

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

*Elle relève qu'il s'agit d'une réflexion globale qui doit être menée à travers l'ensemble des prescriptions du PRAS de façon à les homogénéiser.*

*Elle demande que le terme « immeuble » soit défini au glossaire Et que ces éléments soient analysés dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

Considérant les différentes réclamations concernant le glossaire ;

Que les Communes d'Anderlecht et de Ganshoren demandent l'établissement d'un glossaire unique pour tous les plans et réglementations ;

Que ce glossaire devrait permettre de préciser des définitions qui n'ont pas été approfondies par le glossaire existant, qui restent floues et sont sujettes à interprétation telles que « activité productive », « équipement d'intérêt collectif ou de service public »,... ;

*La Commission estime que le glossaire doit servir de référence explicite pour tous les plans régionaux. Elle rappelle par ailleurs que le glossaire a une valeur réglementaire.*

*Elle estime cependant que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*Elle demande que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

Qu'en ce qui concerne les notions d'affectation principale et secondaire, la Commune d'Uccle estime qu'il y a lieu, pour chaque zone et dans chaque cas, de préciser la notion d'affectation principale, qui doit porter sur plus de 50% de la superficie de planchers des projets dans la zone, tout en conservant les dénominations actuelles d'affectation principale et d'affectation secondaire ;

*La commission rappelle sa proposition relative à la clarification et à l'homogénéisation de définitions de la fonction principale et secondaire à travers le PRAS.*

Qu'un réclamant demande que le terme « Dépôt » soit défini dans le glossaire du PRAS ;

Que les Communes de Forest et de Woluwe-Saint-Lambert demandent que la notion de

*Ze merkt op dat het een globale bezinning betreft die moet worden gevoerd in het kader van alle voorschriften van het GBP, teneinde ze te homogeniseren.*

*Ze vraagt om de term 'gebouw' te definiëren in het glossarium. En om deze elementen te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

Gelet op de verschillende bezwaarschriften met betrekking tot het glossarium;

Dat de Gemeenten Anderlecht en Ganshoren vragen om een uniek glossarium op te stellen voor alle plannen en verordeningen;

Dat zo'n glossarium het mogelijk zou moeten maken om definities te preciseren die niet uitgediept werden in het bestaande glossarium, die vaag blijven en vatbaar zijn voor interpretatie, zoals "productieactiviteit", "voorziening van collectief belang of van openbare diensten"...

*De Commissie is van mening dat het glossarium als expliciete referentie moet dienen voor alle gewestelijke plannen. Zij herinnert er trouwens aan dat het glossarium een wettelijke waarde heeft.*

*Ze oordeelt echter dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

*Ze vraagt om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

Dat, wat de begrippen hoofdbestemming en secundaire bestemming betreft, de Gemeente Ukkel van mening is dat men voor elk gebied en voor elk geval het begrip hoofdbestemming dient te preciseren, dat betrekking moet hebben op meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de projecten in het gebied, evenwel met behoud van de huidige benamingen van hoofdbestemming en secundaire bestemming;

*De Commissie herhaalt haar voorstel om de definities van de hoofd- en de secundaire functie te verduidelijken en te homogeniseren in het GBP.*

Dat een reclamant vraagt om de term "Depot" te definiëren in het glossarium van het GBP;

Dat de Gemeenten Vorst en Sint-Lambrechts-Woluwe vragen om het begrip "structurering van

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

« structuration du tissu urbain » soit explicitée ;

Que la Commune de Forest demande que la notion de « compatibilité » soit explicitée ;  
Qu'il soit également déterminé qui décide de cette compatibilité ;

Qu'un réclamant demande que la notion de « logement » soit définie dans le PRAS ;

Considérant que plusieurs réclamants, parmi lesquels la Commune d'Auderghem, ont émis des réclamations concernant la notion « d'activité productive de biens immatériels » ;

Que pour la Commune d'Auderghem cette affectation est trop limitative et pose de nombreux problèmes d'interprétation, tant pour les fonctionnaires et collègues communaux que pour les sociétés souhaitant s'établir dans les bâtiments concernés ;

Que pour un autre réclamant, la définition actuelle s'applique à des entreprises dont le mode de fonctionnement est, en pratique, trop proche de celui du bureau, ce qui crée une confusion entre les « activités de production de biens immatériels » et les « bureaux » ;

Qu'en pratique, les agences immobilières assimilent déjà les activités de production de biens immatériels aux bureaux (voir Observatoire des bureaux 22/2008, Région de Bruxelles-Capitale, Note 18, p. 30) ;

Que d'un point de vue pratique, il semble ainsi tout à fait impossible d'éviter qu'une société ayant obtenu un permis dans le cadre de la définition des « activités de production de biens immatériels » ne se transforme en « bureau » ou revende son bien - même très peu de temps après exécution du permis - à une autre société dont l'activité correspond à la définition du « bureau » ;

Que ces réclamants demandent une définition plus claire de la notion « d'activités de production de biens immatériels », par rapport à la notion de bureau ;

*La Commission estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*Elle demande néanmoins que celles-ci soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

het stedelijk weefsel" toe te lichten;

Dat de Gemeente Vorst vraagt om het begrip "verenigbaar" toe te lichten;  
Dat ook zou worden gepreciseerd wie beslist over die verenigbaarheid;

Dat een reclamant vraagt om het begrip "huisvesting" te definiëren in het GBP;

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de Gemeente Oudergem, bezwaren hebben ingediend aangaande het begrip "activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen";  
Dat die bestemming volgens de Gemeente Oudergem te beperkend is en voor heel wat interpretatieproblemen zorgt, zowel voor de ambtenaren en gemeentecolleges als voor de ondernemingen die zich willen vestigen in de betreffende gebouwen;

Dat, volgens een andere reclamant, de huidige definitie van toepassing is op ondernemingen waarvan de werking in de praktijk te veel aanleunt bij die van kantoor, wat voor verwarring zorgt tussen de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" en de "kantoren";

Dat de vastgoedkantoren in de praktijk reeds de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen gelijkstellen met kantoren (zie Overzicht van het kantorenpark 22/2008, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Nota 18, p. 30) ;

Dat het daarom ook vanuit praktisch oogpunt volkomen onmogelijk lijkt om te vermijden dat een onderneming die een vergunning heeft verkregen in het kader van de definitie van de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" zou veranderen in "kantoor" of haar goed - zelfs kort na de uitvoering van de vergunning - zou verkopen aan een andere onderneming waarvan de activiteit overeenstemt met de definitie van het "kantoor";  
Dat deze reclamanten een duidelijkere definitie vragen van het begrip "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen" ten opzichte van het begrip "kantoor";

*De Commissie oordeelt dat deze vragen niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP vallen.*

*Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

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'elles devront faire l'objet d'une réflexion globale de l'ensemble des prescriptions du PRAS.*

Que plusieurs réclamants ont émis des réclamations relatives au commerce ;

Que deux réclamants demandent que les auteurs du PRAS apportent la solution la mieux appropriée possible au maintien de l'attractivité des centres commerciaux existants et à leur développement ;

Que les limitations de superficies plancher affectées au commerce imposées dans les prescriptions littérales du PRAS en toutes zones en ce compris dans les prescriptions relatives aux zones en surimpression de liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un « G » et les conditions à l'augmentation de superficies plancher du commerce y prévues sont, davantage encore à ce jour que fin des années 1990, inadaptées aux réalités économiques ;

Que si l'accroissement de la fonction logement répond aujourd'hui à une nécessité, la sauvegarde et l'encouragement au redéveloppement des centres commerciaux existants doivent en corollaire également s'en trouver renforcés ;

Que le réclamant sollicite dès lors que là où les centres commerciaux existent et dans le périmètre qui les cerne, une extension soit toujours possible sans limitation de surfaces moyennant respect du bon aménagement des lieux ;

Qu'il y ait une liberté de pouvoir y développer du logement ou une autre fonction compatible avec le site ;

Que les clauses du PRAS en matière de commerces soient revues de concert avec le secteur privé ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*La Commission demande qu'une analyse soit réalisée afin de mettre à jour le besoin objectif en commerces en tenant compte des principes du schéma de développement commercial et de la volonté de maintenir le dynamisme des noyaux commerciaux.*

*Deze vragen moeten het voorwerp uitmaken van een globale bezinning van alle voorschriften van het GBP.*

Dat verscheidene reclamanten bezwaren hebben ingediend aangaande de handelszaken;

Dat twee reclamanten vragen dat de auteurs van het GBP de best mogelijke oplossing zouden aanreiken voor het behoud van de aantrekkingskracht van de bestaande winkelcentra en hun ontwikkeling;

Dat de beperkingen inzake de vloeroppervlakten voor handel die worden opgelegd in de schriftelijke voorschriften van het GBP voor alle gebieden, ook in de voorschriften met betrekking tot de gebieden in overdruk van linten voor handelskernen of in de galerijen aangeduid met een "G", evenals de voorwaarden voor de vergroting van de vloeroppervlakten van de daar voorziene handelszaken, meer nog vandaag dan eind de jaren 1990, onaangepast zijn aan de economische realiteit;

Dat als de uitbreiding van de woonfunctie vandaag tegemoetkomt aan een behoefte, het behoud en de aanmoediging van de herontwikkeling van de bestaande winkelcentra eveneens versterkt moeten worden;

Dat de reclamant daarom suggereert dat, daar waar handelscentra bestaan en in de perimenter daarrond, een uitbreiding steeds mogelijk zou moeten zijn zonder beperking van de oppervlakten, mits dit strookt met de goede plaatselijke ordening;

Dat men de vrijheid zou moeten hebben om er huisvesting of een andere functie te ontwikkelen die verenigbaar is met de site;

Dat de bepalingen van het GBP inzake handelszaken herzien zouden moeten worden in overleg met de privésector;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

*De Commissie vraagt om een analyse te maken om de objectieve behoefte aan handelszaken bij te werken, rekening houdend met de principes van het commerciële ontwikkelingsschema en de wil om het dynamisme van de handelskernen te behouden.*

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

*Ces aspects devront être analysés dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

Que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert demande de définir « le grand commerce spécialisé » ;

Qu'un autre réclamant demande de modifier la notion de « grand commerce spécialisé », en supprimant l'exclusion relative au secteur alimentaire, de façon à le faire bénéficier des mêmes seuils que les grands commerces spécialisés, à savoir, en zone mixte et en zone de forte mixité un maximum de 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité ;

Qu'il propose la modification suivante : « Grand commerce spécialisé commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé. » ;

Que la prescription générale 0.12 du PRAS permet de protéger les logements existants, puisqu'elle interdit de reconverter du logement en commerce (sauf à recréer du logement en conséquence) ;

Que ceci permettra aux enseignes concernées de rénover leur parc immobilier, dans le cadre de projets d'ensemble cohérents prévoyant notamment la création de logements, ce qui cadre précisément avec l'objectif du PRAS démographique ;

Que les Communes d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Lambert s'interrogent sur la définition du « commerce de gros », celui-ci doit-il être repris sous la dénomination de « commerce » ;

Qu'un réclamant demande l'insertion d'un statut particulier pour les centres commerciaux ;

Que ceux-ci sont traités comme de simples noyaux de commerces, sans tenir compte de leur spécificité, d'une part, de leur taille d'autre part, réduisant ainsi systématiquement les potentialités de développement d'une activité économique importante dont les besoins peuvent être mis en relation avec l'essor démographique attendu en RBC ;

*La commission renvoie à son avis relatif au glossaire (voir ci-avant)*

*Deze aspecten moeten worden geanalyseerd in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

Dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe vraagt om "grote specialzaak" te definiëren;

Dat een andere reclamant vraagt om het begrip "grote specialzaak" te wijzigen en de uitsluiting met betrekking tot de voedingssector te schrappen, zodat die sector van dezelfde drempelwaarden zou kunnen profiteren als de grote specialzaken, zijnde, in gemengd en in sterk gemengd gebied, een maximum van 3.500 m<sup>2</sup> na speciale regelen van openbaarmaking;

Dat die reclamant de volgende wijziging voorstelt : Grote specialzaak : handelszaak met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer en waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen die tot een gespecialiseerde sector behoren.;

Dat het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP het mogelijk maakt om de bestaande woningen te beschermen, aangezien dat verbiedt om woningen in handel te converteren (behoudens de creatie van compenserende huisvesting) ;

Dat dit de betrokken enseignes in staat stelt hun vastgoedpark te renoveren, in het kader van coherente totaalprojecten die onder meer voorzien in de creatie van woningen, wat precies strookt met de doelstelling van het demografisch GBP;

Dat de Gemeenten Oudergem en Sint-Lambrechts-Woluwe vraagtekens plaatsen bij de definitie van "groothandel", en zich afvragen of die onder de benaming "handel" moet worden opgenomen;

Dat een reclamant vraagt om een bijzonder statuut voor de winkelcentra in te voeren;

Dat die behandeld worden als eenvoudige handelskernen, zonder rekening te houden met hun specifieke kenmerken enerzijds, en hun omvang anderzijds, wat systematisch het ontwikkelingspotentieel vermindert van een belangrijke economische activiteit waarvan de behoeften gekoppeld kunnen worden aan de verwachte bevolkingsgroei in het BHG;

*De Commissie verwijst naar haar advies betreffende het glossarium (zie eerder).*

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

## 2.2. Prescription 0.2.

Considérant que l'IBGE a fait une proposition de modification de la prescription 0.2 pour renforcer la présence d'espaces verts en ville en tant que mesure de compensation de la densification projetée ;

Que cette modification est proposée comme suit : 0.2. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est encouragée sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 20% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun. L'aménagement et la gestion des espaces verts sans distinction de taille favorisent la flore et la faune sauvages indigènes et s'effectuent dans le respect des caractéristiques biologiques de la sous-région paysagère concernée. La délivrance de certificats et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de 3.000 m<sup>2</sup> ou plus est subordonnée à l'établissement d'un plan de gestion multifonction net mettant en œuvre tant les objectifs des plans et programmes environnementaux s'appliquant sur la zone que les objectifs relatifs à la conservation du patrimoine.

Que la Ville de Bruxelles propose comme l'IBGE (voir ci-avant) d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de 10 à 20 % dans la prescription 0.2 comme le projet de PRAS l'a fait dans la prescription 4.4. ;

*La Commission renvoie à sa proposition de création d'une nouvelle prescription, élaborée sur le modèle de la prescription 0.6 (voir avis supra).*

## 2.3. Prescription 0.7.

Considérant que dans le cadre de la définition qui est donnée aux « équipements d'intérêt collectif ou de service public », qui inclue les ambassades,

## 2.2. Voorschrift 0.2.

Overwegende dat het BIM een voorstel heeft gedaan voor de wijziging van voorschrift 0.2 om de aanwezigheid van groene ruimten in de stad te versterken als compensatiemaatregel voor de geplande verdichting;

Dat die wijziging als volgt wordt geformuleerd : 0.2. De aanleg van groene ruimten wordt zonder beperking aangemoedigd in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk. De aanvragen van een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m<sup>2</sup>, voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 20 % van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> elk. De inrichting en het beheer van de groene ruimten, zonder onderscheid van omvang, bevorderen de wilde inheemse flora en fauna en gebeuren in overeenstemming met de biologische kenmerken van het landschappelijk subgewest in kwestie. De aflevering van stedenbouwkundige attesten en vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op een grondoppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> of meer, is onderworpen aan de opstelling van een duidelijk multifunctioneel beheersplan waarin zowel de op het gebied van toepassing zijnde milieuplannen en -programma's nagestreefd worden als de doelstellingen inzake het behoud van het erfgoed.

Dat de Stad Brussel, net als het BIM (zie hoger), voorstelt om het percentage groene ruimten op te trekken van 10 naar 20 % in het voorschrift 0.2, zoals het ontwerp van GBP dat ook deed in voorschrift 4.4. ;

*De Commissie verwijst naar haar voorstel om een nieuw voorschrift op te stellen naar het model van voorschrift 0.6 (zie advies hiervoor).*

## 2.3. Voorschrift 0.7.

Overwegende dat voorschrift 0.7., in het kader van de definitie die wordt gegeven voor de "voorzieningen van collectief belang of van

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

les missions diplomatiques, les représentations régionales, la prescription 0.7. permet de supprimer du logement ;

Que cette suppression peut se faire d'une manière disproportionnée et porter atteinte à l'habitabilité de certains quartiers résidentiels par l'inflation de demandes de permis pour ambassades, missions diplomatiques, représentations régionales... ;

Que ce type de fonction a tendance à se regrouper dans certains quartiers spécifiques, souvent habités (comme autour des squares Ambiorix/Marie-Louise, av. F. Roosevelt...) et fonctionne, de fait, comme du bureau ;

Que la prescription 0.7. n'est acceptable en l'état que moyennant une révision de la définition des « équipements d'intérêt collectif ou de service public » au glossaire. ;

Que cette définition doit exclure les représentations autres que les ambassades d'États reconnus par la Belgique ;

Qu'elle exclu notamment les missions, représentations des régions européennes, vu que la nature de leur activité relève plutôt du lobbying économique que du service public ayant un quelconque intérêt pour la population bruxelloise, c'est dans la définition du bureau que leur activité doit donc se retrouver, d'autant que l'impact de leur mode de fonctionnement est celui des bureaux ;

Que le réclamant demande que la définition des « équipements d'intérêt collectif ou de service public » au glossaire soit revue en excluant les « entités fédérés ou assimilées de ces États » ;

*La Commission renvoie à sa proposition énoncée dans le chapitre relatif à la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, où elle suggère de distinguer deux types d'équipements : les équipements de proximité nécessaires au logement et les autres.*

*Ces modifications devront être réalisées dans le PRAS qui fera suite au PRDD.*

Considérant que ce même réclamant relève que la prescription 0.7. semble contradictoire avec la proposition de modification de la prescription 0.8. ;

Qu'il semblerait plus logique et d'une meilleure économie générale de limiter l'implantation

openbare diensten", die ambassades, diplomatieke zendingen, gewestelijke vertegenwoordigingen omvat, het mogelijk maakt om huisvesting af te schaffen;

Dat die afschaffing kan gebeuren op een onevenredige manier en de bewoonbaarheid van bepaalde woonwijken kan aantasten door de inflatie van vergunningsaanvragen voor ambassades, diplomatieke zendingen, gewestelijke vertegenwoordigingen... ;

Dat dit soort functies de neiging heeft om zich te groeperen in bepaalde specifieke wijken, vaak bewoonde wijken (zoals rond de squares Ambiorix/Maria-Louiza, de F. Rooseveltlaan...) en in feite een kantoorfunctie vertegenwoordigt;

Dat voorschrift 0.7. in de huidige vorm slechts aanvaardbaar is mits een herziening van de definitie van de "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" in het glossarium;

Dat die definitie de andere vertegenwoordigingen dan de ambassades van door België erkende Staten moet uitsluiten;

Dat ze met name zendingen, vertegenwoordigingen van de Europese regio's uitsluit, aangezien de aard van hun activiteit veeleer economische lobbying inhoudt dan openbare diensten die van enig nut zijn voor de Brusselse bevolking; dat hun activiteit thuishoort in de definitie van het kantoor, te meer omdat hun werkwijze ook dezelfde impact heeft als kantoren;

Dat de reclamant vraagt dat de definitie van de "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" in het glossarium zou worden herzien met uitsluiting van de "gefedereerde of gelijkgestelde entiteiten van die Staten";

*De Commissie verwijst naar haar voorstel in het hoofdstuk over het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, waarin ze voorstelt om twee soorten voorzieningen te onderscheiden: de buurtvoorzieningen nodig voor de huisvesting en de overige.*

*Deze wijzigingen moeten worden doorgevoerd in het GBP dat volgt uit het GPDO.*

Overwegende dat dezelfde reclamant aanhaalt dat voorschrift 0.7. in strijd lijkt te zijn met het voorstel van wijziging van voorschrift 0.8. ;

Dat het logischer zou zijn en beter vanuit algemeen economisch oogpunt om de inplanting

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

d'équipements dans les zones où ils sont déjà prévus et/ou existants tout en préservant les zones d'équipement de la pression d'autres fonctions ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*De plus, elle estime au contraire que les équipements de proximité sont indispensables et ne doivent pas être limités aux seules ZE.*

