, met toelichting van de diverse dimensies van het groen netwerk : de recreatieve, ecologische, hydrografische dimensies;

Dat de definitie van het Brussels ecologisch netwerk daarentegen wordt gegeven in de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;

Dat het BIM bovendien oordeelt dat de verwezenlijking van groene ruimten aangemoedigd dient te worden in alle gebieden en dat de kwaliteit van de inrichtingen gewaarborgd moet worden;

Dat het BIM vraagt dat in alle bebouwbare gebieden bijzondere aandacht zou uitgaan naar de omgevingen van de bouwwerken en installaties opdat die zouden bijdragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk;

Dat het BIM ook vraagt om te preciseren dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten worden afgestemd op die van zowel het natuurlijk als het bebouwd omliggend stedelijk kader;

De Commissie vindt het zinvol om het idee te verdedigen van de aanwezigheid van het groen netwerk en het ecologisch netwerk in alle wijken. Die elementen dragen bij tot de levenskwaliteit in de stad en zijn des te belangrijker in het licht van de verwachte verdichting als gevolg van de bevolkingsgroei.

De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6.

Considérant que plusieurs réclamants demandent d'insérer une nouvelle prescription générale relative aux « zones vertes de fait » ;

Que la proposition est comme suit : «Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement d'une zone verte de fait (prairie, bois, champ, intérieur d'îlot, friche..), d'une superficie minimale de 50 m2 ou abritant des espèces rares ou protégées en RBC selon l'ordonnance Nature ou ayant une importance capitale pour la coordination du maillage écologique doit faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences par le service compétent de l'IBGE et d'une compensation territoriale au moins équivalente en terme de superficie et de liaison nécessaire au maillage écologique.» ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite. Elle demande également que lors de cette révision du PRAS un inventaire exhaustif des espaces verts soit réalisé dans le cadre de la mise à jour de la situation existante de fait.

Considérant que ces mêmes réclamants demandent de définir le terme de « terrain en friche » ;

Que certains de ces réclamants demandent de différencier « friche » et « friche écologique » ;

Que la « friche écologique » peut être définie comme un terrain où la nature s'est développée de façon libre, semi naturelle et a acquis une valeur écologique dans le sens de sa richesse en biodiversité et parfois en espèces rares ;

Qu'elle ne doit pas être confondue avec une friche au sens urbanistique, à savoir un terrain constructible, souvent minéralisé, en attente de projet d'aménagement ;

algemeen voorschrift met betrekking tot alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om een nieuw algemeen voorschrift in te lassen met betrekking tot de "feitelijke groengebieden";

Dat het voorstel luidt als volgt : "Elk urbanisatie- of aanlegproject betreffende een feitelijk groengebied (weiland, bos, veld, binnenterrein van een huizenblok, braakliggend terrein...) dat een minimale oppervlakte van 50 m2 heeft of waar zich voor het BHG zeldzame of beschermde soorten bevinden overeenkomstig de Natuurordonnantie, of dat van kapitaal belang is voor de coördinatie van het ecologisch netwerk, moet het voorwerp uitmaken van een gepaste evaluatie van de effecten door de bevoegde dienst van het BIM en van een territoriale compensatie die op zijn minst gelijkwaardig is in termen van oppervlakte en van de nodige verbinding met het ecologisch netwerk." ;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze vraagt wel om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

Ze vraagt ook om bij de herziening van het GBP een volledige bewaarijst van de groene ruimten op te maken in het kader van de bijwerking van de bestaande feitelijke toestand.

Overwegende dat diezelfde reclamanten vragen om de term "braakliggend terrein" te definiëren;

Dat sommige van die reclamanten vragen om het onderscheid te maken tussen een "braakliggend terrein" en een "ecologisch braakliggend terrein"; Dat het "ecologisch braakliggend terrein" gedefinieerd kan worden als een terrein waar de natuur zich ontwikkeld heeft op vrije, seminatuurlijke wijze en een ecologische waarde heeft verworven door zijn rijkdom aan biologische verscheidenheid en soms aan zeldzame soorten"; Dat dit niet verward mag worden met een braakliggend terrein in stedenbouwkundige zin, zijnde een bebouwbaar terrein, vaak gemeneraliseerd, dat wacht op een inrichtingsproject;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Toutefois, la Commission relève que certaines de ces zones sont des zones importantes dans le cadre des réserves bâtissables et elle estime qu'il serait utile d'en faire un inventaire.