Considérant que ce réclamant demande encore que la prescription 0.7. ne s'applique, dans le tissu bâti, que moyennant la réaffectation de bâtiments existants, dans le respect de leurs typologies, structures porteuses, conceptions architecturales et sans augmentations significatives (- de 20 %) des surfaces de plancher, afin d'éviter de gros projets déstructurant le tissu urbain, surtout dans le centre ancien ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*Elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

#### **2.4. Prescription 0.8.**

Considérant qu'un réclamant demande que cette prescription soit être précisée pour éviter les réaffectations mal adaptées à l'intérêt en tant que patrimoine des biens classés ou sauvegardés ;

Que pour ce réclamant la dérogation à l'affectation du sol d'une zone, pour un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, ne doit être autorisée que pour retrouver prioritairement l'utilisation pour laquelle il a été conçu (la typologie par destination doit prévaloir) ;

Que néanmoins si cela s'avère impossible, tout élément correspondant à l'affectation originale (entre autre salles de bains, escaliers...) doit être maintenu lors de la réaffectation, en vue du principe de réversibilité (Charte internationale - de l'Unesco - de Venise) ;

van voorzieningen te beperken in gebieden waar ze reeds voorzien zijn en/of bestaan, en de gebieden voor voorzieningen te behoeden voor de druk van andere functies;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

*Ze is daarentegen van mening dat de buurtvoorzieningen nodig zijn en niet mogen worden beperkt tot enkel de GV.*

Overwegende dat deze reclamant ook nog vraagt dat voorschrift 0.7., in het bebouwde weefsel, slechts van toepassing zou zijn bij de herbestemming van bestaande gebouwen, in overeenstemming met hun typologie, draagstructuren, architecturaal ontwerp en zonder aanzienlijke toenames (minder dan 20 %) van de vloeroppervlakten, dit om grote projecten te vermijden die het stedelijk weefsel zouden destructuren, zeker in het oude stadscentrum;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

*Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

#### **2.4. Voorschrift 0.8.**

Overwegende dat een reclamant vraagt dat dit voorschrift zou worden gepreciseerd om herbestemmingen te vermijden die slecht afgestemd zijn op de erfgoedbelangen van de beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goederen;

Dat volgens deze reclamant de afwijking van de bestemming van een gebied, voor een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, enkel vergund mag worden als men daarbij prioritair het gebruik terugvindt waarvoor het goed ontworpen werd (de typologie per bestemming moet primeren);

Dat evenwel, indien dit onmogelijk blijkt, elk element dat overeenstemt met de oorspronkelijke bestemming (zoals badkamers, trappen...) behouden moet blijven bij de herbestemming, gelet op het principe van de omkeerbaarheid (Internationaal Charter van Venetië - van Unesco);

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.*

### **2.5. Prescription 0.9.**

Considérant que deux réclamants relèvent que ce projet de modification du PRAS aurait pu intégrer d'autres clarifications juridiques dont la nécessité s'impose à court terme ;

Qu'à cet égard le champ d'application de la prescription 0.9. qui peut poser des difficultés d'interprétation aurait pu être défini ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

### **2.6. Prescription 0.10.**

Considérant que deux réclamants ont émis une réclamation concernant la prescription 0.10 relative à la réexploitation des bâtiments inexploités ;

Que vu l'importance de toutes les zones vertes (y compris les zones de sports et loisirs) pour maintenir une viabilité équilibrée au sein des zones urbaines, nous demandons que l'article 0.10. des prescriptions générales du PRAS ne soit pas applicable dans les zones vertes ;

Qu'il demande la modification de la prescription telle que reprise ci-dessous : 0.10. Les bâtiments construits avant 1979, à l'exclusion des immeubles de logement, à l'exclusion des immeubles situés en zones vertes (y compris les zones de sports et de loisirs) et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du présent plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation, en vue de leur réexploitation. Ces bâtiments peuvent faire également l'objet de réaffectation dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité pour autant que la qualité résidentielle de l'îlot ne soit pas compromise et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La réaffectation en bureaux est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14. pour la mise

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

### **2.5. Voorschrift 0.9.**

Overwegende dat twee reclamanten aanhalen dat het ontwerp van wijziging van het GBP andere juridische verduidelijkingen had kunnen integreren, die op korte termijn noodzakelijk zijn; Dat in dat verband het toepassingsgebied van voorschrift 0.9., dat vatbaar is voor interpretatiemoeilijkheden, gedefinieerd had kunnen worden;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

### **2.6. Voorschrift 0.10.**

Overwegende dat twee reclamanten een bezwaar hebben ingediend aangaande voorschrift 0.10 met betrekking tot de herexploitatie van niet-uitgebate gebouwen;

Dat zij, gelet op het belang voor alle groengebieden (met inbegrip van de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten) om een evenwichtige leefbaarheid te handhaven in de stedelijke gebieden, vragen dat artikel 0.10. van de algemene voorschriften van het GBP niet van toepassing zou zijn in de groengebieden; Dat wordt gevraagd om het voorschrift te wijzigen als volgt : 0.10. De gebouwen opgericht vóór 1979, met uitsluiting van de woongebouwen, met uitsluiting van de gebouwen in groengebieden (met inbegrip van de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten) die niet zijn geëxploiteerd gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan, kunnen in aanmerking komen voor verbouwings- of renovatiewerken met het oog op hun herexploitatie. Nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn en voor zover de woonkwaliteit van het huizenblok niet in het gedrang wordt gebracht, kunnen die gebouwen eveneens herbestemd worden binnen de perken van de voorschriften die voor het sterk gemengd gebied zijn bepaald. De herbestemming als kantoren is toegelaten niettegenstaande de toepassing van voorschrift 0.14 . De



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

à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

Considérant qu'un autre réclamant relève que suite à la modification de l'entrée en vigueur du plan par l'Art. 15 de l'arrêté, les conditions d'application de la prescription 0.10. sont difficiles à vérifier, en particulier le caractère « inexploités pendant une période de cinq années précédent l'entrée en vigueur du présent plan » ;

Que pour éviter des phénomènes d'abandon spéculatifs et l'encouragement de telles pratiques par la réactualisation de la date d'entrée en vigueur de la prescription ;

Que le maintien de cette prescription doit être accompagné de la précision qu'il revient au demandeur de démontrer de manière probante que cet abandon est antérieur au 1/05/1996 ;

Que l'application de cette prescription ne peut s'accompagner d'une augmentation des surfaces de plancher et que la structure porteuse du bâtiment considéré ne soit pas modifiée ;

*Comme le réclamant, la Commission demande que cette prescription soit accompagnée de la précision qu'il revient au demandeur de démontrer de manière probante que l'abandon est antérieur au 01/05/1996.*

### **2.7. Prescription 0.11.**

Considérant qu'un réclamant demande de réécrire la prescription 0.11. afin de permettre le maintien des entreprises même si le PE est périmé ;

Qu'un simple dépassement des délais peut avoir des répercussions graves sur les entreprises, allant jusqu'à l'imposition d'une réduction des surfaces allouées à l'activité ;

*La Commission demande d'adapter la prescription 0.11. dans le PRAS qui suivra le PRDD, de manière à permettre aux entreprises existantes de*

vloeroppervlakte voor kantoren wordt evenwel in aanmerking genomen overeenkomstig voorschrift 0.14 voor het bijwerken van het saldo van de in de maas toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

Overwegende dat een andere reclamant aanhaalt dat, als gevolg van de wijziging van de inwerkingtreding van het plan door artikel 15 van het besluit, de toepassingsvoorwaarden van voorschrift 0.10. moeilijk te controleren zijn, in het bijzonder het element "die niet zijn geëxploiteerd gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan";

Dat, om speculatieve leegstand tegen te gaan, alsook de aanmoediging van dergelijke praktijken door de heractualisering van de datum van inwerkingtreding van het voorschrift;

Dat het behoud van dit voorschrift gepaard moet gaan met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 1/05/1996;

Dat de toepassing van dit voorschrift niet gepaard kan gaan met een toename van de vloeroppervlakten en dat de draagstructuur van het gebouw niet mag worden gewijzigd;

*De Commissie vraagt, net als de reclamant, dat dit voorschrift gepaard gaat met de precisering dat de aanvrager op afdoende wijze dient aan te tonen dat de leegstand dateert van vóór 01/05/1996.*

### **2.7. Voorschrift 0.11.**

Overwegende dat een reclamant vraagt om voorschrift 0.11. te herformuleren om het behoud van de ondernemingen toe te staan, zelfs als de MV vervallen is;

Dat alleen al de overschrijding van de termijnen ernstige gevolgen kan hebben voor de ondernemingen, gaande tot het opleggen van een vermindering van de aan de activiteit toegewezen oppervlakten;

*De Commissie vraagt om voorschrift 0.11 in het GBP dat volgt uit het GPDO zodanig aan te passen dat de bestaande bedrijven een nieuwe*

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

*demander un nouveau permis d'environnement.  
Elle invite l'IBGE à prévenir les entreprises de la caducité de leur permis d'environnement.*

### **2.8. Prescription 0.12.**

Considérant que de nombreux réclamants dont la Ville de Bruxelles, les Communes d'Anderlecht, d'Auderghem, d'Evere, de Forest, de Jette, de Saint-Gilles, de Saint-Josse-ten-Noode, de Schaerbeek, d'Uccle, de Woluwe-Saint-Lambert, de Woluwe-Saint-Pierre et l'AATL ont introduit de multiples réclamations concernant la modification de la prescription générale 0.12. 1° ;

Que pour un réclamant la modification proposée va dans le sens d'un assouplissement en permettant la création d'activités productives, le déplacement du logement dans la zone limitrophe à celle du projet visé et plus uniquement dans la zone ;

Que pour certains réclamants dont des Communes et l'AATL la notion de « zone limitrophe » et de « site » constituent des concepts vagues qui nécessiteraient, à tout le moins, d'être définis au glossaire du plan ;

Que des Communes demandent que soient mises en place les modalités permettant de gérer pratiquement l'instruction, la délivrance et l'assurance de la mise en œuvre de deux permis sur des parcelles différentes alors qu'ils sont liés en termes de nombre de logement à maintenir ;

Qu'elles s'inquiètent que l'on puisse conditionner la réalisation d'un permis par rapport à un autre et les rendre interdépendants ;

Qu'elles estiment la difficulté croissante lorsque l'on sera confronté à un report dans une zone limitrophe qui se propage dans une autre commune, situation qui engendrera un transfert de compensation entre deux communes ;

Qu'à défaut, il faut prévoir de limiter cette « zone limitrophe » à l'intérieur des frontières communales ;

Que le volet « charges d'urbanisme » n'a également pas été pris en compte ;

Que certaines Communes estiment qu'il est nécessaire de modifier le CoBAT pour permettre l'instruction sans ambiguïté des divers cas de figure que propose le projet de plan ;

*milieuvergunning kunnen aanvragen.  
Ze verzoekt het BIM om de bedrijven te verwittigen van het feit dat hun milieuvergunning vervalt.*

### **2.8. Voorschrift 0.12.**

Overwegende dat tal van reclamanten, waaronder de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Evere, Vorst, Jette, Sint-Gillis, Sint-Joost-Ten-Node, Schaerbeek, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, het BROH een groot aantal bezwaren hebben ingediend met betrekking tot de wijziging van het algemeen voorschrift 0.12. 1°;

Dat volgens een reclamant de voorgestelde wijziging neigt naar een versoepeling die de creatie toelaat van productieactiviteiten en de verplaatsing van de huisvesting naar het gebied dat grenst aan dat van het beoogde project, en niet langer enkel in het gebied zelf;

Dat volgens sommige reclamanten, waaronder Gemeenten en het BROH, de termen "aangrenzend gebied" en "site" vage concepten zijn die op zijn minst geherdefinieerd zouden moeten worden in het glossarium van het plan;

Dat verscheidene Gemeenten vragen om modaliteiten in te voeren voor het praktisch beheer van het onderzoek, de aflevering en het toezicht op de uitvoering van twee vergunningen op verschillende percelen, wanneer die met elkaar verbonden zijn op het vlak van het behoud van de woonoppervlakte;

Dat ze zich zorgen maken over het feit dat men de verwezenlijking van een vergunning zou kunnen koppelen aan een andere en deze dus onderling afhankelijk zou maken;

Dat ze oordelen dat het nog moeilijker zal worden wanneer men geconfronteerd wordt met de overdracht naar een aangrenzend gebied dat gelegen is in een andere gemeente, een toestand die zal leiden tot de overdracht van compensaties tussen twee gemeenten;

Dat men zou moeten bepalen dat het "aangrenzend gebied" gelegen moet zijn binnen de gemeentelijke grenzen;

Dat ook geen rekening werd gehouden met het luik "stedenbouwkundige lasten";

Dat sommige Gemeenten oordelen dat het BWRO aangepast moet worden om een ondubbelzinnig onderzoek mogelijk te maken van de diverse gevallen die het ontwerpplan voorstelt;

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

Que d'autres réclamants dont des Communes demandent de revoir les conditions d'assouplissement de la prescription générale 0.12 de manière à ce que la compensation logements reste plus limitée géographiquement de manière à bénéficier au quartier concerné ;

Que l'AATL signale que d'importantes difficultés de gestion se ressentent déjà actuellement dans les cas où du logement est imposé sur un autre site ou dans une autre zone (conditionnante d'un permis par rapport à l'autre) ;

Que de plus, les cas des changements d'usage sans changement d'affectation (ex. division d'un logement sans changement d'affectation) devraient être exclus de cette prescription ;

Que l'AATL propose donc de supprimer dans le point 1° de la 0.12 «de l'utilisation ou de la destination » et de les remplacer par « de l'affectation » ;

Que de plus la Commune d'Evere demande que la prescription 0.12 prenne en considération les cas motivés de démolition urgente de logement en laissant un délai de six mois, voire une année, au demandeur pour introduire un projet de reconstruction ;

Que pour un réclamant, le texte ne précise ni dans quelle zone ni dans quelles conditions doit se faire la compensation ;

Que cela laisse supposer que celle-ci peut se faire dans toutes les zones du PRAS et à n'importe quelles conditions ;

Que puisque les prescriptions générales sont applicables dans n'importe quelles zones du PRAS et que la prescription 0.12 est applicable cumulativement aux prescriptions particulières, le réclamant demande de clarifier ce texte législatif imprécis en ajoutant « à condition de satisfaire aux prescriptions particulières de la zone incriminée » ;

Que pour deux autres réclamants, la justification de la modification de la prescription 0.12. 1°, alinéa 2, semble faible si ce n'est la résolution d'un problème ponctuel : transformation du couvent Gésu en hôtel à St-Josse-ten-Noode ;

Que ces deux réclamants demandent que cet alinéa 2 ne soit pas introduit ;

Dat andere reclamanten, waaronder Gemeenten, vragen om de versoepelingsvoorwaarden van het algemeen voorschrift 0.12 te herzien opdat de compensatie inzake huisvesting geografisch meer beperkt zou blijven en ten goede zou komen aan de wijk in kwestie;

Dat het BROH erop wijst dat er nu al aanzienlijke beheersproblemen zijn in gevallen waarbij huisvesting wordt opgelegd op een andere site of in een ander gebied (waarbij de ene vergunning voorwaardelijk wordt gekoppeld aan de andere);

Dat bovendien de gevallen van gebruikswijzigingen zonder bestemmingswijziging (b.v. opsplitsing van een woning zonder bestemmingswijziging) uitgesloten zouden moeten worden van dit voorschrift ;

Dat het BROH daarom voorstelt om in punt 1° van 0.12 "van het gebruik of van de bestemming" te vervangen door "van de bestemming";

Dat bovendien de Gemeente Evere vraagt dat voorschrift 0.12 rekening zou houden met de met redenen omklede gevallen van de dringende afbraak van woningen door de aanvrager een termijn van zes maanden of zelfs een jaar te geven om een wederopbouwproject in te dienen;

Dat de tekst volgens een reclamant niet preciseert in welk gebied de compensatie moet gebeuren, noch onder welke voorwaarden;

Dat dit doet vermoeden dat de compensatie kan gebeuren in alle gebieden van het GBP en onder alle voorwaarden;

Dat, aangezien de algemene voorschriften van toepassing zijn in alle gebieden van het GBP en aangezien voorschrift 0.12 cumulatief van toepassing is boven op de bijzondere voorschriften, de reclamant vraagt om deze onduidelijke wettekst te verduidelijken door de toevoeging van "op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bijzondere voorschriften van het geïncrimineerde gebied";

Dat twee andere reclamanten oordelen dat de verantwoording van de wijziging van voorschrift 0.12. 1°, lid 2, zwak lijkt en enkel één specifiek probleem oplost : de verbouwing van het Gésu-klooster tot hotel in Sint-Joost-Ten-Node;

Dat deze twee reclamanten vragen dat het 2de lid niet zou worden ingevoerd;

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

*En ce qui concerne le point 1° de la prescription 12, la moitié de la Commission approuve la modification proposée par le projet de PRAS.*

*Ces membres marquent leur accord sur le principe qui consiste à permettre, lorsque le projet concerne une zone de mixité, la construction d'une même superficie de logement dans une zone limitrophe.*

*En effet, dans un contexte de forte densité, il s'agit de privilégier la construction dans un quartier comprenant encore un potentiel de densification.*

*Ils attirent toutefois l'attention sur la difficulté de mise en œuvre de cette prescription dès lors qu'elle nécessite l'obtention de deux permis et que la maîtrise foncière n'est pas assurée sur un autre terrain.*

*Ils ne partagent pas l'idée qui consiste à limiter la « zone limitrophe » aux frontières communales.*

*Ils suggèrent de s'inspirer des limites du Monitoring des quartiers.*

*L'autre moitié des membres demande de maintenir le PRAS 2001 et de ne pas permettre la construction dans une zone limitrophe.*

Considérant que des réclamants ont émis une réclamation relative à la prescription 0.12. Alinéa 1<sup>er</sup> 2° ;

Que dans le cadre d'une politique de création et maintien du logement, la proportion de 45 % pouvant être affectée au bureau semble exagérée pour les logements les plus grands.

Qu'aussi, doivent-ils être limités à une surface max. de 75 m<sup>2</sup> qui est normalement suffisante à l'exercice d'une profession isolée ;

Que de même, la limite de 200 m<sup>2</sup> de bureau admissible par logement est démesurée ;

Que ces deux dispositions entraînent un risque d'inflation du coût du logement ;

Que le réclamant demande la suppression de ce point ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*Wat punt 1 van voorschrift 12 betreft, keurt de helft van de Commissie de wijziging die is voorgesteld in het ontwerp van GBP goed.*

*Die leden gaan akkoord met het principe volgens welk, als het project een gemengd gebied betreft, de bouw van eenzelfde oppervlakte woningen in een grensgebied mogelijk moet zijn.*

*In geval van hoge dichtheid moet immers het bouwen worden bevoorrecht in een wijk met nog een hoog verdichtingspotentieel.*

*Evenwel wijzen ze op de moeilijkheid om dit voorschrift toe te passen – er moeten immers twee vergunningen worden verkregen en de grondbeheersing is op een ander terrein niet gegarandeerd.*

*Ze gaan niet akkoord met de idee om het 'grensgebied' te beperken tot de gemeentegrenzen.*

*Ze stellen voor om zich te inspireren op de grenzen van de Wijkmonitoring.*

*De andere helft van de leden vraagt om het GBP van 2001 te behouden en het bouwen in een grensgebied niet toe te laten.*

Overwegende dat reclamanten een bezwaar heeft aangetekend met betrekking tot voorschrift 0.12. Lid 1 2° ;

Dat, in het kader van een beleid dat is toegespitst op het behoud en de creatie van de huisvesting, het percentage van 45 % dat kan worden bestemd voor kantoren, overdreven lijkt voor de grotere woningen.

Dat ze derhalve beperkt zouden moeten blijven tot een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, wat normaal gezien voldoende is voor een afzonderlijk uitgeoefend beroep ;

Dat de limiet van 200 m<sup>2</sup> toegestane kantooroppervlakte per woning eveneens buiten proportie is ;

Dat deze twee bepalingen dreigen te leiden tot een inflatie van de woningprijzen ;

Dat de reclamant vraagt om dat punt te schrappen ;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

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

Considérant que pour un autre il est indispensable d'élargir la prescription générale 0.12.2° à toutes les activités qui peuvent être exercées à domicile sans porter atteinte au logement ;

Qu'il n'y a pas que les professions libérales ou les services intellectuels ;

Qu'il y a aussi des cours particuliers ou collectifs mais en nombre réduit, des photographes, des artisans, des artistes, des ateliers de chants, des services de soins aux personnes (massage, yoga, ...), ...

Que toutes ces activités (la liste n'est pas exhaustive) sont tout à fait compatibles avec le logement et en être l'accessoire ;

Cela correspondrait davantage à la réalité quotidienne de bon nombre de personnes qui doivent se débrouiller pour gagner leur vie ;

Qu'encourager le travail à domicile réduit également fortement les déplacements des véhicules particuliers ;

Que l'arrêté de minime importance (chapitre V) qui est tout aussi restrictif que cette prescription doit être modifié ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

*Elle suggère néanmoins de l'analyser dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

Considérant que ce même réclamant à émis une réclamation relative à la prescription 0.12. Alinéa 1<sup>er</sup> 5° ;

Que cette prescription rend possible un changement d'affectation en deux temps ;

Qu'elle autorise la destruction du logement pour créer un espace vert privé, même si d'accès public ;

Que faute d'un caractère réglementaire pour cet espace vert, l'on pourrait introduire de demandes pour la reconstruction d'autres affectations que le logement (bureau, hôtel, ...) sans en reconstruire puisque sa disparition a déjà été autorisée ;

Que pour éviter des mouvements spéculatifs de destruction du logement, le réclamant demande que soit précisé que les espaces verts ainsi créés acquièrent la même valeur réglementaire que les

Overwegende dat een andere reclamant het onontbeerlijk acht om algemeen voorschrift 0.12.2° uit te breiden tot alle activiteiten die thuis kunnen worden uitgeoefend zonder de huisvesting aan te tasten;

Dat het niet enkel gaat om vrije beroepen of intellectuele diensten;

Dat er ook nog zijn : privélessen of lessen in beperkte groep, fotografen, ambachtslieden, kunstenaars, zangworkshops, diensten voor persoonlijke zorgverlening (massage, yoga, ...), ....

Dat al die activiteiten (de lijst is niet uitvoerig) volkomen verenigbaar zijn met huisvesting en er aanvullend op kunnen zijn;

Dat dit meer zou overeenstemmen met de dagdagelijkse realiteit van heel wat mensen die hun plan moeten trekken om de kost te verdienen;

Dat de aanmoediging van thuiswerk ook sterk bijdraagt tot de vermindering van de verplaatsingen met particuliere voertuigen;

Dat het besluit van geringe omvang (hoofdstuk V), dat even beperkend is, eveneens aangepast zou moeten worden;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

*Ze stelt wel voor om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

Overwegende dat dezelfde reclamant een bezwaar heeft ingediend met betrekking tot voorschrift 0.12. Lid 1 5°;

Dat dit voorschrift een bestemmingswijziging in twee fasen toelaat;

Dat het de afbraak van huisvesting toelaat om een private groene ruimte aan te leggen, zelfs als die publiek toegankelijk is;

Dat men, bij gebrek aan een verordenend karakter voor die groene ruimte, aanvragen zou kunnen indienen voor de wederopbouw van andere bestemmingen dan huisvesting (kantoor, hotel, ...) zonder die opnieuw op te richten, aangezien de verdwijning reeds werd vergund;

Dat de reclamant, om de speculatieve afbraak van woningen tegen te gaan, vraagt om te preciseren dat de aldus aangelegde groene ruimten dezelfde verordenende waarde krijgen als de parkgebieden

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

zones de parcs tels que définies à la prescription particulière 12 ;

*La Commission estime que cette demande est pertinente mais ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

Considérant que de nombreux réclamants parmi lesquels les Communes d'Anderlecht, d'Auderghem, d'Ixelles, de Jette, de Molenbeek-Saint-Jean, de Saint-Josse-ten-Noode, de Saint-Gilles, de Uccle, de Woluwe-Saint-Lambert, la CRMS, le CES et l'AATL ont émis des réclamations relatives à la modification de la prescription 0.12. Alinéa 1<sup>er</sup> 7° ;

Que la prescription existante est modifiée en ce que la suppression d'un logement pour l'occupation par un commerce en liseré de noyau commercial ne serait plus autorisée qu'au rez-de-chaussée et au premier, plutôt qu'à tous les étages ;

Qu'un réclamant juge positive cette modification qui garantit la mixité urbaine même en liseré de noyau commercial ;

Qu'il s'interroge toutefois sur l'articulation entre la prescription 0.12. modifiée et la prescription 22, qui autorise, en liseré de noyau commercial l'affectation des étages au commerce si les conditions locales le permettent et après MPP ;

Que la CRMS et l'AATL encouragent l'aménagement de logements aux étages inoccupés des immeubles des centres anciens, ce qui permet une revalorisation du patrimoine pris au sens large ;

Que pour la Commune d'Ixelles cette modification rejoint l'un de ses objectifs qui est de faire occuper les étages au-dessus des commerces ;

Que certaines Communes dont Auderghem, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle, de Woluwe-Saint-Pierre estiment que cette prescription est trop limitative ;

Qu'il ne sera pas possible d'y déroger ;

Qu'elle ne tient pas compte de la typologie de pas mal de quartiers et de bâtiments situés sur le territoire de la région ;

Que l'article 9 du titre I du RRU dispense d'organiser une entrée si la largeur de la façade est inférieure à 6m ;

zoals gedefinieerd in bijzonder voorschrift 12;

*De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

Overwegende dat heel wat reclamanten, waaronder de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-Ten-Node, Sint-Gillis, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, de KCML, de ESR, en het BROH bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot de wijziging van voorschrift 0.12. Lid 1 7° ;

Dat het bestaande voorschrift zodanig wordt gewijzigd dat de afschaffing van een woning voor het gebruik door een handelszaak in een lint voor handelskernen alleen nog maar wordt toegestaan op de benedenverdieping of op de eerste verdieping, en niet langer op alle verdiepingen;

Dat een reclamant die wijziging positief vindt, omdat ze het stedelijk gemengd karakter waarborgt, zelfs in het lint voor handelskernen;

Maar dat hij zich evenwel vragen stelt bij de overeenstemming tussen het gewijzigde voorschrift 0.12. en voorschrift 22, dat in het lint voor handelskernen de bestemming van de verdiepingen voor handelszaken toestaat als de plaatselijke omstandigheden dat toelaten en na SRO;

Dat de KCML en het BROH de inrichting van woningen op de leegstaande verdiepingen van de gebouwen in de oude centra aanmoedigen, wat een opwaardering van het erfgoed in ruime zin mogelijk maakt;

Dat de Gemeente Elsene oordeelt dat die wijziging tegemoetkomt aan één van haar doelstellingen, zijnde de leegstaande verdiepingen boven handelszaken in gebruik te laten nemen;

Dat sommige Gemeenten, waaronder Oudergem, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-Ten-Node, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe van mening zijn dat dit veel te beperkend is;

Dat het niet mogelijk zal zijn ervan af te wijken;

Dat de wijziging geen rekening houdt met de typologie van een groot aantal wijken en gebouwen op het grondgebied van het Gewest;

Dat krachtens artikel 9 van Titel I van de GSV een aparte ingang naar de verdiepingen niet verplicht is wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt;

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

Que les Communes de Saint-Gilles et d'Uccle demandent que le PRAS prévoit de la souplesse pour garantir la cohérence de cette prescription avec le règlement régional en vigueur ;

Que les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles demandent de permettre, via mpp, la création ou l'extension d'un commerce situé en liseré de noyau commercial aux étages supérieurs ;

Que la Commune de Jette demande que la prescription précise que la largeur du bâtiment concerné le permette et n'hypothèque pas l'aménagement et l'occupation des autres niveaux du bâtiment ;

Que pour la Commune d'Anderlecht et deux autres cette modification va à l'encontre de l'objectif général affiché du plan de développer et de protéger la fonction logement ;

Que cette modification donne la possibilité accrue d'étendre ou de créer un commerce au dépend du logement ;

Que la politique communale d'Anderlecht a tenté de supprimer les étages vides au-dessus des commerces en y créant des logements, véritables outils de contrôle social ;

Qu'il est plus opportun de maintenir ces logements et de favoriser un accès à ceux-ci par une population ne nécessitant, par exemple, pas de voiture ;

Qu'ils demandent de ne pas modifier la prescription ;

Que pour d'autres réclamants un commerce doit continuer à pouvoir étendre ses activités au-delà de la limite du rez-de-chaussée ou du 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ;

Qu'il existe d'autres moyens pour lutter contre les étages abandonnés au-dessus des commerces ;

Que le Schéma de Développement Commercial de la Région privilégie la dynamisation des liserés de noyaux commerciaux bruxellois existants ;

Que l'attractivité et la force d'un quartier commerçant passe par la présence d'un nombre important de commerces diversifiés et rentables ;

Qu'en ne permettant pas à un commerce existant de s'étendre aux étages supérieurs au premier étage, le PRAS empêche la croissance et la rentabilité d'un commerce dynamique qui devra

Dat de gemeenten Sint-Gillis en Ukkel vragen dat het GBP een zekere soepelheid aan de dag zou leggen om de coherentie te garanderen tussen dat voorschrift en de vigerende gewestelijke verordening;

Dat de Gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis vragen om, via SRO, de oprichting of uitbreiding van een handelszaak in een lint voor handelskernen toe te staan op de bovenverdiepingen;

Dat de Gemeente Jette vraagt dat het voorschrift zou preciseren dat de breedte van het betreffende gebouw dit moet toelaten en dat dit niet de inrichting en het gebruik van de andere verdiepingen van het gebouw mag hypothekeren;

Dat de Gemeente Anderlecht en twee andere oordelen dat deze wijziging indruist tegen de algemene doelstelling van het plan om de huisvesting te ontwikkelen en te beschermen;

Dat deze wijziging meer mogelijkheden biedt voor de uitbreiding of inrichting van een handelszaak ten koste van de huisvesting;

Dat het gemeentebestuur van Anderlecht getracht heeft om de leegstand van de verdiepingen boven de handelszaken weg te werken door er woningen in te richten, die tevens een heus instrument voor sociale controle vormen;

Dat het beter zou zijn om die woningen te behouden en ze toegankelijker te maken voor mensen die bijvoorbeeld geen auto nodig hebben;

Dat ze vragen om het voorschrift niet te wijzigen;

Dat volgens andere reclamanten een handelszaak de mogelijkheid moet blijven krijgen om haar activiteiten uit te breiden buiten de benedenverdieping of de 1<sup>ste</sup> verdieping van een gebouw;

Dat er andere middelen zijn om de leegstand van verdiepingen boven handelszaken te bestrijden;

Dat het Schema voor de handelontwikkeling van het Gewest pleit voor de dynamisering van de bestaande Brusselse linten voor handelskernen;

Dat de aantrekkingskracht en de sterkte van een handelswijk afhankelijk zijn van de aanwezigheid van een groot aantal gediversifieerde en rendabele handelszaken;

Dat het GBP, door een bestaande handelszaak te verhinderen om uit te breiden naar de verdiepingen boven de eerste verdieping, de groei en rendabiliteit belemmert van een dynamische

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

soit décider de ne pas croître soit de quitter le quartier ;  
Qu'ils demandent le maintien de la prescription du PRAS 2001 ;

*Pour la Commission le problème de l'occupation du commerce au premier étage est que celle-ci décourage l'occupation des logements aux autres étages.*

*Que lorsque le premier étage est occupé par du commerce cela a tendance à réduire la dynamique de vie du quartier. Elle estime donc qu'il faut être plus prudent sur ce point.*

*La Commission propose donc d'amender le projet de PRAS et de soumettre l'occupation du premier étage par du commerce à des mesures particulières de publicité.*

*Elle recommande la mise en œuvre d'une politique d'incitation à l'occupation par le logement des étages des immeubles occupés par un rez commercial.*

Considérant que de nombreux réclamants parmi lesquels le CES, ont émis des réclamations concernant l'ajout de la ZEMU aux zones soumises à la prescription 0.12., afin d'y protéger le logement ;

Qu'un réclamation relève que la prescription 0.12. avait pour objet de protéger le logement existant en ZH, en ZM, en ZA en interdisant sa démolition ou sa suppression même partielle ;

Que l'ajout des ZEMU dans cette prescription n'est pas nécessaire ;

Que dans les anciennes ZIU, le logement existant n'y était qu'accessoire ;

Que la ZEMU a pour but de renforcer la mixité et d'y développer le logement qui est une fonction forte ;

Que la création de logement y est donc assurée ;

Que dans les anciennes ZFM, le logement a déjà grignoté fortement les activités productives ;

Que cette surprotection ne semble pas nécessaire ;

Que cette modification va à l'encontre de la mixité et ne permettra pas aux ZEMU de rester des zones à vocation économique ;

Que le projet de modification du PRAS axe tout l'effort pour réaliser l'accroissement du nombre de logements sur les seules activités productives ;

handelszaak die dan moet beslissen om hetzij niet uit te breiden, hetzij de wijk te verlaten;  
Dat ze vragende partij zijn voor het behoud van het voorschrift van het GBP 2001;

*Voor de Commissie is het probleem met het gebruik van de eerste verdieping voor een handelszaak dat deze het gebruik van de andere verdiepingen voor huisvesting ontmoedigt.*

*Dat wanneer de eerste verdieping wordt gebruikt voor een handelzaak, dit de levensdynamiek van de wijk kan verminderen. Ze oordeelt dus dat hier voorzichtigheid is geboden.*

*De Commissie stelt daarom voor om het ontwerp van GBP te amenderen en het gebruik van de eerste verdieping van de handelszaak te onderwerpen aan speciale maatregelen van openbaring.*

*Ze beveelt aan om een beleid te voeren dat aanmoedigt om de verdiepingen van gebouwen waar op het gelijkvloers een handelszaak is gevestigd te gebruiken voor huisvesting.*

Overwegende dat tal van reclamanten, waaronder de ESR, bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot de toevoeging van het OGSO aan de gebieden die onderworpen zijn aan het voorschrift 0.12., om daar de huisvesting te beschermen;

Dat een reclamant aanhaalt dat voorschrift 0.12. tot doel had de bestaande huisvesting te beschermen in de WG, de GG en de AG, door de (zelfs gedeeltelijke) afbraak of afschaffing ervan te verbieden;

Dat de toevoeging van de OGSO in dat voorschrift niet nodig is;

Dat in de vroegere GSI de bestaande huisvesting slechts aanvullend was;

Dat het OGSO tot doel heeft het gemengd karakter te versterken en er de huisvesting te ontwikkelen, die een sterke functie is,

Dat de oprichting van woningen daar dus verzekerd is;

Dat de huisvesting in de vroegere SGG reeds sterk geknabbeld heeft aan de productieactiviteiten;

Dat die overbescherming niet nodig lijkt;

Dat die wijziging indruist tegen het gemengd karakter en verhindert dat de OGSO gebieden met een economische bestemming blijven;

Dat het ontwerp van wijziging van het GBP alle inspanningen om het aantal woningen te doen toenemen, toespitst op de productieactiviteiten;



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

Que les zones susceptibles d'accueillir ces dernières ne représentent par ailleurs qu'un faible pourcentage de la superficie de la région ;

Qu'en outre, le caractère irréversible de la conversion en faveur du logement, ne permet pas d'envisager ultérieurement une modification en faveur de la fonction productive ;

Que par ailleurs, il convient de réserver des espaces pour des parcs industriels afin de maintenir les rares entreprises industrielles encore implantées en région bruxellois ;

Que ces réclamants demandent que la mention à la nouvelle zone d'entreprise en milieu urbain ne soit pas ajoutée à cet article, sous peine de léser fortement les activités productives ;

Que pour un de ces réclamants, cette opposition pourrait être levée si les ZIU proches du canal étaient préservées et si les autres ZIU transformées en ZEMU étaient compensées par des nouvelles ;

*La Commission constate l'ajout de la ZEMU parmi les zones dans lesquelles la prescription 0.12 s'applique.*

*Elle relève que cet ajout peut avoir pour conséquences le risque que le logement grignote l'espace réservé aux activités économiques de manière irréversible.*

*Le logement est aujourd'hui une fonction forte, plus rentable que les activités productives. La faiblesse des activités productives est un phénomène conjoncturel mais la modification proposée risque d'être structurelle.*

*Ainsi, il faut éviter de rendre cette modification en faveur du logement irréversible.*

*La Commission demande, en l'occurrence le maintien du premier alinéa de la prescription 0.12. tel qu'il existe au PRAS de 2001 (et de ne pas y intégrer les ZEMU).*

*Ainsi une distinction serait faite entre les ZFM et les ZEMU in ceci que le logement serait protégé dans les ZFM et pas dans le ZEMU.*

Considérant que plusieurs réclamants dont le CES demandent de créer une prescription 0.12 bis pour protéger les activités économiques dans les ZFM, les ZEMU et les ZIU et de pouvoir ainsi les compenser en cas de suppression, en ce compris

Dat de gebieden waar die laatste activiteiten terecht kunnen, trouwens nog maar een gering percentage van de oppervlakte van het Gewest vertegenwoordigen;

Dat bovendien het onomkeerbare karakter van de conversie in huisvesting een latere wijziging ten voordele van de productieactiviteiten onmogelijk maakt;

Dat bovendien ruimten moeten worden gereserveerd voor industrieparken, om de zeldzame industriebedrijven die nog in het Brussels Gewest ingeplant zijn, ook hier te houden;

Dat deze reclamanten vragen dat de vermelding van het nieuwe ondernemingsgebied in stedelijke omgeving niet zou worden toegevoegd in dit artikel, omdat het een sterke aderlating voor de productieactiviteiten zou betekenen;

Dat, voor één van deze reclamanten, dat verzet zou kunnen worden opgeheven als de GSI in de buurt van het kanaal behouden zouden blijven en indien de andere GSI, die worden omgevormd tot OGSO, gecompenseerd zouden worden door nieuwe GSI;

*De Commissie stelt vast dat aan de gebieden waar voorschrift 0.12 van toepassing is ook het OGSO is toegevoegd.*

*Ze merkt op dat dit het risico kan inhouden dat huisvesting de ruimte voorbehouden voor economische activiteiten onomkeerbaar vermindert.*

*Huisvesting is vandaag een sterke functie die veel rendabeler is dan productieactiviteiten. De zwakte van de productieactiviteiten is een conjunctureel verschijnsel, maar de voorgestelde wijziging dreigt structureel te zijn.*

*Men moet dus vermijden dat deze wijziging ten gunste van huisvesting onomkeerbaar wordt.*

*De Commissie vraagt bijgevolg het behoud van de eerste alinea van voorschrift 0.12 zoals ze is opgenomen in het GBP van 2001 (en dus geen OGSO integreert).*

*Zo wordt een onderscheid gemaakt tussen de SGG en de OGSO, in die zin dat de huisvesting zou zijn beschermd in de SGG en niet in de OGSO.*

Overwegende dat verscheidene reclamanten, waaronder de ESR, vragen om een voorschrift 0.12 bis in te voeren om de economische activiteiten in de SGG, de OGSO en de GSI te beschermen en die te kunnen compenseren wanneer ze afgeschaft

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

dans la ZIRAD ;

Que pour pouvoir appliquer une telle prescription 0.12 bis, ils suggèrent de modifier d'autres prescriptions du PRAS qui permettraient la réalisation de celle-ci ;

Qu'afin de pouvoir compenser la suppression d'activités économiques, les réclamants demandent de d'abord s'assurer qu'il reste suffisamment d'espaces disponibles pour les activités économiques ;

Qu'ils rappellent qu'entre le plan de secteur de 1979 et le PRAS de 2001 quelques 106 ha de zones industrielles ont changé d'affectation sans jamais être compensés ;

Qu'en outre, la modification de PRAS, telle que proposée prévoit la transformation de près de 120 ha d'industries urbaines en ZEMU, susceptibles d'accepter du logement ;