Considérant que de nombreux réclamants ont émis des réclamations relatives à la notion de maillage vert ;

Que la définition du maillage vert donnée dans le Glossaire ne correspond pas à la notion définie par les scientifiques ;

Que le maillage vert dit « social » a pour objectif premier de favoriser l'accès du public à des espaces verts au sein de la ville ;

Qu'il propose la création de nouveaux parcs publics, la réalisation d'un verdoisement volontariste, la réalisation d'une promenade verte autour de la ville et la réalisation de continuités vertes rayonnantes et concentriques ;

Que le maillage vert « écologique » vise à recenser et évaluer l'ensemble des sites d'intérêt pour la biodiversité en ce compris les continuités vertes permettant la pénétration des espèces dans la ville ;

Que la notion de maillage vert peut être envisagée sous deux aspects définis au Plan Régional de Développement de 1994 : «- le maillage vert à fonction sociale qui représente l'aspect principal pour une population concentrée, étant donné la nature de l'espace urbain, lieu de résidence, lieu de travail, de rencontre etc. Dans une situation problématique où la ville est immédiatement investie par la circulation automobile, l'objectif rencontré par le maillage vert est la séparation de la circulation piétonne et de la circulation automobile. La circulation piétonne devant se réaliser suivant des cheminements arborés non seulement périphériques comme la promenade verte, mais aussi concentriques et rayonnants, en liaison avec les espaces verts existants, parcs, jardins, bois forêts etc. ;

- le maillage vert à fonction écologique destiné à permettre, ou à favoriser, la circulation et, partant, la conservation de la flore et de la faune sauvages subsistant dans la ville. Pour important qu'il soit cet objectif est cependant secondaire

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze vraagt wel om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

De Commissie merkt echter op dat sommige van deze gebieden belangrijk zijn in het kader van de bebouwbare reserves en acht het nuttig om er een bewaarijst van op te maken.

Overwegende dat tal van reclamanten bezwaren indienden aangaande het begrip "groen netwerk";

Dat de definitie van het groen netwerk in het Glossarium niet overeenstemt met de term zoals die door wetenschappers wordt gedefinieerd;

Dat het zogenaamd "sociaal" groen netwerk tot hoofddoel heeft om het publiek in de stad toegang te verschaffen tot gezonde groene ruimten;

Dat het plan de aanleg voorstelt van nieuwe openbare parken, het voeren van een voluntaristisch beleid van ingroening, de aanleg van een groene wandeling en de aanleg van concentrische en straalsgewijze groene continuïteiten of groene snoeren;

Dat het "ecologisch" groen netwerk de inventarisering en evaluatie beoogt van alle sites die van belang zijn voor de biodiversiteit, met inbegrip van de groene snoeren die de penetratie van de soorten in de stad mogelijk maken;

Dat de term "groen netwerk" vanuit twee aspecten kan worden bekeken die worden gedefinieerd in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1994 : "Het groen netwerk met sociale functie, die eigenlijk de voornaamste is, rekening houdend met de bestemming van de dichtbevolkte stedelijke ruimte als woon- en werkgebied, ontmoetingscentrum, enz. Het autoverkeer heeft het stadsbeeld sterk beïnvloed, daarom is het groen netwerk erop gericht het voetgangersverkeer beter met het autoverkeer te verzoenen. Het voetgangersverkeer dient langs ingegroende banen te worden geleid, niet alleen langs de stadsrand zoals uitgestippeld in de stadswandeling, maar ook naar het centrum toe en straalsgewijs, aansluitend op de bestaande groene ruimten, parken, tuinen, wouden en bossen, enz.;

- Het groen netwerk met ecologische functie is gericht op de bescherming van de resterende wilde flora en fauna in de stad door middel van een aangepaste aanleg van de verkeerswegen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

(sic). En effet, le caractère fonctionnel du maillage écologique ne constitue jusqu'à présent qu'une hypothèse de recherche.» ;

Qu'en ce qui concerne le « maillage écologique » si l'efficacité des connexions linéaires comme corridor de passage de la faune et de la flore est vraisemblablement très variable selon l'organisme considéré, il n'en est pas moins vrai que la biodiversité supportée par un territoire est entièrement tributaire de la surface des zones favorables qu'il contient et de la facilité d'échanges entre elles (Diamond, 1975) ;

Que la définition fournie par le glossaire du PRAS crée donc un amalgame entre ces deux définitions et n'a donc pas caractère scientifique ;

Qu'elle permet dès lors des réalisations (récréatives, par exemple) et des aménagements (promenade verte, par exemple) incompatibles avec la notion même de Zone Verte de Haute Valeur Biologique ;

Que cette définition confond les notions de maillage vert et de promenade verte ;

Qu'afin d'éviter toute confusion, les réclamants demandent d'ajouter la définition de maillage écologique en précisant la différence entre maillage vert selon le PRAS et maillage au sens écologique, c'est-à-dire pour assurer la conservation et la propagation des espèces et habitats au moyen de liaisons ou couloirs écologiques en réseaux ;

La Commission estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle rappelle son opposition à la modification de la prescription 11 (voir son avis relatif aux Zones vertes de haute valeur biologique).

Elle remarque qu'il ya une confusion entre le maillage vert et la promenade verte et qu'il serait intéressant que cette dernière soit mieux définie dans le PRDD et dans le PRAS qui lui fera suite.