Qu'en application de la prescription 0.12, chaque nouvelle affectation au logement devient irrévocable ;

*La Commission renvoi à son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.*

Considérant que l'AATL propose que le point 9° de la prescription 0.12. Alinéa 1<sup>e</sup> soit également modifié ;

Qu'en effet, le terme de « déjà conçu à cet effet » est trop difficile à utiliser en pratique et devrait être explicite ;

Que de même, il serait utile de préciser que l'extension ou la création de commerce n'est autorisée qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, ce qui est en accord avec ce que prévoient les prescriptions particulières ;

*La Commission relève l'incohérence qui existe au sein de la prescription entre le 7° modifié et le 9° (non modifié).*

*En effet, le 9° de la prescription 12 est plus permissif. La Commission demande donc de supprimer ce point.*

*Elle suggère que cette modification soit apportée dans le PRAS qui fera suite au PRDD.*

Considérant que la Commune de Jette demande d'apporter des modifications complémentaires à la prescription 0.12 ;

worden, ook in het GGBua;

Dat ze, om zo'n voorschrift 0.12 bis te kunnen toepassen, voorstellen om andere voorschriften van het GBP te wijzigen die de verwezenlijking van dit voorschrift mogelijk zouden maken;

Dat de reclamanten, om de afschaffing van economisch activiteiten te kunnen compenseren, vragen dat men er zich eerst van zou vergewissen dat er voldoende beschikbare ruimte overblijft voor de economische activiteiten;

Dat deze reclamanten operen dat er tussen het Gewestplan van 1979 en het GBP van 2001 ongeveer 106 ha industriegebieden van bestemming werden gewijzigd, zonder dat daarvoor ooit enige compensatie werd geboden;

Dat bovendien de voorgestelde wijziging van GBP in de transformatie voorziet van bijna 120 ha gebied voor stedelijke industrie in OGSO, waar huisvesting toegestaan kan worden;

Dat krachtens voorschrift 0.12 elke nieuwe bestemming voor huisvesting onherroepelijk wordt;

*De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.*

Overwegende dat het BROH eveneens de wijziging voorstelt van voorschrift 0.12, Lid 1;

Dat namelijk de omschrijving "die daarvoor is ontworpen" te moeilijk te gebruiken is in de praktijk en toegelicht zou moeten worden;

Dat het eveneens nuttig zou zijn om te preciseren dat de oprichting of uitbreiding van een handelszaak enkel toegestaan is de benedenverdieping en op de eerste verdieping, wat strookt met hetgeen wordt voorzien door de bijzondere voorschriften;

*De Commissie verwijst naar de incoherentie in het voorschrift, tussen punt 7° dat werd gewijzigd en punt 9° (dat niet werd gewijzigd).*

*Punt 9° van voorschrift 12 is permissiever. De Commissie vraagt dus om dit punt te schrappen.*

*Ze stelt voor om deze wijziging aan te brengen in het GBP dat volgt uit het GPDO.*

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om bijkomende wijzigingen aan te brengen in voorschrift 0.12;

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'ainsi elle demande d'autoriser la suppression d'un logement pour permettre l'implantation des bureaux d'une société dont l'exploitant habiterait un autre logement dans le même immeuble, dans la continuité de la notion de destination complémentaire à la fonction logement de l'exploitant de l'activité ;

Qu'elle demande aussi d'autoriser également la suppression d'un logement pour permettre l'implantation d'une auberge de jeunesse ;

Qu'il lui semble en effet qu'il n'y a pas lieu d'assimiler les auberges de jeunesse aux autres établissements hôteliers ;

Que ces auberges visent en effet une toute autre clientèle et répondent à un besoin pour permettre une autre forme de tourisme et de logement aux gens qui ne sont que de passage en région de Bruxelles-Capitale ;

Que ces spécificités font que les auberges de jeunesse se rapprochent de ce fait plus de la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (nous croyons savoir en effet que certaines sont subventionnées par des pouvoirs publics) que de la notion d'établissement hôtelier ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

Considérant que la Commune de Saint-Josse-ten-Noode demande que pour les communes qui disposent déjà de plus de 15% de logements sociaux et dont la densité de population est largement supérieure à la densité moyenne régionale, de prévoir des dérogations possibles à la 0.12. afin de promouvoir certains types d'activités économiques compatibles avec le logement ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

Considérant que pour assurer une sécurité juridique pour les entreprises existantes, un réclamant demande l'insertion d'une clause de sauvegarde garantissant aux entreprises existantes, leur maintien et une certaine extension sur leur site actuel ;

Dat ze namelijk vraagt om de afschaffing van een woning toe te staan om de inplanting mogelijk te maken van de kantoren van een onderneming waarvan de uitbater een andere woning in hetzelfde gebouw betreft, in het verlengde van het begrip van de bestemming behorende bij de woonfunctie van de uitbater van de activiteit;

Dat ze tevens vraagt om de afschaffing van een woning toe te staan om de inplanting van een jeugdherberg mogelijk te maken;

Dat ze immers van oordeel is dat men jeugdherbergen niet mag gelijkschakelen met andere hotelinrichtingen;

Dat deze herbergen namelijk op een heel andere clientèle mikken en tegemoetkomen aan de noodzaak om een andere vorm van toerisme en huisvesting toe te staan voor mensen die slechts op doorreis zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de jeugdherbergen door die specifieke kenmerken meer aanleunen bij de definitie van de voorziening van collectief belang of van openbare diensten (we menen te weten dat sommige jeugdherbergen gesubsidieerd worden door overheidsinstanties) dan bij de hotelinrichting;

*De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node vraagt om, voor de Gemeenten die reeds meer dan 15% sociale woningen hebben en waar de bevolkingsdichtheid hoger is dan het gewestelijk gemiddelde, te voorzien in mogelijke afwijkingen van 0.12., om bepaalde types van economische activiteiten te promoten die verenigbaar zijn met de huisvesting;

*De Commissie acht deze vraag pertinent maar oordeelt dat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.*

Overwegende dat een reclamant, om rechtszekerheid te garanderen voor de bestaande ondernemingen, vraagt om een bewaringsclausule in te voeren die voor bestaande ondernemingen hun behoud en bepaalde uitbreidingsmogelijkheden op hun huidige site garanderen;

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 rappelle son avis concernant les ZEMU et plus particulièrement le point relatif au mécanisme de sauvegarde pour les entreprises existantes.*

### **2.9. Prescription 0.14.**

Considérant que la Ville de Bruxelles demande de modifier la CaSBA en diminuant les surfaces de bureau pour inciter à la reconversion en logement ;  
Que cette modification aurait pu également avoir des effets intéressants à étudier ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.  
Elle demande néanmoins que cette dernière soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.*

### **2.10. Prescription 0.16**

Considérant qu'un réclamant estime que la création d'une nouvelle prescription générale relative aux établissements « Seveso » est une bonne chose ;  
Que plusieurs réclamants et une partie du CESRBC demandent néanmoins que soit précisée la portée des termes du point 3. « une attention particulière est portée à la nécessité de maintenir des distances appropriées » ;  
Que selon ces réclamants et une partie du CESRBC, il faut rester vigilant face à la poursuite des exploitations des établissements existants et nécessaires à la RBC (stockages de carburants nécessaires ; )

Considérant que les Communes de Ganshoren, d'Anderlecht, de Jette et la ville de Bruxelles demandent de préciser les rayons de sécurité en fonction du type d'établissement Seveso (risques différents d'un établissement à l'autre) ;  
Que les Communes de Ganshoren, de Jette et d'Anderlecht constatent une discordance entre la prescription 0.16 et le choix de certaines ZEMU proches de sites Seveso ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que les « distances appropriées » précisées au point 3 soient clarifiées, de manière à ce l'application de cette prescription permette la poursuite de l'exploitation des établissements

*De Commissie verwijst naar haar advies betreffende de OGSO en meer bepaald naar het punt betreffende het vrijwaringsmechanisme voor de bestaande bedrijven.*

### **2.9. Voorschrift 0.14.**

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt om de KaSTK te wijzigen met een vermindering van de kantooroppervlakten om de reconversie in huisvesting te bevorderen;  
Dat die wijziging ook interessante gevolgen had kunnen hebben die onderzoek verdienen;

*De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.  
Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en in het GBP dat eruit volgt.*

### **2.10. Voorschrift 0.16**

Overwegende dat een reclamant vindt dat creatie van een nieuw algemeen voorschrift met betrekking tot de "Seveso"-sites een goede zaak is;  
Dat verscheidene reclamanten en een deel van de ESRBHG evenwel vragen om de reikwijdte van punt 3 te preciseren. "er wordt in het bijzonder rekening gehouden met de noodzaak om een voldoende afstand te bewaren";  
Dat men volgens deze reclamanten en een deel van de ESRBHG waakzaam moet blijven voor de verderzetting van de uitbating van gevaarlijke inrichtingen die bestaan en nodig zijn voor het BHG (opslag van noodzakelijke brandstoffen); )

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren, Anderlecht, Jette en de Stad Brussel vragen om de veiligheidsperimeters te preciseren op grond van het type Seveso-inrichting (verschillende risico's naargelang de inrichting);  
Dat de Gemeenten Ganshoren, Jette en Anderlecht vaststellen dat er een conflict is tussen voorschrift 0.16 en de keuze van bepaalde OGSO nabij Seveso-sites;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat de "voldoende afstand" vermeld in punt 3 zou worden toegelicht, opdat de toepassing van dit voorschrift de verderzetting mogelijk zou maken van de uitbating van

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

existants ;

Considérant qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment qu'il est effectivement judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis, et ne soit pas réglée de manière générale par le PRAS;

Considérant que l'IBGE se réjouit de la création de la prescription 0.16 ;

Que l'IBGE et un réclamant demandent néanmoins que soit prévue une clause de sauvegarde afin de ne pas mettre en péril le tissu industriel. Cette clause est d'autant plus nécessaire que la législation européenne et les critères SEVESO vont être amenés à évoluer dans le futur et englober plus d'entreprises qu'actuellement. La limitation des entreprises SEVESO sur les seules ZIU et ZAPT pose problème pour les entreprises actuellement situées sur des zones dont l'affectation viendrait à être modifiée ou tout simplement des entreprises situées dès à présent hors ZIU et ZAPT et qui viendraient à être classées SEVESO suite à une modification de la législation en la matière ;

Que l'IBGE propose d'ajouter la clause suivante, après le premier alinéa de l'article 2 de l'arrêté du 29 mars 2012 : « cette condition n'est pas d'application pour les établissements existants qui seront à l'avenir classés SEVESO suite à une modification de la législation européenne » ;

Considérant qu'un réclamant demande que la Région définisse des critères objectifs afin de déterminer les « distances appropriées » ;

Considérant qu'un réclamant demande que le dossier comprenant l'analyse et les conclusions relatives au respect des conditions 2° et 3° fassent partie du dossier soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'un réclamant demande, comme le recommande le RIE, de tenir compte des établissements qui pourraient être classés Seveso à l'avenir suite à une modification de la législation, dans les modifications d'affectation proposées ;

bestaande inrichtingen;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten van oordeel zijn dat het verstandig zou zijn om de analyse van de vereiste afstanden geval per geval over te laten aan de vergunnende overheden, en niet algemeen te bepalen in het GBP;

Overwegende dat het BIM blij is met de creatie van voorschrift 0.16;

Dat het BIM en een reclamant evenwel vragen om een bewaringsclausule te voorzien om het industrieel weefsel niet in gevaar te brengen. Dat die clausule des te noodzakelijker is omdat de Europese wetgeving en de SEVESO-criteria in de toekomst zullen evolueren en op meer bedrijven betrekking zullen hebben dan vandaag het geval is. De beperking van SEVESO-ondernemingen tot enkel de GSI en GHV vormt een probleem voor de ondernemingen die momenteel gevestigd zijn in gebieden waarvan de bestemming gewijzigd zou worden of van ondernemingen die zich vandaag buiten de GSI en GHV bevinden en die onder de SEVESO-klassering zouden vallen ingevolge een wijziging van de wetgeving terzake;

Dat het BIM voorstelt om de volgende clausule toe te voegen, achter het eerste lid van artikel 2 van het besluit van 29 maart 2012 : "deze voorwaarde is niet van toepassing op bestaande inrichtingen die in de toekomst als Seveso-bedrijf geklasseerd zouden worden ingevolge een wijziging van de Europese wetgeving";

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het Gewest objectieve criteria zou definiëren om de "voldoende afstand" te bepalen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het dossier met de analyse en de conclusies betreffende de naleving van de voorwaarden 2° en 3° deel zou uitmaken van het dossier dat wordt onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat een reclamant vraagt, zoals ook het MER aanbeveelt, om in de voorgestelde bestemmingswijzigingen rekening te houden met de inrichtingen die in de toekomst als Seveso-bedrijf geklasseerd zouden kunnen worden ingevolge een wijziging van de wetgeving;

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

Considérant qu'un réclamant demande de procéder à la réalisation d'un RIE complémentaire et approfondi et soumis à une nouvelle enquête publique, avant d'affecter, en connaissance de cause, les zones contigües au site COTANCO II en ZEMU ;  
Que la S.A. Continental Tanking Company (COTANCO), a conclu un contrat de concession autonome avec la Société Régionale du Port de Bruxelles relativement au terrain sur lequel est sis le dépôt COTANCO II jusqu'en 2031 ;

Qu'un permis d'environnement a été octroyé pour ces activités jusqu'au 20 décembre 2022 ;  
Que les deux dépôts COTANCO sont les seuls dépôts de stockage et de distribution de produits pétroliers sis au Sud de Bruxelles ;  
Que le réclamant relève également la présence à proximité d'une installation aérienne de pompage de gaz naturel sous haute pression appartenant la S.A Fluxys, qui est incompatible avec la présence d'une ZEMU à proximité ;  
Que le réclamant estime que les incompatibilités potentielles entre le maintien des sites COTANCO et la création des ZEMU n'ont pas été correctement analysées ;  
Que le réclamant estime que le RIE n'a pas proposé d'alternatives ou voies de solution possibles (zones tampon etc...) ;

*La Commission approuve la création de la prescription 0.16. Comme certains réclamants, la Commission estime qu'il est judicieux de confier l'analyse des distances appropriées au cas par cas aux autorités délivrant les permis.*

*La Commission partage les préoccupations de certains réclamants quant aux implications de l'évolution de la législation en la matière, les critères Seveso étant amenés à englober plus d'entreprises qu'actuellement.*

*La Commission rappelle néanmoins que la clause de sauvegarde prévue à la prescription 0.9 du PRAS permet aux entreprises existantes de poursuivre et d'étendre leurs activités.*

*Le premier alinéa de la prescription 0.16 ne s'applique ainsi que dans le cas de l'implantation de nouveaux établissements.*

Overwegende dat een reclamant vraagt om een bijkomend en grondig MER te realiseren en dat te onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek, om dan met kennis van zaken de gebieden die grenzen aan de COTANCO II-site, te bestemmen in OGSO;

Dat de N.V. Continental Tanking Company (COTANCO) een autonome concessieovereenkomst heeft gesloten met de Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel met betrekking tot het terrein waar het depot COTANCO II is gevestigd tot in 2031;

Dat een milieuvergunning werd afgeleverd voor die activiteiten tot 20 december 2022;

Dat de twee COTANCO-depots de enige opslag- en distributiedepots voor aardolieproducten zijn ten zuiden van Brussel;

Dat de reclamant eveneens wijst op de aanwezigheid in de buurt van een bovengrondse pompinstallatie voor aardgas onder hoge druk, die toebehoort aan de N.V. Fluxys, wat onverenigbaar is met de nabijheid van een OGSO;

Dat de reclamant oordeelt dat de potentiële onverenigbaarheden tussen het behoud van de COTANCO-sites en de creatie van de OGSO niet correct werden geanalyseerd;

Dat de reclamant van mening is dat het MER geen alternatieven of mogelijke pistes voor oplossingen heeft voorgesteld (bufferzones enz...);

*De Commissie keurt de opstelling van voorschrift 0.16 goed. Net als enkele reclamanten acht ze het verstandig om de analyse van de gepaste afstanden geval per geval toe te vertrouwen aan de overheden die de vergunningen afleveren.*

*De Commissie deelt de bezorgdheid van sommige reclamanten over de implicaties van de evolutie van de wetgeving ter zake, de Seveso-criteria zullen immers meer bedrijven betreffen dan nu het geval is.*

*De Commissie wijst evenwel op het feit dat de vrijwaringsclausule die is voorzien in voorschrift 0.9 van het GBP de bestaande bedrijven toelaat om hun activiteiten voort te zetten en uit te breiden.*

*De eerste alinea van voorschrift 0.16 is dus enkel van toepassing bij de inplanting van nieuwe inrichtingen.*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

### 3. Prescriptions particulières

#### 3.1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation

##### 3.1.1. Prescriptions (général)

Considérant qu'un réclamant demande que les termes « par immeuble » et « par projet et par immeuble » soient remplacés par « par projet » ; que le terme de « projet » doit être défini comme un « ensemble urbanistique dont les différentes parties concourent au fonctionnement en tant qu'entité cohérente, même si elles ne sont pas construites de manière concomitante » ; que le fait de définir des superficies maximales « par immeuble » ou même « par projet et par immeuble » est ambiguë car certains projets peuvent contenir plusieurs immeubles ; que selon les typologies constructives, il est d'ailleurs parfois difficile de définir si un immeuble est différent d'un autre ( par exemple, si des « immeubles » partagent un socle commun ) ; que cette manière de définir les superficies maximales peut être contournée par le saucissonnage des projets ; que de plus, il serait nécessaire de définir, suivant les affectations et les zones, des quotas max. par îlot (proportion min. ou max. de surface affectée par îlot, par affectation suivant les zones)

##### 3.1.2. Prescriptions (spécifique)

Considérant qu'un réclamant évoque que l'absence de limitation de la surface totale d'hôtel par îlot pose le problème de voir, à terme, la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie ; que la prescription 0.12. ne concerne que le logement alors que d'autres fonctions plus « faibles » que l'hôtellerie devrait être protégées (équipement, activités productives) ; qu'il demande l'introduction d'un quota max. par îlot ;

Considérant qu'un réclamant évoque que pour les nouveaux projets, vu la taille des bâtiments à construire avec de telles capacités, il y a une réelle difficulté à ne pas déroger aux exigences des prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5 (maintien des caractéristiques urbanistiques, compatibilité avec

### 3. Bijzondere voorschriften

#### 3.1. Woongebieden met residentieel karakter en woongebieden

##### 3.1.1. Voorschriften (algemeen)

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de termen "per gebouw" en "per project en per gebouw" zouden worden vervangen door "per project"; dat de term "project" gedefinieerd zou worden als "een stedenbouwkundig geheel waarvan de verschillende delen bijdragen tot de werking als coherente entiteit, zelfs als ze niet gelijktijdig worden opgericht"; dat het vastleggen van maximale oppervlakten "per gebouw" of zelfs "per project en per gebouw" dubbelzinnig is, omdat sommige projecten verscheidene gebouwen kunnen omvatten; dat het, afhankelijk van de bouwtypologieën, soms ook moeilijk is om uit te maken of een gebouw verschilt van een ander; (bijvoorbeeld wanneer "gebouwen" op een gemeenschappelijke sokkel opgericht zijn); dat deze manier om de maximale oppervlakten te bepalen, in elk geval omzeild kan worden door het "verkappen" van projecten; dat het bovendien nodig zou zijn om, naargelang de bestemmingen en gebieden, maximumquota per huizenblok te bepalen (minimaal of maximaal percentage oppervlakte bestemd per huizenblok, per bestemming volgens de gebieden)

##### 3.1.2. Voorschriften (specifiek)

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat de beperking van de totale oppervlakte hotelinrichting per huizenblok leidt tot het probleem dat men op termijn een ongecontroleerde wildgroei dreigt te krijgen van hotelzones; dat voorschrift 0.12. enkel betrekking heeft op huisvesting terwijl andere, "zwakkere" functies dan het hotelwezen beschermd zouden moeten worden (voorzieningen, productieve activiteiten); dat hij vraagt om een maximumquotum per huizenblok in te voeren;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat er voor de nieuwe projecten, gelet op de omvang van de op te richten gebouwen met dergelijke capaciteiten, een reëel probleem bestaat om niet af te wijken van de vereisten van de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5 (instandhouding van de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

l'habitation et, le cas échéant, continuité du logement); que l'expérience montre que, alors qu'il existe une corrélation forte entre préservation du patrimoine et attractivité touristique, paradoxalement, les projets de créations où d'extensions hôtelières sont souvent sources de destruction du patrimoine à Bruxelles (rue des Pierres, Hôtel Queen Ann, projet abandonné de reconstruction de l'Hôtel Central, couvent du Gésù à St-Josse); qu'il demande que les capacités soient revues à la baisse, notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région (Pentagone et communes de la 1<sup>ère</sup> couronne) car c'est là où les grands hôtels sont les plus susceptibles de mettre à mal les caractéristiques urbanistiques des lieux; que pour les mêmes raisons, il lui paraît nécessaire d'introduire une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou de l'extension d'hôtels;

Considérant qu'un réclamant évoque que les prescriptions 1.5., 2.5., 3.5. et 4.5 sont vagues et qu'à l'usage, elles sont l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre; que les concepts de « compatibilité avec l'habitation » et de « continuité du logement » devraient être précisés, notamment par la définition de quotas min. ou max. par îlot suivant les zones;

Considérant qu'un réclamant demande l'application de la prescription 1.3 en dehors des liserés de noyaux commerciaux pour autant que leur superficie ne dépasse pas le maximum de 150m<sup>2</sup>; que ceci permettrait d'éviter qu'une extension d'un commerce dans un immeuble à proximité d'un angle de rues ne soit bloquée du fait de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot alors que la situation de la parcelle ne permettra pas d'atteindre les objectifs poursuivis par les prescriptions générales du PRAS (verdurisation de l'intérieur d'îlot impossible du fait de la situation de la parcelle à proximité directe d'un angle de deux rues, de l'orientation telle que la parcelle ne sera jamais ensoleillée et que sa verdure ne sera donc pas possible);

stedenbouwkundige kenmerken, verenigbaarheid met de huisvesting en, desgevallend, continuïteit van de huisvesting); dat de ervaring leert dat, terwijl er een sterk verband bestaat tussen het behoud van het erfgoed en de toeristische aantrekkingskracht, paradoxaal genoeg de projecten voor het oprichten of uitbreiden van hotelinrichtingen vaak leiden tot de vernietiging van erfgoed in Brussel (Steenstraat, Hotel Queen Ann, de opgegeven wederopbouw van het "Hôtel Central", het Gésù-klooster in Sint-Joost); dat hij vraagt om de capaciteiten te verlagen, met name door grote hotelcapaciteiten te verbieden in het centraal gedeelte van het Gewest (de Vijfhoek en gemeenten van de 1<sup>ste</sup> kroon), omdat precies daar de grote hotels een nefaste impact kunnen hebben op de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken; dat het hem, om diezelfde redenen, noodzakelijk lijkt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak van de bestaande bebouwing van vóór 1950 verbiedt voor de oprichting of uitbreiding van hotelinrichtingen;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat de voorschriften 1.5., 2.5., 3.5. en 4.5 vaag zijn en bij gebruik vatbaar zijn voor uiteenlopende interpretatie van project tot project of van Gemeente tot Gemeente; dat de concepten "verenigbaar met het wonen" en "continuïteit van het wonen" gepreciseerd zouden worden, met name door het bepalen van minimum- en maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om voorschrift 1.3 buiten de linten voor handelskernen toe te passen voor zover hun oppervlakte niet meer bedraagt dan het maximum van 150m<sup>2</sup>; dat men op die manier zou vermijden dat de uitbreiding van een handelszaak in een gebouw nabij een straathoek geblokkeerd zou kunnen worden ingevolge de aantasting van het binnenterrein van het huizenblok, terwijl de ligging van het perceel het niet mogelijk maakt om de doelstellingen van de algemene voorschriften van het GBP te verwezenlijken (onmogelijke ingroening van het binnenterrein van het huizenblok omdat het perceel vlakbij een hoek van twee straten ligt, omdat het perceel door zijn oriëntatie nooit genoeg zonlicht krijgt en de ingroening dus niet mogelijk is);



Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

Considérant qu'un réclamant évoque l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux ; que cela a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise ; que la motivation pour raisons sociales ou économique est floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de poste de travail ; qu'il demande que l'autorisation d'utiliser ces surfaces au delà des surfaces max. de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leurs capacités existantes, de leurs typologies et structures ;

Considérant qu'un réclamant évoque que la possibilité de faire du commerce partout (y compris aux étages), sans réelle contrainte objective, peut, à terme, porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ; qu'il demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite (sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet tels que les entresols) ;

Considérant qu'un réclamant évoque que l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ; qu'il demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambre max. de base défini par zone soit limité à la rénovation d'immeubles existants et ce, dans le respect de leurs capacités existantes, de leurs typologies et structures ;

### 3.1.3. Aspects économiques

Considérant qu'un réclamant demande d'assouplir les prescriptions du PRAS afin de permettre des activités économiques de services dans les zones d'habitat ; que ces activités sont plus compatibles avec la fonction résidentielle que les activités économiques ;

Overwegende dat een reclamant aanhaalt dat er geen objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan; dat daardoor de maximaal toelaatbare oppervlakte eigenlijk als verworven recht wordt beschouwd; dat de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande handelsgebieden en voor de woonfunctie; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om de bovenverdiepingen voor handelszaken te bestemmen buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden (behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen);

Overwegende dat een reclamant erop wijst dat het feit dat er geen objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, tot gevolg heeft dat de maximaal toelaatbare capaciteit wordt beschouwd als een verworven recht door de vergunningsaanvragers evenals door heel wat Gemeenten; dat hij vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

### 3.1.3. Economische aspecten

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de voorschriften in het GBP zouden worden versoepeld om economische dienstenactiviteiten in woongebieden mogelijk te maken; dat deze activiteiten beter verenigbaar zijn met de woonfunctie dan economische activiteiten;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

Qu'un réclamant demande que, dans le cadre d'une concertation locale et en fonction des situations, soit assouplie la prescription du PRAS qui stipule qu'en zone d'habitation, la modification d'une partie d'un logement en vue de permettre les activités économiques de services du type profession libérale ne peut excéder 75 m<sup>2</sup> pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

Considérant que la CRMS et la Commune d'Ixelles évoquent que l'évolution vers une ville plus dense va de pair avec une évolution vers une plus grande mixité; qu'il serait intéressant de permettre, dans des conditions de compatibilité à définir, une plus grande mixité des zones d'habitation du PRAS, par exemple pour encourager la reconversion de constructions existantes en intérieur d'îlot et leur utilisation pour le bureau ou la production de biens immatériels (exemple du théâtre de la rue Goossens 19-21 à Schaerbeek); que la prescription 2.5 pourrait être revue en ce sens; que cela permettrait, notamment une mixité fine, une proximité logement/travail ;

#### 3.1.4. Equipements

Considérant que l'AATL évoque que la densification des zones d'habitations devrait aller de pair avec une augmentation des services pour les habitants; qu'à ce titre, une certaine proportion d'équipements publics et de proximité devrait être prévue dans les différentes zones du PRAS qui prévoient du logement, et ce, afin de répondre aux besoins des habitants (une proportion par projet par exemple) ;

#### 3.1.5. Commerces

Considérant que l'AATL évoque que la surface d'activité commerciale autorisée pour les ZHPR est trop faible pour permettre une réelle fonction commerciale complémentaire au logement; qu'il faudrait augmenter les seuils autorisés.

Dat een reclamant vraagt om, in het kader van plaatselijk overleg in functie van de toestand, het voorschrift van het GBP te versoepelen dat stipuleert dat in woongebied de wijziging van een deel van een woning om economische activiteiten van diensten van het type vrij beroep toe te staan, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag beslaan voor zover ze horen bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent;

Overwegende dat de KCML en de Gemeente Elsene aanhalen dat de evolutie naar een dichtere stad gepaard gaat met een evolutie naar een grotere gemengdheid; dat het interessant zou zijn om, onder nader te bepalen voorwaarden inzake de verenigbaarheid, een grotere gemengdheid toe te staan in de typische woongebieden van het GBP, bijvoorbeeld om de reconversie van bestaande gebouwen in de binnenterreinen van huizenblokken aan te moedigen en hun gebruik voor kantoren of voor de vervaardiging van immateriële goederen (voorbeeld van het theater in de Goossensstraat 19-21 in Scharbeek); dat voorschrift 2.5 in die zin herzien zou kunnen worden; dat dit met name een fijnere vorm van gemengdheid in de hand zou werken, een nabijheid tussen wonen en werken;

#### 3.1.4. Voorzieningen

Overwegende dat het BROH aanhaalt dat de verdichting van de typische woongebieden gepaard zou moeten gaan met een toename van de diensten voor de inwoners; dat in dat verband een zeker percentage openbare voorzieningen en buurtvoorzieningen ingeplant zou moeten worden in de verschillende gebieden van het GBP die voorzien in huisvesting, dit om tegemoet te komen aan de behoeften van de inwoners (bijvoorbeeld een percentage per project);

#### 3.1.5. Handelszaken

Overwegende dat het BROH aanhaalt dat de toegestane oppervlakte voor commerciële activiteiten in de WGRK te klein is om borg te kunnen staan voor een heuse handelsfunctie die de huisvesting aanvult; dat men de toegestane drempels zou moeten verhogen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

Considérant qu'un réclamant demande que la superficie de plancher maximale affectée aux commerces soit augmenté à 600 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes : 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que les commerces sont les plus grands pourvoyeurs de main-d'oeuvre peu qualifiée ; qu'à l'heure actuelle, une difficulté récurrente se présente lors de la création de projets de construction d'ensembles d'habitation en zone d'habitat (ZHPR et ZH), à savoir l'impossibilité de proposer des commerces de proximité de taille suffisante pour être économiquement viables ; qu'or, des petites enseignes de proximité nécessitent généralement un minimum de 250m<sup>2</sup> (ex. un shop and go) ; que de même, des petites surfaces alimentaires nécessitent environ 600m<sup>2</sup> (ex. city Delhaize ou Proxy) ; qu'il ne faut pas perdre de vue que la notion de superficie plancher telle que définie au PRAS est pénalisante pour les commerces, puisque les surfaces de stock - généralement importantes pour permettre de satisfaire les clients- sont comptabilisées dans cette limite (sauf si elles sont situées en sous-sol) ; que la prescription 0.12 interdit de reconverter du logement en commerce (sauf à recréer du logement en conséquence) ;

*La Commission partage plusieurs de ces remarques et particulièrement :*

- *La demande de différencier les équipements de proximité des autres équipements publics au glossaire ;*
- *La demande de revoir et de compléter le glossaire du PRAS et de clarifier les notions de projet et d'immeuble et, si nécessaire, des seuils de superficies d'affectation au sein des différentes zones ;*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de maximale vloeroppervlakte voor handelszaken zou worden opgetrokken tot 600 m<sup>2</sup>, per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden : 1° de verhoging wordt naar behoren met sociale en economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken die verhoging mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

Dat de handelszaken grote werkverschaffers zijn van laaggeschoolde arbeid; dat zich vandaag de dag een steeds weerkerend probleem voordoet bij de oprichting van projecten voor wooncomplexen in woongebieden (WGRK en WG), namelijk het feit dat men geen buurthandelszaken kan aanbieden die voldoende groot zijn om economisch leefbaar te zijn; dat kleine buurthandelszaken doorgaans minstens 250m<sup>2</sup> nodig hebben (b.v. een shop and go); dat kleine voedingszaken ongeveer 600m<sup>2</sup> nodig hebben (b.v. City Delhaize of Proxy); dat men niet uit het oog mag verliezen dat de term vloeroppervlakte zoals die gedefinieerd wordt door het GBP, nadelig is voor handelszaken, aangezien de oppervlakten voor voorraadopslag - die doorgaans groot moeten zijn om te kunnen voldoen aan de noden van de klanten - mee worden verrekend in de limiet (behalve wanneer ze ondergronds zijn); dat voorschrift 0.12 de reconversie van woningen in handelszaken verbiedt (tenzij men een evenredig aandeel woningen creëert);

*De Commissie deelt verschillende van deze opmerkingen, meer bepaald:*

- *De vraag om in het glossarium een onderscheid te maken tussen buurtvoorzieningen en andere openbare voorzieningen;*
- *De vraag om het glossarium van het GBP te herzien en aan te vullen, de begrippen "project" en "gebouw" te verduidelijken, en zo nodig de oppervlakterempels binnen de verschillende gebieden,*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'habitat

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

---

*Elle estime toutefois que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

### 3.2. Zones de mixité

#### 3.2.1. Zone mixtes

##### a. Généralités

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de PRAS ne permet pas de davantage protéger les activités productives dans les zones de mixité ;

##### b. Prescription 3.1.

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un pourcentage d'activité économique comme cela est prévu dans la prescription de la ZEMU ou par la prescription 4.4 ;

Que ce réclamant propose qu'un pourcentage soit imposé au moins pour les projets de reconversions de dimension de minimum 3500 m<sup>2</sup> de superficie plancher ;

*La Commission estime qu'il n'est pas opportun de modifier cette prescription.*

*En effet, la mixité fonctionne de manière efficace dans certaines zones mixtes et celles dans lesquelles cela ne fonctionne pas sont généralement irréversiblement occupées par du logement. L'introduction de pourcentages d'activités économiques n'aura donc sans doute pas d'effet sur la situation de fait dans les zones mixtes.*

##### c. Prescription 3.2.

Considérant qu'un réclamant demande que les superficies de bureaux et commerce admises par immeuble soient réétudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 3.5., en introduisant notamment une variabilité à la baisse des surfaces maximales autorisables dans le Pentagone et les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne en vue d'en préserver les caractéristiques urbanistiques générales (parcellaire étroit) ;

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'utiliser les superficies de bureaux au-delà des surfaces maximales de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leur capacités existantes (pas

### 3.2. Gebieden met gemengd karakter

#### 3.2.1. Gemengde gebied

##### a. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vindt dat het ontwerp van GBP geen betere bescherming biedt voor de productieactiviteiten in de gemengde gebieden;

##### b. Voorschrift 3.1.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een percentage economische activiteiten zou opleggen zoals wordt voorzien in voorschrift van de OGSO of door voorschrift 4.4;

Dat deze reclamant voorstelt om minstens zo'n percentage op te leggen voor de reconversieprojecten met een vloeroppervlakte van minimaal 3.500 m<sup>2</sup>;

*De Commissie acht het niet aangewezen om dit voorschrift te wijzigen.*

*Het gemengde karakter werkt immers doeltreffend in bepaalde gemengde gebieden, en die waar dat niet zo is, zijn doorgaans onherroepelijk ingepalmd door huisvesting. Het invoeren van percentages voor de economische activiteiten zal dan ook wellicht geen invloed hebben op de feitelijke toestand in de gemengde gebieden.*

##### c. Voorschrift 3.2.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de toegestane kantoor- en handelsoppervlakten per gebouw herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5., onder meer door een vermindering van de toelaatbare maximumoppervlakten in de Vijfhoek en de gemeenten van de 1<sup>ste</sup> kroon, dit om de algemene stedenbouwkundige kenmerken ervan te bewaren (nauwe percelen);

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

d'augmentation de superficie), de leur typologies et structures ;

Que ce réclamant estime qu'il manque de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux, ce qui a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Que selon ce réclamant, la motivation pour raisons sociales ou économique est en effet floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de poste de travail sur le site concerné par une demande de permis ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*d. Prescription 3.3.*

Considérant qu'un réclamant demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite, sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet, tels que les entresols ;

Que ce réclamant estime que la possibilité de faire du commerce partout (y compris au étages) sans réelle contrainte objective, peut à terme porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ;

*La Commission considère cette demande pertinente et demande au Gouvernement de modifier la prescription 3.3. dans ce sens.*

*En effet, l'extension d'un commerce situé hors liseré de noyaux commerciaux peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles. Les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyaux commerciaux*

*e. Prescription 3.4.*

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambres maximal de base défini par zone soit limitée à la rénovation d'immeubles

bestaande capaciteiten (geen toename van de oppervlakte), hun typologie en hun structuren;

Dat deze reclamant oordeelt dat er onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare oppervlakte door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Dat volgens deze reclamant de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen immers erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten op de site waarop een vergunningsaanvraag betrekking heeft;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

*d. Voorschrift 3.3.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de verdiepingen boven handelszaken buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden, behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen;

Dat deze reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande handelsgebieden en voor de woonfunctie;

*De Commissie is van mening dat deze vraag pertinent is en vraagt aan de Regering om voorschrift 3.3. in die zin te wijzigen.*

*Het is immers zo dat de uitbreiding van een handelszaak buiten het lint voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen kan verhinderen. De handelszaken van een zekere omvang moeten geconcentreerd worden in de linten voor handelskernen.*

*e. Voorschrift 3.4.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

existants et ce dans le respect de leurs capacités, de leurs typologies et structures ;

Que selon ce réclamant, l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Considérant qu'un réclamant demande que des limitations de la surface totale des hôtels admissibles par îlot soient introduites afin d'éviter la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie via la construction de plusieurs hôtels ; Que ce réclamant demande que les capacités soient étudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 3.5., notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région,

Que ce réclamant demande également que soit introduit une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou l'extension d'hôtels ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*f. Prescription 3.5.*

Considérant que l'IBGE demande que la prescription soit modifiée de la manière suivante : « Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :

0° Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;

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

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

3° la continuité du logement est assurée » ;

bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Dat er volgens deze reclamant onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare capaciteit door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Overwegende dat een reclamant vraagt om beperkingen te bepalen voor de toelaatbare totale oppervlakte van hotels per huizenblok, om een ongecontroleerde wildgroei van hotelzones te vermijden door de bouw van verscheidene hotels; Dat deze reclamant vraagt dat de capaciteiten herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 3.5., onder meer door grote hotelcapaciteiten in het centraal gedeelte van het Gewest te verbieden;

Dat die reclamant eveneens vraagt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak verbiedt van de bestaande bebouwing van vóór 1950 voor de oprichting of uitbreiding van hotels;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

*f. Voorschrift 3.5.*

Overwegende dat het BIM vraagt dat dit voorschrift wordt gewijzigd als volgt :

"Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 3.1 tot 3.4 :

0° De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk;

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend natuurlijk en bebouwd stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

3° de continuïteit van het wonen is verzekerd.