Considérant qu'un réclamant demande que le PRAS indique pour chaque zone concernée du plan le type de logement principalement souhaité ;

Deze pertinente doelstelling is evenwel van secundair belang. Het functioneel karakter van het ecologisch netwerk is thans amper een mogelijke denkpiste.;"

Dat wat het "ecologisch netwerk" betreft, terwijl de doeltreffendheid van de lineaire verbindingen als natuurverbindingsgebieden voor de fauna en flora weliswaar van variabel belang is naargelang het bestudeerde organisme, het toch wel zo is dat de biodiversiteit van een grondgebied volkomen afhankelijk is van de oppervlakte van de gunstige zones die het bevat en het gemak waarmee onderlinge uitwisselingen kunnen plaatsgrijpen (Diamond, 1975);

Dat de definitie van het glossarium van het GBP dus een mengelmoes maakt van deze twee definities en dus geen wetenschappelijk karakter heeft;

Dat die definitie daarom verwezenlijkingen (b.v. van recreatieve aard) en inrichtingen (zoals de groene wandeling) toelaat die onverenigbaar zijn met het eigenlijke begrip Groengebied met hoogbiologische waarde;

Dat die definitie de begrippen groen netwerk en groene wandeling door mekaar haalt;

Dat de reclamanten, om alle verwarring te vermijden, vragen om de definitie van het ecologisch netwerk toe te voegen en te preciseren wat het verschil is tussen het groen netwerk volgens het GBP en het netwerk in ecologische zin, zijnde het netwerk dat bestemd is om het behoud en de ontwikkeling van de soorten en de habitats te verzekeren door middel van ecologische verbindingsgebieden in netwerkverband;

De Commissie oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.

Ze wijst op het feit dat ze zich verzet tegen de wijziging van voorschrift 11 (zie haar advies betreffende de groengebieden met hoogbiologische waarde).

Ze merkt op dat er verwarring heerst tussen het groene netwerk en de groene wandeling, en dat het interessant zou zijn om deze laatste beter te definiëren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het GBP voor elk betrokken gebied van het plan het gewenste hoofdtype huisvesting zou aangeven;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques non localisées - Prescriptions générales

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Algemene voorschriften

Qu'il peut comprendre que dans certaines zones l'accent soit plus mis sur le logement moyen que le logement social, ou l'inverse ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

La Commission est sensible au fait que cette dimension ne se retrouve pas au sein du PRAS.

Elle constate que le CoBAT ne permet pas d'aborder la question du type de logement au sein des plans.

Elle relève qu'une modification du CoBAT permettrait que cet aspect soit pris en compte.

Elle demande au Gouvernement d'analyser la possibilité de modifier le CoBAT dans ce sens de manière à pouvoir transcrire cet aspect au sein du PRAS qui suivra le PRDD.

Considérant que deux réclamants demandent que les termes « par immeuble » et « par projet et par immeuble » soient remplacés par « par projet » ;

Que le terme de « projet » doit être défini comme un « ensemble urbanistique dont les différentes parties concourent au fonctionnement en tant qu'entité cohérente, même si elles ne sont pas construites de manière concomitante » ;

Que le fait de définir des superficies maximales « par immeuble » ou même « par projet et par immeuble » est ambiguë car certains projets peuvent contenir plusieurs immeubles ;

Que selon les typologies constructives, il est par ailleurs parfois difficile de définir si un immeuble est différent d'un autre ;

Que par exemple, des « immeubles » peuvent partager un socle commun ;

Que cette manière de définir les superficies maximales peut être de toute façon contournée par le saucissonnage des projets ;

Considérant qu'un autre réclamatant relève que le projet de modification du PRAS aurait pu intégrer la révision de la limitation de certaines fonctions « par immeuble » et « par projet » ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Dat hij kan begrijpen dat in sommige gebieden meer de nadruk wordt gelegd op middelgrote woningen dan op sociale woningen, en omgekeerd;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

De Commissie is gevoelig voor het feit dat deze dimensie niet voorkomt in het GBP.

Ze stelt vast dat het BWRO niet toelaat om de kwestie van het soort woning te behandelen in de plannen.

Ze merkt op dat een wijziging van het BWRO het mogelijk zou maken om rekening te houden met dit aspect.

Ze vraagt de Regering om de mogelijkheid te onderzoeken om het BWRO zodanig te wijzigen dat dit aspect kan worden behandeld in het GBP dat volgt uit het GPDO.

Overwegende dat twee reclamanten vragen dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door "per project";

Dat de term "project" gedefinieerd moet worden als "een stedenbouwkundig geheel waarvan de verschillende delen bijdragen to de werking als coherente entiteit, zelfs als ze niet gelijktijdig worden opgericht";

Dat het vastleggen van de maximale oppervlakten "per gebouw" of zelfs "per project en per gebouw" dubbelzinnig is, omdat sommige projecten verscheidene gebouwen kunnen omvatten;

Dat het, afhankelijk van de bouwtypologieën, soms ook moeilijk is om uit te maken of een gebouw verschilt van een ander;

Dat "gebouwen" bijvoorbeeld op een gemeenschappelijke sokkel opgericht kunnen zijn;

Dat deze manier om de maximale oppervlakten te bepalen, in elk geval omzeild kan worden door het "verkappen" van projecten;

Overwegende dat een andere reclamant aanhaalt dat het ontwerp van wijziging van het GBP de herziening van de beperking van bepaalde functies "per gebouw" en "per project had kunnen integreren;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.