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

*La Commission trouve qu'il est pertinent de défendre l'idée d'une présence du maillage vert et du réseau écologique dans l'ensemble des quartiers. Ces éléments contribuent à la qualité de vie en ville et s'avèrent d'autant plus importants dans le cadre de la densification attendue du fait de la croissance démographique.*

*La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6.*

Considérant qu'un réclamant demande que les concepts de « compatibilité avec l'habitation » et de « continuité du logement » soient précisés, notamment par la définition de quotas minimal ou maximal par îlot suivant les zones ;

Que ce réclamant estime que la prescription 3.5. est trop vague, et est l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

### 3.2.2. Zone de forte mixité

#### a. Généralités

Considérant qu'une partie du CESRBC approuve le maintien des prescriptions 4.1 à 4.3. ;

Considérant qu'une autre partie du CESRBC demande qu'un mécanisme visant à garantir la construction d'une proportion raisonnable d'habitations accessibles aux revenus faibles et moyens soit mis en place dans les zones de forte mixité, afin de contrer les effets pervers d'une hausse du prix du foncier sur l'activité économique et permettre à tous un logement décent ;

*La Commission partage la préoccupation du CESRBC. Elle demande au Gouvernement de mettre sur pied un mécanisme adéquat réglant la question de la mixité sociale.*

*De Commissie vindt het zinvol om het idee te verdedigen van de aanwezigheid van het groene netwerk en het ecologisch netwerk in alle wijken. Die elementen dragen bij tot de levenskwaliteit in de stad en zijn des te belangrijker in het licht van de verwachte verdichting als gevolg van de bevolkingsgroei.*

*De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw algemeen voorschrift van toepassing op alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de concepten "verenigbaar met het wonen" en "continuïteit van het wonen" gepreciseerd zouden worden, met name door het bepalen van minimum- en maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;

Dat die reclamant oordeelt dat voorschrift 3.5. veel te vaag is en vatbaar is voor uiteenlopende interpretaties van project tot project of van gemeente tot gemeente;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

### 3.2.2. Sterk gemengde gebied

#### a. Algemeenheden

Overwegende dat een deel van de ESRBHG het behoud van de voorschriften 4.1 tot 4.3. goedkeurt;

Overwegende dat een ander deel van de ESRBHG vraagt om voor de sterk gemengde gebieden een mechanisme in te voeren om borg te staan voor de bouw van een redelijke proportie woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens, dit om de perverse impact van een stijging van de grondprijzen op de economische activiteit tegen te gaan en iedereen toegang te verschaffen tot een degelijke woning;

*De Commissie deelt de bezorgdheid van de ESRBHG. Ze vraagt de Regering om een adequaat mechanisme uit te werken om de kwestie van de sociale diversiteit te regelen.*



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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

*Ce mécanisme devra veiller à ce que la production de logements répondant à l'essor démographique soit accompagnée d'une obligation de comporter une part de logements accessibles aux revenus faibles et moyens.*

*La Commission demande au Gouvernement d'étudier la possibilité d'introduire ce genre de mécanisme dans le PRAS ou dans une réglementation indépendante s'appliquant à tous les projets d'une certaine ampleur.*

*b. Prescription 4.1.*

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un pourcentage d'activité économique comme cela est prévu dans la prescription de la ZEMU ou par la prescription 4.4 ;

Que ce réclamant propose qu'un pourcentage soit imposé au moins pour les projets de reconversions de dimension de minimum 3500 m<sup>2</sup> de superficie plancher ;

Que ce réclamant estime que les zones mixtes et les zones de fortes mixité sont accaparées par le logement, alors qu'elles doivent présenter des possibilités d'emploi dans les quartiers ;

Que selon ce réclamant, l'absence de pourcentage des différentes activités rend très ardu la gestion des permis et empêche les autorités délivrantes de conserver l'esprit de la mixité progressive du PRAS ;

*La Commission estime que la modification de la prescription 4.1. doit faire l'objet d'une réflexion plus globale et ne doit pas être modifiée dans le cadre du projet de modification partielle du PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

Considérant qu'un réclamant demande de modifier la prescription de la manière suivante :

« Les zones de forte mixité sont affectées aux logements (minimum 40% de la superficie plancher dont 5% minimum est dévolu au logement conventionné), aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (minimum 5% de superficie de plancher), aux bureaux et aux activités productives (maximum 35 % de superficie de plancher) et aux espaces verts de pleine terre (minimum 20 % de superficie au sol). La superficie

*Dat mechanisme moet er voor zorgen dat de woningproductie als antwoord op de bevolkingsgroei gekoppeld wordt aan de verplichting om in een zeker percentage woningen te voorzien die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.*

*De Commissie vraagt de Regering om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een dergelijk mechanisme in te voeren in het GBP of in een onafhankelijke verordening die van toepassing is op alle projecten van een zekere omvang.*

*b. Voorschrift 4.1.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een zeker percentage economische activiteit zou opleggen, zoals dat is voorzien in het voorschrift van de OGSO of door voorschrift 4.4;

Dat die reclamant voorstelt om een minstens een percentage op te leggen voor de reconversieprojecten met een minimale vloeroppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>;

Dat deze reclamant oordeelt dat de gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden ingepalmd worden door de huisvesting, terwijl ze borg moeten staan voor werkgelegenheid in de wijken;

Dat volgens deze reclamant de afwezigheid van percentages voor de verschillende activiteiten het beheer van vergunningen bijzonder moeilijk maakt en de vergunnende overheden belet om de geest van de progressieve gemengdheid van het GBP te handhaven;

*De Commissie is van mening dat de wijziging van voorschrift 4.1. het voorwerp moet uitmaken van een globalere denkoefening en dat dit niet gewijzigd mag worden in het kader van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

Overwegende dat een reclamant vraagt om het voorschrift te wijzigen als volgt :

“De sterk gemengde gebieden zijn bestemd voor huisvesting (minstens 40% van de vloeroppervlakte waarvan minstens 5% voor geconventioneerde woningen), voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (minstens 5% van de vloeroppervlakte), kantoren en productieactiviteiten (maximaal 35 % van de vloeroppervlakte) en groene ruimten in volle grond (minstens 20 % van de vloeroppervlakte).

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m<sup>2</sup>. Ces ratios sont calculés en incluant les affectations de droit des immeubles ou des terrains situées à l'extérieur du projet selon un périmètre rayonnant de 50m »

Que selon ce réclamant, un système de pourcentage, tel que proposé dans la 4.4. devrait en effet être prévu pour l'ensemble des projets en ZFM ;

Que selon ce réclamant la prise en compte d'un périmètre extérieur offre l'avantage de permettre une certaine souplesse dans la gestion des zones de forte mixité tout en assurant le bon respect de la prescription.;

Que selon ce réclamant, il est pertinent d'imposer la construction d'un minimum de logements conventionnés en ZFM car celles-ci sont bien situées par rapport à l'offre en transports publics, ce qui permet aux personnes à bas revenus ne disposant pas d'automobile de se déplacer facilement ;

Que selon ce réclamant, le RRU devrait également être modifié en ce qui concerne le ratio de parking/logement à respecter en zones de forte mixité dans la mesure où ces zones offrent effectivement un accès confortable au transport collectif ;

*La Commission partage les préoccupations du réclamant mais estime que la modification proposée est trop complexe à appliquer car elle nécessiterait une comptabilité précise des seuils admissibles des différentes fonctions dans la zone.*

*Par ailleurs, elle estime que l'imposition d'une mixité par quota ne doit s'envisager que pour les terrains non urbanisés car elle ne pourra pas être mise en œuvre dans les zones déjà entièrement bâties.*

*Sur la question du logement conventionné, la Commission se réfère à sa demande exprimée supra de mettre en place un outil qui permettrait d'imposer un minimum de logement accessible aux revenus faibles et moyens au sein des projets d'une certaine ampleur.*

De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup> met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> voor de kantoren. Bij de berekening van deze ratio's wordt tevens rekening gehouden met de wettelijke bestemmingen van de gebouwen of terreinen buiten het project binnen een straal van 50m."

Dat volgens deze reclamant een systeem van percentages, zoals voorgesteld in voorschrift 4.4., ingevoerd zou moeten worden voor alle projecten in SGG;

Dat volgens deze reclamant het feit dat men rekening houdt met een perimeter buiten het eigenlijke project het voordeel biedt van een zekere flexibiliteit in het beheer van de sterk gemengde gebieden en tegelijkertijd borg staat voor de goede naleving van het voorschrift;

Dat het volgens deze reclamant relevant is om de bouw van een minimumaantal geconventioneerde woningen op te leggen in SGG, omdat deze gebieden een goede ligging hebben qua openbaar vervoeraanbod, waardoor ook mensen met lage inkomens die geen eigen wagen hebben, er zich makkelijk kunnen verplaatsen;

Dat volgens deze reclamant de GSV eveneens gewijzigd zou moeten worden inzake de verhouding parkeerplaatsen/woning die moet worden nageleefd in de sterk gemengde gebieden, voor zover deze gebieden daadwerkelijk een comfortabele toegang bieden tot het openbaar vervoer;

*De Commissie deelt de bezorgdheid van de reclamant maar is van mening dat de voorgestelde wijziging te complex is om toe te passen, aangezien deze een nauwkeurige boekhouding zou vereisen van de toelaatbare drempels van de verschillende functies in het gebied.*

*Bovendien is ze van mening dat het opleggen van een gemengdheid aan de hand van quota enkel overwogen moet worden voor niet-geurbaniseerde terreinen, omdat deze maatregel niet uitgevoerd kan worden in de gebieden die reeds volledig bebouwd zijn.*

*Inzake de kwestie van de geconventioneerde woningen verwijst de Commissie naar haar hoger vermeld verzoek om een instrument in het leven te roepen dat het mogelijk maakt om in het kader van projecten van een zekere omvang een minimum aantal woningen op te leggen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.*

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'utiliser les superficies de bureaux au-delà des surfaces maximales de base soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leur capacités existantes (pas d'augmentation de superficie), de leur typologies et structures ;

Que ce réclamant estime qu'il manque de critères objectifs pour permettre l'augmentation des superficies de bureaux, ce qui a pour effet que la surface maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Que selon ce réclamant, la motivation pour raisons sociales ou économique est en effet floue et généralement simplement rencontrée par l'augmentation du nombre de postes de travail sur le site concerné par une demande de permis ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

Considérant qu'un autre réclamant demande de limiter le bureau au complément usuel et accessoire des autres fonctions ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*c. Prescription 4.2.*

Considérant qu'un réclamant demande que la possibilité d'affecter les étages aux commerces en dehors des liserés commerciaux soit interdite, sauf situation existante et/ou typologie historiquement prévue à cet effet, tels que les entresols ;

Que ce réclamant estime que la possibilité de faire du commerce partout (y compris au étages) sans réelle contrainte objective, peut à terme porter préjudice aux zones commerciales existantes et à la fonction de logement ;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de kantooroppervlakten te vergroten tot boven de basismaxima zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun bestaande capaciteiten (pas geen toename van de oppervlakte), hun typologie en hun structuren;

Dat deze reclamant oordeelt dat er onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van de kantooroppervlakten toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare oppervlakte door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Dat volgens deze reclamant de voorwaarde inzake de omkleding met sociale of economische redenen immers erg vaag is en doorgaans eenvoudigweg wordt vervuld door een stijging van het aantal werkposten op de site waarop een vergunningsaanvraag betrekking heeft;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om de kantoren te beperken tot de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de andere functies;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

*c. Voorschrift 4.2.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om de verdiepingen boven handelszaken buiten de linten voor handelskernen verboden zou worden, behoudens een bestaande toestand en/of historische typologie die daarvoor is bestemd, zoals de tussenverdiepingen;

Dat deze reclamant oordeelt dat de mogelijkheid om overal handelszaken in te richten (met inbegrip van de verdiepingen) zonder een echte objectieve beperking, op termijn een bedreiging zou kunnen vormen voor de bestaande

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

*La Commission considère cette demande pertinente et demande au Gouvernement de modifier la prescription 4.2. dans ce sens. En effet l'extension d'un commerce situé hors liseré de noyaux commerciaux peut empêcher la présence de logements aux étages des immeubles. Les commerces d'une certaine taille doivent se concentrer dans les liserés de noyaux commerciaux.*

Considérant qu'un réclamant demande que les superficies de bureaux et commerces admises par immeuble soient réétudiées et revues à la baisse en vue de répondre aux exigences de la prescription 4.5., en introduisant notamment une variabilité à la baisse des surfaces maximales autorisables dans le Pentagone et les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne en vue d'en préserver les caractéristiques urbanistiques générales (parcellaire étroit) ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

#### *d. Prescription 4.3.*

Considérant qu'un réclamant demande que l'autorisation d'un nombre de chambres supérieur au nombre de chambres maximal de base défini par zone soit limitée à la rénovation d'immeubles existants et ce dans le respect de leurs capacités, de leurs typologies et structures ;

Que selon ce réclamant, l'absence de critères objectifs pour permettre l'augmentation du nombre de chambres a pour effet que la capacité maximale autorisable est considérée comme acquise par les demandeurs de permis et par bon nombre de communes ;

Considérant qu'un réclamant demande que des limitations de la surface totale des hôtels admissibles par îlot soient introduites afin d'éviter la prolifération incontrôlée de zones dévolues à l'hôtellerie via la construction de plusieurs hôtels ; Que ce réclamant demande que les capacités soient étudiées et revues à la baisse en vue de

handelsgebieden en voor de woonfunctie;

*De Commissie is van mening dat dit verzoek relevant is en vraagt aan de Regering om voorschrift 4.2. in die zin te wijzigen. Het is immers zo dat de uitbreiding van een handelszaak buiten het lint voor handelskernen de aanwezigheid van woningen op de bovenverdiepingen van de gebouwen kan verhinderen. De handelszaken van een zekere omvang moeten geconcentreerd worden in de linten voor handelskernen.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de toegestane kantoor- en handelsoppervlakten per gebouw herbekeken en verlaagd zouden worden om te beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 4.5., onder meer door een vermindering van de toelaatbare maximumoppervlakten in de Vijfhoek en de gemeenten van de 1<sup>ste</sup> kroon, dit om de algemene stedenbouwkundige kenmerken ervan te bewaren (nauwe percelen);

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

#### *d. Voorschrift 4.3.*

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de mogelijkheid om het aantal kamers te vergroten tot boven de basismaxima die per gebied worden bepaald, zou worden beperkt tot de renovatie van bestaande gebouwen en in overeenstemming met hun capaciteiten, hun typologie en hun structuren;

Dat er volgens deze reclamant onvoldoende objectieve criteria zijn om de vergroting van het aantal kamers toe te staan, met als gevolg dat de maximaal toelaatbare capaciteit door de vergunningsaanvragers en heel wat Gemeenten wordt beschouwd als een verworvenheid;

Overwegende dat een reclamant vraagt om beperkingen te bepalen voor de toelaatbare totale oppervlakte van hotels per huizenblok, om een ongecontroleerde wildgroei van hotelzones te vermijden door de bouw van verscheidene hotels; Dat deze reclamant vraagt dat de capaciteiten herbekeken en verlaagd zouden worden om te

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

répondre aux exigences de la prescription 4.5., notamment en proscrivant des grandes capacités hôtelières dans la partie centrale de la Région,

Que ce réclamant demande également que soit introduit une prescription spécifique qui interdise la démolition du bâti existant datant d'avant 1950 en vue de la création ou l'extension d'hôtels ;

Que ce réclamant demande également que la possibilité d'augmenter la capacité des établissements hôteliers via PPAS soit supprimée ;

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*e. Prescription 4.4.*

Considérant que l'IBGE et plusieurs réclamants demandent de ne pas modifier la date limite pour déterminer la présence d'un ou plusieurs immeubles dégradés ou à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche ;

Que selon l'IBGE et plusieurs réclamants, le changement de date envisagé est inopportun car il revient à récompenser ceux qui entre 2000 et 2011 ont laissé se développer de nouveaux chancres alors que la prescription était connue ;

Qu'un réclamant estime que la modification de la date pivot condamne de nombreuses friches biologiquement intéressantes, qui pourraient être réservées à la détente, notamment dans les quartiers centraux ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que la prescription 4.4. soit entièrement supprimée ;

Qu'un réclamant propose d'appliquer plutôt l'article 257 du COBAT qui prévoit que les sites d'activités inexploités et inscrits dans un inventaire, doivent faire l'objet d'une réhabilitation et d'une réaffectation de la part des propriétaires. Selon cet article, les réhabilitations/réaffectations sont présumées d'utilité publique et le gouvernement peut les exproprier ;

beantwoorden aan de vereisten van voorschrift 4.5., onder meer door grote hotelcapaciteiten in het centraal gedeelte van het Gewest te verbieden;

Dat die reclamant eveneens vraagt om een specifiek voorschrift in te voeren dat de afbraak verbiedt van de bestaande bebouwing van vóór 1950 voor de oprichting of uitbreiding van hotels; Dat deze reclamant eveneens vraagt om de mogelijkheid te schrappen om de capaciteit van hotels uit te breiden via BBP;

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

*e. Voorschrift 4.4.*

Overwegende dat het BIM en verscheidene reclamanten vragen om de limietdatum voor de aanwezigheid van één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen niet te wijzigen;

Dat volgens het BIM en verscheidene reclamanten de beoogde wijziging van de datum niet aangewezen is omdat dit inhoudt dat zij die tussen 2000 en 2011 nieuwe stadskankers hebben laten ontstaan, beloond zouden worden, terwijl het voorschrift gekend was;

Dat een reclamant van mening is dat de wijziging van de scharnierdatum een veroordeling inhoudt van heel wat biologisch interessante braakliggende terreinen, die bestemd zouden kunnen worden voor ontspanning, met name in de centrale wijken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om voorschrift 4.4. volledig te schrappen;

Dat een reclamant voorstelt om eerder artikel 257 van het BWRO toe te passen, dat stipuleert dat de sites ingeschreven in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten het voorwerp moeten uitmaken van een rehabilitatie en een herbestemming vanwege de eigenaars. Volgens dat artikel worden de rehabilitaties/herbestemmingen geacht van openbaar nut te zijn, en kan de regering ze onteigenen;

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

Considérant qu'un réclamant estime par ailleurs qu'avant de modifier la prescription, il faudrait évaluer l'application de la prescription actuelle et de communiquer les résultats de cette évaluation au public ;

Que si la prescription 4.4. est maintenue, ce réclamant demande de prévoir un minimum d'activités économiques et d'augmenter le part réservée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant demandent de recenser les îlots dans lesquels le changement de la date pivot du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 1<sup>er</sup> janvier 2011 permettra à certains projets de bénéficier de l'application de la prescription particulière 4.4. ;

Qu'un autre réclamant demande également de réaliser l'inventaire des terrains en friche et des immeubles qui répondent aux critères actuels de la 4.4 ;

Considérant qu'un réclamant approuve le changement de la date pivot déterminant l'application de la prescription mais recommande la mise en place d'une date flottante, qui évitera de devoir mettre en place une procédure lourde de modification du PRAS pour effectuer l'adaptation de celle-ci ;

Considérant que l'AATL estime qu'il est positif de favoriser l'application de la prescription 4.4., peu utilisée jusqu'à présent, car elle apporte une garantie de mixité de fonctions et une vue globale d'un projet d'ensemble ;

Considérant que la Commune d'Uccle et un réclamant approuve la modification du programme imposé par la prescription car celle-ci répond à un équilibre fonctionnel pour les programmes mixtes et est adapté aux besoins des quartiers affectés en ZFM ;

Considérant que la Commune d'Uccle, la Commune de Jette et la ville de Bruxelles estiment néanmoins que l'obligation de la réalisation de 5% d'équipements peut être difficile à réaliser, notamment pour les petites surfaces ;

Overwegende dat een reclamant bovendien oordeelt dat men, alvorens het voorschrift te wijzigen, de toepassing van het huidige voorschrift zou moeten evalueren en de resultaten daarvan openbaar zou moeten maken;

Dat indien voorschrift 4.4. wordt behouden, de reclamant vraagt om een minimum aan economische activiteiten te voorzien en het gedeelte voorbehouden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te vergroten;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant vragen om een lijst op te stellen van de huizenblokken waarin de wijziging van de scharnierdatum van 1 januari 2000 naar 1 januari 2011 het mogelijk zou maken om bepaalde projecten te laten profiteren van de toepassing van bijzonder voorschrift 4.4.;

Dat een andere reclamant eveneens vraagt om de inventaris op te stellen van de braakliggende terreinen en gebouwen die beantwoorden aan de huidige criteria van 4.4;

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de wijziging van de scharnierdatum voor de toepassing van het voorschrift, maar aanbeveelt om een zwevende datum te bepalen, om te vermijden dat men een zware procedure tot wijziging van het GBP zou moeten uitvoeren voor de aanpassing ervan;

Overwegende dat het BROH het positief vindt dat de toepassing wordt bevorderd van het voorschrift 4.4., dat tot op heden weinig gebruikt werd, omdat het een garantie biedt voor de gemengdheid van functies en de globale visie van een totaalproject;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel en een reclamant de wijziging van het door het voorschrift opgelegde programma goedkeuren, omdat deze beantwoordt aan een functioneel evenwicht voor de gemengde programma's en is afgestemd op de behoeften van de wijken in SGG;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel, de Gemeente Jette en de Stad Brussel evenwel van mening zijn dat de verplichting om 5% voorzieningen te realiseren, moeilijk haalbaar kan zijn, in het bijzonder voor de kleine oppervlakten;

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

Que la Commune de Uccle, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, la Commune d'Anderlecht et la Commune de Jette estiment plus judicieux de remplacer ce pourcentage par une réflexion globale sur l'ensemble du projet, via par exemple, une charge d'urbanisme obligeant tout développement à contribuer de la sorte à l'amélioration de l'offre en équipements ;

Considérant que la Commune d'Evere et plusieurs réclamants estiment par contre qu'il faut conserver l'imposition de la réalisation de 5% de la superficie plancher d'équipements ;

Considérant que l'AATL estime qu'il faudrait imposer un quota plus important d'équipements ;

Considérant qu'un réclamant demande que les projets d'ensemble prévoient 20 % de logements sociaux afin de récupérer la plus-value générée par l'augmentation des minima de logements à réaliser ;

Considérant qu'un réclamant demande que le programme de la prescription impose un minimum de 25% de superficie plancher d'activités économiques, afin de préserver la mixité du projet ;

Que ce réclamant estime en effet que l'analyse de l'application de la prescription 4.4. du PRAS 2001 a montré qu'il était extrêmement difficile de garantir la mixité des projets, les projets de logements et bureaux étant majoritaires ;

Considérant que la Commune de Woluwé-Saint-Pierre, une partie du CESRBC et plusieurs réclamants demandent qu'un pourcentage minimal soit prévu pour les fonctions faibles (activités économiques) et un pourcentage maximum pour les fonctions fortes (logement) ;

Qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment en effet que la révision des pourcentages proposée par le projet de PRAS fait perdre à la ZFM sa fonction économique principale ;

Qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants estiment par ailleurs qu'il faudrait raisonner en termes de superficie au sol pour les activités

Dat de Gemeente Ukkel, de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node, de Gemeente Anderlecht en de Gemeente Jette het verstandiger vinden om dat percentage te vervangen door een globale bezinning over het totaalproject, bijvoorbeeld via stedenbouwkundige lasten die elk project zouden dwingen om op die manier bij te dragen tot de verbetering van het aanbod inzake voorzieningen;

Overwegende dat de Gemeente Evere en verscheidene reclamanten daarentegen oordelen dat men het verplichte percentage van 5% van de vloeroppervlakte voor voorzieningen moet behouden;

Overwegende dat het BROH van oordeel is dat men een groter quotum voorzieningen zou moeten opleggen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de totaalprojecten 20 % sociale woningen zouden bevatten om de meerwaarde te recupereren die wordt gegenereerd door het optrekken van de minimumquota voor de realisatie van woningen;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het programma van het voorschrift een minimum van 25% vloeroppervlakte voor economische activiteiten zou opleggen, om het gemengd karakter van het project te behouden;

Dat deze reclamant namelijk van mening is dat de analyse van de toepassing van voorschrift 4.4. van het GBP 2001 heeft aangetoond dat het bijzonder moeilijk is om het gemengd karakter van de projecten te garanderen, aangezien de woon- en kantoorprojecten veruit in de meerderheid zijn;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe, een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten vragen om een minimaal percentage te voorzien voor de zwakke functies (economische activiteiten) en een maximaal percentage voor de sterke functies (huisvesting);

Dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten namelijk oordelen dat de herziening van de percentages, voorgesteld door het ontwerp van GBP, het SGG zijn economische hoofdfunctie doet verliezen;

Dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten bovendien van mening zijn dat men in termen van grondoppervlakte zou moeten

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

économiques, car celles-ci n'utilisent généralement pas les étages, tandis que les maxima pour le logement devraient être exprimés en superficie plancher ;

Considérant qu'une partie du CESRBC n'accepte pas les modifications proposées pour la prescription 4.4. ;

Que ces membres du CESRBC et un réclamant demandent que l'on ajoute après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoire des affectations visées », afin d'accroître les possibilités de superficie en activités productives et respecter les principes directeurs du schéma de développement commercial ;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande de maintenir la proportion minimale de logement (35%) afin de ne pas porter atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant que la Commune de Berchem-Saint-Agathe estime que la modification de la prescription 4.4. est susceptible de menacer le maintien d'activités économiques bien établies ;

Considérant qu'un réclamant approuve la diminution à 15 % des superficies maximum affectées aux bureaux ;

Considérant qu'un autre réclamant demande de supprimer la fin de la phrase « avec un maximum de 15 % affectés aux bureaux... », afin de ne plus mentionner le bureau dans le programme proposé par la 4.4., étant donné le taux de vacance important des bureaux ;

Considérant que la Commune d'Evere et plusieurs réclamants approuvent l'augmentation de la superficie à réserver aux espaces verts de 10 à 20% car cela permettra de répondre aux besoins d'espaces verts pour les nouveaux habitants ;

Que l'AATL demande qu'un quota plus important d'espace vert soit imposé ;

Qu'un réclamant demande de tenir compte de la recommandation du RIE demandant de garder un contrôle sur les projets immobiliers, afin de

denken voor de economische activiteiten, omdat die doorgaans geen verdiepingen gebruiken, terwijl de maxima voor huisvesting in vloeroppervlakte uitgedrukt zouden moeten worden;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG zich verzet tegen de voorgestelde wijzigingen voor voorschrift 4.4. ;

Dat deze leden van de ESRBHG en een reclamant vragen dat men achter het woord "handelszaken" de woorden "die de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de beoogde bestemmingen zijn", dit om meer mogelijkheden te bieden inzake de oppervlakte voor productieactiviteiten en om de basisbeginselen van het schema voor de handelsontwikkeling te respecteren;

Overwegende dat de Gemeente Schaerbeek vraagt om het minimumpercentage voor huisvesting (35%) te behouden om het gemengd karakter van het gebied niet in het gedrang te brengen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem oordeelt dat de wijziging van voorschrift 4.4. een bedreiging zou kunnen vormen voor het behoud van goed gevestigde economische activiteiten;

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de vermindering tot 15 % van de maximumoppervlakten voor kantoren;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om het einde van de zin "met een maximum van 15% voor kantoren..." te schrappen en de kantoren niet meer te vermelden in het programma dat wordt voorgesteld door 4.4., gelet op de grote leegstand van kantoren;

Overwegende dat de Gemeente Evere en verscheidene reclamanten hun goedkeuring hechten aan de verhoging van de oppervlakte die voorbehouden moet worden voor groene ruimten van 10 naar 20%, omdat men daardoor tegemoet kan komen aan de behoeften van de nieuwe inwoners inzake groene ruimten;

Dat het BROH vraagt om een groter quotum op te leggen voor groene ruimten;

Dat een reclamant vraagt om rekening te houden met de aanbeveling van het MER, dat vraagt om de vastgoedprojecten onder controle te houden,



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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

garantir que ces espaces verts profiteront non seulement aux habitants des nouveaux logements, mais également aux habitants des quartiers environnants ;

Considérant qu'un autre réclamant demande de modifier la prescription afin de prévoir une des deux possibilités suivantes :

- conserver les 10% d'espaces verts imposés actuellement en superficie au sol ;
- augmenter la superficie à 20%, mais en prenant en compte dans le calcul les terrasses jardins, toitures vertes, parkings verdurisés ;

Que ce réclamant craint en effet que cette augmentation de superficie au sol à réserver aux espaces verts mette en péril la faisabilité économique du projet et donc le développement de logements ;

Que selon ce réclamant, dans le cas de la réalisation de projets mixtes (logements/activités économiques), il est déjà difficile d'atteindre les 10% prévus actuellement par la prescription générale 0.2 pour des raisons de contraintes du terrain et de faisabilité économique ;

Que dans le cas de projets mixtes, il est souvent indispensable d'utiliser les toitures des entreprises comme terrasses-jardin des logements afin de renforcer la qualité de ces logements ;

Considérant que l'AATL demande que soit clarifié si la liste établissant les pourcentages alloués aux différentes affectations en cas de réalisation d'un projet d'ensemble est une liste ouverte ou fermée, afin de déterminer si les fonctions autorisées en ZFM via les prescriptions 4.1. à 4.3. le sont également dans le cas de l'application de la 4.4. ;

Considérant qu'un réclamant demande de prévoir des dispositions transitoires à l'application de la modification de la prescription 4.4. proposée par le projet de PRAS ;

Qu'une autre solution proposée par ce réclamant est de compléter la clause de sauvegarde 0.9 du PRAS afin de permettre à certains permis délivrés en l'application du PRAS 2001, d'être modifiés selon ces mêmes dispositions lorsqu'ils ne sont pas encore entièrement exécutés vu leur ampleur ;

dit om er borg voor te staan dat de groene ruimten niet alleen ten goede komen aan de bewoners van nieuwe woningen maar ook aan de bewoners van de omliggende wijken;

Overwegende dat een andere reclamant vraagt om het voorschrift te wijzigen om één van de volgende twee mogelijkheden te voorzien :

- behoud van de 10% grondoppervlakte voor groene ruimten die momenteel wordt opgelegd ;
- optrekken van de oppervlakte tot 20%, maar dan rekening houdend met de tuinterrassen, groene daken, groene parkings;

Dat deze reclamant namelijk vreest dat die toename van de grondoppervlakte voor groene ruimten de economische haalbaarheid van het project in het gedrang zou brengen en dus ook de ontwikkeling van woningen;

Dat het volgens deze reclamant bij de realisatie van gemengde projecten (woningen/economische activiteiten) al moeilijk is om de 10% te halen die momenteel wordt voorzien door algemeen voorschrift 0.2, om redenen die te maken hebben met de beperkingen van het terrein en de economische haalbaarheid;

Dat men bij gemengde projecten vaak gebruik moet maken van de daken van ondernemingen als tuinterrassen voor de woningen om de kwaliteit van die woningen te verbeteren;

Overwegende dat het BROH vraagt om te verduidelijken of de lijst van de percentages die worden toegewezen aan de verschillende bestemmingen in het geval van een totaalproject een open of gesloten lijst vormt, om uit te maken of de functies die in SGG worden toegestaan via de voorschriften 4.1. tot 4.3. eveneens toegestaan worden bij de toepassing van 4.4.;

Overwegende dat een reclamant vraagt om overgangsmaatregelen te voorzien voor de toepassing van de wijziging van het voorschrift 4.4., voorgesteld door het ontwerp van GBP;

Dat deze reclamant een andere oplossing voorstelt die erin bestaat om de bewaringsclausule 0.9 van het GBP aan te vullen om het mogelijk te maken om bepaalde vergunningen, afgeleverd in toepassing van het GBP 2001, te laten wijzigen volgens diezelfde bepalingen wanneer ze door hun omvang nog niet helemaal zijn uitgevoerd;

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

Que ce réclamant donne pour exemple l'urbanisation de la ZIR 6 A à Tour et Taxis, pour laquelle il est détenteur d'un permis d'urbanisme délivré en 2009 et dont seuls 40% de logements sont prévus mais dont les travaux sont prévus selon un phasage de 10 à 15 ans ;

Considérant que la Commune de Forest demande la fixation d'un minimum de superficie plancher par projet pour l'application de la prescription 4.4. ;

Que selon la Commune, l'absence de seuil minimum d'application aurait pour conséquence que pour répondre au 5% minimum d'équipements, des locaux inadaptés ou inutilisables seraient proposés ;

Considérant qu'un réclamant signale une erreur de traduction dans l'article 4.4. de l'arrêté du projet de modification du PRAS :

« activités autorisées » devraient en effet être traduit par « activiteiten toegelaten in... », comme cela est inscrit dans la prescription 4.4. actuelle ;

Que ce réclamant estime par ailleurs que la prescription, tant dans sa version française que néerlandaise, devrait être rédigée de façon plus claire ;

*La Commission rappelle au Gouvernement que dans son avis relatif au PRAS de 2001, elle demandait de pouvoir disposer d'une évaluation des terrains et immeubles potentiellement concernés par la prescription 4.4. Elle estime que cette évaluation est indispensable pour déterminer l'utilité de cette prescription et la nécessité de la conserver.*

*La Commission insiste donc pour que le Gouvernement lui communique un inventaire des terrains et immeubles concernés. Une évaluation des cas dans lesquels la prescription 4.4. a été utilisée depuis 2001 est également nécessaire.*

*Dans le cas, où il serait démontré l'opportunité de maintenir cette prescription, la Commission demande au Gouvernement de ne pas modifier la date pivot de la prescription 4.4. afin de ne pas récompenser ceux qui auraient laissé se détériorer un terrain ou un immeuble depuis 2001. La Commission rappelle que cette prescription avait à l'origine pour but de supprimer les chancres urbains et qu'il n'y a pas de raison d'élargir*

Dat deze reclamant als voorbeeld de urbanisatie van GGB 6 A in Thurn & Taxis aanhaalt, waarvoor hij houder is van een stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd in 2009 en waar slechts 40% woningen is voorzien, maar waarvan de werken zijn gepland in diverse fasen over een termijn van 10 tot 15 jaar;

Overwegende dat de Gemeente Vorst vraagt om een minimale vloeroppervlakte te bepalen per project voor de toepassing van voorschrift 4.4.;

Dat volgens de Gemeente het gebrek aan zo'n minimumdrempel ertoe zou leiden dat men, om tegemoet te komen aan het vereiste minimum van 5% voorzieningen, lokalen zou aanbieden die niet aangepast of onbruikbaar zijn;

Overwegende dat een reclamant wijst op een vertaalfout in artikel 4.4. van het besluit van ontwerp tot wijziging van het GBP :

"activités autorisées" zou vertaald moeten worden als "activiteiten toegelaten in", zoals in het bestaande voorschrift 4.4.;

Dat deze reclamant bovendien van oordeel is dat het voorschrift, zowel in de Franse als in de Nederlandse versie, duidelijker opgesteld zou moeten worden;

*De Commissie herinnert de Regering eraan dat ze in haar advies met betrekking tot het GBP van 2001 reeds vroeg om te kunnen beschikken over een evaluatie van de gronden en gebouwen waarop voorschrift 4.4. mogelijk betrekking zou kunnen hebben. Ze is van mening dat een dergelijke evaluatie onontbeerlijk is om het nut van dit voorschrift te kunnen bepalen en te kunnen oordelen of het al dan niet behouden moet worden.*

*De Commissie verzoekt de Regering dan ook met aandrang om haar een inventaris te bezorgen van de betrokken gronden en gebouwen. Een evaluatie van de gevallen waarin voorschrift 4.4. werd gebruikt sinds 2001 is eveneens noodzakelijk.*

*Indien zou worden aangetoond dat het aangewezen is om dit voorschrift te behouden, vraagt de Commissie de Regering om de scharnierdatum van voorschrift 4.4. niet te wijzigen, ten einde diegenen die een grond of gebouw zouden hebben laten verloederen sinds 2001, niet te belonen. De Commissie herinnert eraan dat dit voorschrift aanvankelijk tot doel had om stadskankers weg te werken, en dat er geen*

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

*l'application de cette règle transitoire, destinée à régler un phénomène ponctuel.*

*Elle demande également d'effectuer les modifications suivantes :*

- *Indiquer que le commerce et le bureau doivent être le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions ;*
- *supprimer la référence aux 15 % de bureaux, et n'autoriser que les activités autorisées en zone d'industries urbaines ;*

*Un membre approuve la modification de la prescription 4.4 telle qu'elle est proposée, ainsi que la modification de la date pivot afin de permettre que les nouveaux chantiers nés entretemps puissent faire l'objet de projets immobiliers.*

*Un membre demande le maintien des prescriptions relatives au bureau au motif que cette prescription vise à rendre les sites attractifs aux promotions immobilières. Modifier ce point risque de porter préjudice à l'intérêt de cette prescription.*

*La Commission approuve par ailleurs l'augmentation du minimum d'espaces verts à réaliser et l'introduction d'un minimum d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

*f. Prescription 4.5.*

*Considérant qu'un réclamant demande que le concept de « compatibilité avec l'habitation » soit précisé, notamment par la définition de quotas minimal ou maximal par îlot suivant les zones ;*

*Que ce réclamant estime que la prescription 4.5. est trop vague, et est l'objet d'interprétations peu cohérentes de projet en projet ou d'une commune à l'autre ;*

*La Commission estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.*

*reden is om de toepassing uit te breiden van deze overgangsmaatregel, die bedoeld was om een zeer tijdelijk probleem aan te pakken.*

*Ze vraagt eveneens om de volgende wijzigingen aan te brengen :*

- *Vermelden dat de handelszaken en kantoren de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij de andere functies moeten vormen;*
- *de verwijzing naar 15 % kantoren schrappen, en enkel de activiteiten vergunnen die toegestaan zijn in gebied voor stedelijke industrie;*

*Eén lid hecht zijn goedkeuring aan de voorgestelde wijziging van het voorschrift 4.4, alsook aan de wijziging van de scharnierdatum, dit opdat de nieuwe stadskantoren die in de tussentijd ontstaan zijn, het voorwerp zouden kunnen uitmaken van vastgoedprojecten.*

*Eén lid vraagt het behoud van de voorschriften met betrekking tot de kantoren omdat dit voorschrift tot doel heeft de sites aantrekkelijk te maken voor vastgoedpromoties. De wijziging van dit punt zou het nut van dat voorschrift in het gedrang kunnen brengen..*

*De Commissie hecht overigens haar goedkeuring aan de verhoging van de minimumoppervlakte voor de te verwezenlijken groene ruimten evenals aan de invoering van een minimumquotum voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.*

*f. Voorschrift 4.5.*

*Overwegende dat een reclamant vraagt dat het concept "verenigbaar met de huisvesting" gepreciseerd zou worden, met name door het bepalen van minimum- of maximumquota per huizenblok volgens de gebieden;*

*Dat die reclamant oordeelt dat voorschrift 4.5. veel te vaag is en vatbaar is voor uiteenlopende interpretaties van project tot project of van gemeente tot gemeente;*

*De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

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

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebieden met gemengd karakter

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 4.5. soit modifiée de la manière suivante :

« Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4. :

0° Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois ;

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

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation » ; ;

*La Commission estime que cette demande devrait plutôt faire l'objet d'une nouvelle prescription générale relative à l'ensemble des zones du PRAS, sur le modèle de la prescription 0.6. (voir supra)*

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 4.5. als volgt zou worden gewijzigd :

"Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1 tot 4.4 ::

0° De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk;

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend natuurlijk en bebouwd stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting";

*De Commissie oordeelt dat dit verzoek eerder het voorwerp zou moeten uitmaken van een nieuw algemeen voorschrift van toepassing op alle gebieden van het GBP, naar het model van voorschrift 0.6. (zie hoger)*

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

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

### 3.2.3. ZEMU

#### *a. Généralités*

Considérant que la Commune d'Evere, une partie du CESRBC, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, la Région flamande et plusieurs réclamants souscrivent au concept de la ZEMU ;

Que pour certains, comme une partie du CESRBC, des modifications doivent néanmoins être apportées aux prescriptions proposées ;

Que l'objectif recherché par la création de cette zone couvre de nouvelles dimensions économiques, sociales, culturelles et d'environnement ;

Que les activités en ZEMU pourraient présenter l'avantage d'offrir des emplois locaux de proximité, principalement dans des petites entreprises, davantage accessibles à la population bruxelloise et requérant une mobilité plus douce ;

Que le choix de la Région Bruxelloises de répondre à l'essor démographique en densifiant le tissu urbain s'aligne sur la vision du « Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen » et du « Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van de abakening van het VSGB » de la Région flamande ;

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent de constater que plusieurs points majeurs évoqués dans le rapport de synthèse du groupe de travail du Conseil de Coordination Economique dans le cadre de l'élaboration du PRDD et relatif à l'avenir des activités économiques, aient trouvé une réponse positive dans le projet de modification du PRAS ;

Qu'il ressort du rapport de synthèse de ce groupe de travail que les activités économiques productives doivent désormais être considérées comme une fonction faible à protéger tout particulièrement ;

Que les suggestions émises par le rapport de synthèse demandaient de rééquilibrer les fonctions logement et activités économiques via :

- le maintien de zones pour les activités productives et le tertiaire « lourd » où l'affectation économique est prioritaire et qui bénéficient de verrous par rapport au logement ;
- un meilleur contrôle de la prolifération des

### 3.2.3. OGSO

#### *a. Algemeenheden*

Overwegende dat de Gemeente Evere, een deel van de ESRBHG, de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, het Vlaams Gewest en verscheidene reclamanten zich scharen achter het concept van het OGSO;

Dat echter volgens sommigen, waaronder een deel van de ESRBHG, wijzigingen nodig zijn aan de voorgestelde voorschriften;

Dat het doel dat wordt beoogd door de invoering van dit gebied nieuwe economische, sociale, culturele en milieudimensies bestrijkt;

Dat de activiteiten in OGSO het voordeel zouden kunnen bieden dat ze plaatselijke werkgelegenheid bieden, in hoofdzaak in kleine ondernemingen, die toegankelijker zijn voor de Brusselse bevolking en meer een zachte mobiliteit vereisen;

Dat de keuze van het Brussels Gewest om in te spelen op de bevolkingsgroei door een verdichting van het stadweefsel strookt met de visie van het "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" en het "Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de afbakening van het VSGB" van het Vlaams Gewest;

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met de vaststelling dat verscheidene kernpunten van het synthesesrapport van de werkgroep van de Raad voor Economische Coördinatie in het kader van de uitwerking van het GPDO en met betrekking tot de toekomst van de economische activiteiten, een positief antwoord kregen in het ontwerp van wijziging van het GBP;

Dat uit het synthesesrapport van die werkgroep blijkt dat de economische productieactiviteiten voortaan beschouwd moeten worden als een zwakke functie die bijzondere bescherming verdient;

Dat de voorstellen van het synthesesrapport vereisten dat men het evenwicht herstelt tussen de woonfuncties en economische activiteiten via :

- het behoud van gebieden voor productieactiviteiten en de "zware" tertiaire sector, waar de economische bestemming prioritair is en afschermingsmechanismen bestaan tegen de huisvesting;
- een betere controle van de wildgroei van

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

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

logements en bordure de ces zones par la création de « zones tampons » ;

- revoir la protection apportée aux espaces verts et aux équipements par les prescriptions 0.2 et 0.7. dans ces zones, afin de renforcer la sécurité juridique ;
- la densification des quelques surfaces restant disponibles pour les industries et diminuer les coûts induits par leur application, lorsqu'ils sont disproportionnés ;
- revoir à la hausse les seuils autorisés pour les activités économiques dans les zones d'habitat et de forte mixité ;
- la fixation de pourcentages minima de surfaces d'activités économiques productives par îlot dans les zones mixtes (50/50) et les zones de forte mixité (75/25) ;
- L'imposition systématique de pourcentages pour les équipements et les commerces dans les projets de grande taille dans les zones mixtes et de forte mixité, en tenant compte de leur impact sur les pôles commerciaux existants ;

Que selon ces réclamants, l'introduction des ZEMU dans les prescriptions du PRAS permet désormais de répondre à la plupart de ces suggestions ;

Considérant que le CERBC et plusieurs réclamants recommandent au contraire que les zones d'industries urbaines et les zones d'activités portuaires et de transport ne soient pas transformées en ZEMU et que l'article 4 du projet de PRAS soit entièrement supprimé ;

Que selon ces réclamants, la création de ZEMU sur les terrains abritant des activités industrielles ne semble en effet pas judicieuse en raison des éléments suivants :

- des coûts de viabilisation des ZEMU importants, qui nécessiteront des investissements conséquents, en ce compris pour les pouvoirs publics : création de desserte en transports en commun, de voiries, de réseaux de toute nature (eau, gaz, égouts), création d'équipements,... ainsi que des coûts de dépollution accrus pour atteindre les normes requises pour abriter du logement ;
- le risque que la présence de logement chasse les activités économiques déjà

woningen in de rand van die gebieden door de creatie van "bufferzones";

- herziening van de bescherming van de groene ruimten en voorzieningen door de voorschriften 0.2 en 0.7. in deze gebieden, om de rechtszekerheid te vergroten;
- verdichting van de enkele oppervlakten die nog beschikbaar zijn voor industrie en vermindering van de kosten voor het gebruik ervan, indien die buiten proportie zijn;
- verhoging van de toegestane drempels voor economische activiteiten in woongebieden en sterk gemengde gebieden;
- het vastleggen van minimumpercentages voor de oppervlakten van economische productieactiviteiten per huizenblok in gemengde gebieden (50/50) en sterk gemengde gebieden (75/25);
- het systematisch opleggen van percentages voor voorzieningen en handelszaken in grootschalige projecten in gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden, rekening houdend met hun impact op de bestaande handelspolen;

Dat volgens deze reclamanten de invoering van de OGSO in de voorschriften van het GBP het voortaan mogelijk zal maken om aan de meeste van die voorstellen tegemoet te komen;

Overwegende dat de Milieuraad voor het BHG en verscheidene reclamanten daarentegen aanbevelen dat de gebieden voor stedelijke industrie en de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer niet getransformeerd zouden worden in OGSO en dat artikel 4 van het ontwerp van GBP volledig geschrapt zou worden;

Dat volgens deze reclamanten de creatie van OGSO op terreinen met industriële activiteiten niet verstandig lijkt om de volgende redenen:

- de aanzienlijke kosten voor de viabilisering van de OGSO, die grote investeringen zouden vereisen, ook voor de overheden : bediening met het openbaar vervoer, aanleg van wegen, netwerken allerhande (water, gas, rioleringen), de oprichting van voorzieningen,... alsook de hogere kosten voor de sanering om te voldoen aan de normen voor huisvesting;
- het risico dat de aanwezigheid van woningen reeds aanwezige economische activiteiten wegjaagt die weinig verenigbaar zijn met die woonfunctie, die van industriële aard zijn en

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

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

- présentes et peu compatibles avec cette fonction, de nature industrielle et occupant de la main d'œuvre peu qualifiée ;
- le risque que les promoteurs ne réalisent que du logement de standing et non abordable, notamment pour pallier à un coût d'assainissement du sol élevé ;
  - le risque que des normes plus strictes en matière acoustique et d'assainissement du sol soient défavorables au maintien d'une activité de type industriel dans ces zones ;
  - le fait que la présence du logement hypothèque également les activités industrielles présentes dans les ZIU contiguës aux ZEMU ;
  - le fait que le projet méconnaît les rôles importants joués par le canal et le chemin de fer en tant que modes de transport doux ;
  - le fait que le projet n'apporte pas de réponse réelle à la croissance démographique, qui est principalement le fait du solde naturel positif des quartiers populaires et de l'arrivée de migrants pauvres ;
  - le fait que les changements d'affectation en ZEMU marginalisent la capacité de reproduction de la ville sur elle-même, la rénovation urbaine et les PME qui sont susceptibles de réaliser ce travail

Considérant que plusieurs réclamants demandent que le concept d'industrie en milieu urbain soit ultérieurement développé en l'intégrant au processus d'élaboration du PRDD, dans le cadre d'une véritable réflexion sur le projet de ville à développer ;

Que les discussions concernant la place de l'industrie et du logement dans le PRDD devraient être rendues publiques ;

Qu'un réclamation demande que dans le cadre de l'élaboration du PRDD, la création d'une zone pour l'économie urbaine mixte tienne compte des conditions suivantes :

- la redistribution des plus values générées par le changement d'affectation, notamment à destination de la création de logements sociaux ;
- l'élaboration d'une vision stratégique globale pour l'aménagement des pôles de ZEMU, tel que le recommande le RIE. Cette vision globale est nécessaire pour permettre

die werk verschaffen voor laaggeschoolde arbeiders;

- het risico dat de promotoren enkel dure standingwoningen creëren, met name om de hoge kosten voor de bodemsanering te compenseren;
- het risico dat strengere normen inzake geluidshinder en bodemsanering ongunstig zouden zijn voor het behoud van industriële activiteiten in deze gebieden;
- het feit dat de aanwezigheid van woningen ook de industriële activiteiten zou hypothekeren in de GSI die grenzen aan de OGSO;
- het feit dat het ontwerp geen oog heeft voor de belangrijke rol van het kanaal en de spoorweg als zachte vervoerswijzen;
- het feit dat het ontwerp geen echt antwoord biedt op de bevolkingsgroei, die voornamelijk voortvloeit uit het positief natuurlijk saldo van de volkswijken en van de komst van arme migranten;
- het feit dat de bestemmingswijzigingen in OGSO leiden tot een marginalisering van de reproductiecapaciteit van de stad zelf, de stadsvernieuwing en de KMO's die dat werk zouden kunnen uitvoeren;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat het concept van de industrie in stedelijke omgeving in latere instantie ontwikkeld zou worden door dit te integreren in het proces voor de uitwerking van het GPDO, in het kader van een heuse bezinning over het uit te bouwen stadsproject;

Dat de discussies met betrekking tot de plaats van de industrie en de huisvesting in het GPDO openbaar gemaakt zouden moeten worden;

Dat een reclamant vraagt dat men, in het kader van de uitwerking van het GPDO, bij de creatie van een gebied voor de gemengde stedelijke economie rekening zou houden met de volgende voorwaarden :

- de herverdeling van de meerwaarden die worden gegenereerd door de bestemmingswijziging, met name voor de creatie van sociale woningen;
- de uitwerking van een globale strategische visie voor de inrichting van de OGSO-polen, zoals wordt aanbevolen door het MER. Die

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

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

le développement des activités industrielles et d'autres activités moins lucratives que le logement ainsi que pour tenir compte des réalités spécifiques à chaque pôle. La vision globale devra dépasser une simple organisation de la mixité et devra également prendre en compte d'autres aspects tels que l'intégration au maillage vert, les types de logements, la création d'espaces publics... ;

- une coordination forte et un contrôle de qualité : la plupart des ZEMU rassemblent différents propriétaires qui doivent se coordonner pour permettre l'aménagement harmonieux de ces zones et la réalisation du programme déterminé par la vision globale. De plus, le bouwmeester ou un jury d'expert pourrait être consulté pour évaluer les projets par rapport à leur intégration dans le tissu urbain ;
- Un suivi : l'introduction de la mixité dans les zones d'industries urbaines peut avoir des effets difficiles à prévoir. Le développement de ces zones doit donc être suivi de près pour évaluer si le logement est effectivement réalisé, si ce logement est accessible à tous et si les activités productives restent effectivement la fonction principale de la zone. Des indicateurs doivent être développés à cet effet ;
- une sélection objective et un débat public au sujet du choix des zones dans lesquelles la mixité doit être introduite. Cette sélection doit se baser sur les projets qui sont sur la table et non sur une analyse générale des zones elles-mêmes. D'autre part, comme le montre le RIE, il faut également tenir compte de la densité des quartiers environnants, de l'accessibilité, du degré de pollution du sol, des propriétaires des sites, et des zones Seveso situées à proximité ;
- un réel rôle de régulateur de la part de l'autorité régionale. L'autorité devrait ainsi proposer un périmètre de préemption dans les îlots des ZEMU potentielles afin de limiter la spéculation et mener une politique foncière active.

globale visie is noodzakelijk voor de ontwikkeling van industriële activiteiten en andere activiteiten die minder lucratief zijn dan huisvesting, alsook om rekening te houden met de specifieke realiteit van elke pool. De globale visie moet verder reiken dan een eenvoudige organisatie van het gemengd karakter en moet tevens rekening houden met andere aspecten zoals de integratie in het groen netwerk, de woningtypes, de creatie van openbare ruimten;

- een sterke coördinatie en een kwalitatieve controle : de meeste OGSO groeperen verschillende eigenaars die zich op mekaar moeten afstemmen om de harmonische ontwikkeling van die gebieden en de realisatie van het in de globale visie vastgelegde programma mogelijk te maken. Bovendien zou de bouwmeester of een vakjury geraadpleegd kunnen worden om de projecten te evalueren op grond van hun integratie in het stadsweefsel;
- Een opvolging : de invoering van een gemengd karakter in de gebieden voor stedelijke industrie kan gevolgen hebben die moeilijk in te schatten zijn. De ontwikkeling van deze gebieden moet dus op de voet opgevolgd kunnen worden om te evalueren of er effectief huisvesting wordt gerealiseerd, of die woningen toegankelijk zijn voor iedereen en of de productieactiviteiten daadwerkelijk de hoofdfunctie blijven in het gebied. Daartoe moeten indicatoren worden uitgewerkt;
- een objectieve selectie en een openbaar debat rond de keuzes van de gebieden waarin het gemengd karakter moet worden ingevoerd. Die selectie moet gebaseerd worden op de projecten die op tafel liggen en niet op een algemene analyse van de gebieden zelf. Anderzijds, zoals het MER aantoont, moet eveneens rekening worden gehouden met de dichtheid van de omliggende wijken, de toegankelijkheid, de graad van verontreiniging van de bodem, de eigenaars van de sites, en de Seveso-gebieden in de buurt;
- een heuse regulerende rol vanwege de gewestelijke overheid. De overheid zou aldus een voorkeperimeter moeten voorstellen in de huizenblokken van de



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

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

Considérant que l'IBGE demande que les considérants suivants soient ajoutés sous le titre 2.4. de l'arrêté adoptant le projet de modification du PRAS :

« Considérant également que l'augmentation de la part réservée au logement implique la nécessité de garantir une superficie au sol réservée aux espaces verts perméables de 20 % afin d'assurer un environnement de qualité, de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois et de lutter contre le risque d'inondation »

« Que la présence de logements appelle à particulièrement soigner les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords afin de permettre leur intégration dans l'environnement urbain, d'éviter la percolation et les phénomènes de réverbérations des ondes sonores, ainsi que de contribuer à la réalisation du maillage vert et du réseau écologique bruxellois » ;

Que cet ajout vise à que soit requise l'obligation de soigner les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords afin de permettre leur intégration dans l'environnement urbain, d'éviter sa percolation et les phénomènes de réverbérations des ondes sonores, ainsi que de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant que l'IBGE demande l'affectation en zone d'espace vert d'une partie des ZEMU actuellement non-bâties ;

Que cette affectation en espaces verts vise à maintenir l'offre relative en espaces verts par habitant ; réduire les disparités régionales en la matière et réduire la pression récréative susceptible de s'exercer sur les sites de haute valeur biologique présents à proximité ;

potentiële OGSO om de speculatie te beperken en een actief grondbeleid te voeren.

Overwegende dat het BIM vraagt dat de volgende consideransen zouden worden toegevoegd onder titel 2.4. van het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP:

"Overwegende eveneens dat de toename van het quotum voorbehouden voor huisvesting de noodzaak met zich meebrengt om een grondoppervlakte voor doorlaatbare groene ruimten van 20% te voorzien om een kwalitatief leefmilieu te garanderen, bij te dragen tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk en om het overstromingsgevaar tegen te gaan."

"Dat de aanwezigheid van woningen vereist dat men in het bijzonder aandacht schenkt aan de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en aan de landschapsinrichting van hun naaste omgeving, dit met het oog op hun integratie in de stedelijke omgeving, om de doorsijpeling en de weerkaatsing van geluidsgolven te voorkomen, alsook om bij te dragen tot de realisatie van het Brussels groen netwerk en ecologisch netwerk";

Dat deze toevoeging tot doel heeft om te voorzien in de verplichting om aandacht te schenken aan de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschapsinrichting van hun naaste omgeving, met het oog op hun integratie in de stedelijke omgeving, om de doorsijpeling en de weerkaatsing van geluidsgolven te voorkomen, alsook om bij te dragen tot de realisatie van het groen netwerk;

Overwegende dat het BIM vraagt om een deel van de OGSO die momenteel onbebouwd zijn, te bestemmen als groengebied;

Dat die bestemming voor groene ruimten tot doel heeft het relatieve aanbod van groene ruimten per inwoner in stand te houden; om de gewestelijke discrepanties terzake te verminderen en de mogelijke recreatieve druk te verminderen op de gebieden met hoogbiologische waarde in de buurt;

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

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

Considérant que l'AATL insiste pour que le développement des ZEMU tienne compte des possibilités d'y aménager des couloirs de végétations et d'y développer le maillage écologique ;

Considérant que l'AATL attire l'attention sur le fait que la création des ZEMU augmente le nombre de types de zones définies au sein du PRAS, ce qui peut complexifier son application ;

Que l'AATL demande dès lors que lors de la prochaine révision du PRAS, le PRAS soit rationalisé en ce qui concerne les zones partageant un même objectif (ZFM-ZEMU notamment) ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant estiment que les exemples de secteurs d'activités cités par l'exposé des motifs (p.14) ne sont pas représentatifs de l'ensemble des secteurs d'activités susceptibles d'être concerné par la disposition ;

Que le Conseil Economique et Social et un réclamant souhaiteraient que le PRAS donne des indications plus précises sur le type d'activités liées à la nouvelle économie qu'il aimerait voir s'implanter en ZEMU ;

Considérant qu'un réclamant regrette que le projet de modification du PRAS ne soit pas accompagné d'une démarche de prospective industrielle et de reconversion ;

Que l'arrivée de nouveaux habitants nécessitera le développement des emplois et une politique industrielle ;

Que Bruxelles ne dispose pas d'autres réserves foncières que les ZIU et les ZAPT actuelles pour le développement des entreprises ;

Considérant que plusieurs réclamants demandent que les ZIU ne soient pas transformées en ZEMU tant que les autres alternatives n'auront pas été envisagées ;

Qu'un réclamant demande de ne pas ouvrir de nouvelles zones au logement en sacrifiant des zones d'industries tant que les programmes de ZIR destinées à recevoir du logement n'ont pas été réalisés (Gare de l'Ouest, Josaphat, Tours et Taxis....) ;

Overwegende dat het BROH het belang onderstreept om bij de ontwikkeling van de OGSO rekening te houden met de mogelijkheden om er groene corridors in te richten en er het ecologisch netwerk te ontwikkelen;

Overwegende dat het BROH de aandacht vestigt op het feit dat de creatie van OGSO leidt tot een toename van het aantal gebiedstypes dat in het GBP wordt gedefinieerd, wat de toepassing van het plan ingewikkelder kan maken;

Dat het BROH derhalve vraagt dat men het GBP bij zijn volgende herziening zou rationaliseren op het vlak van gebieden met eenzelfde doelstelling (zoals de SGG en OGSO);

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant van mening zijn dat de voorbeelden van activiteitensectoren die worden aangehaald in de memorie van toelichting (p.14) niet representatief zijn voor alle activiteitensectoren waarop de bepaling betrekking heeft;

Dat de Economische en Sociale Raad en een reclamant wensen dat het GBP preciezere indicaties zou geven aangaande het type activiteiten dat gekoppeld is aan de nieuwe economie die het graag zou inplanten in de OGSO;

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het ontwerp van wijziging van het GBP niet gepaard gaat met een prospectieve aanpak inzake industrie en reconversie;

Dat de komst van nieuwe inwoners de ontwikkeling van werkgelegenheid en een industrieel beleid zal vereisen;

Dat Brussel geen andere grondreserves heeft dan de huidige GSI en de GHV voor de ontwikkeling van de ondernemingen;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen dat de GSI niet zouden worden getransformeerd in OGSO zolang de andere alternatieven niet bestudeerd werden;

Dat een reclamant vraagt om geen nieuwe gebieden open te stellen voor huisvesting door industriegebieden op te offeren zolang de programma's van GGB die bestemd zijn voor de bouw van woningen niet gerealiseerd werden (Weststation, Josaphat, Thurn & Taxis....) ;

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

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

Qu'un autre réclamant s'interroge sur le fait qu'environ 20% des ZIU soient transformées en ZEMU sans tenir compte au préalable des possibilités de densification, transformation de bâtiments existant et des immeubles vides dans les zones d'habitats ;

Considérant qu'un réclamant demande que soient explicités clairement les motifs qui ont présidé au choix du changement d'affectation en ZEMU de certaines ZFM, représentant quelques îlots isolés ;

Que ce réclamant s'interroge par ailleurs sur le fait que certaines zones actuellement réservées aux activités économiques et situées dans d'anciennes zones d'entreprises à caractère urbain du premier PRD comme, par exemple, la ZIR Van Volxem sont, dans le cadre du projet de modification du PRAS, dédiées au logement et ce, malgré la proximité avec le chemin de fer ;

Considérant qu'une partie du CESRBC, la CRMS et certains réclamants constatent que les critères repris dans l'exposé des motifs (p.13) pour caractériser une ZEMU ne correspondent pas toujours aux caractéristiques effectives des ZEMU retenues ;

Que la CRMS estime de plus que le critère suivant « l'introduction de logements pourrait se faire sans mettre en péril la fonction économique principale » (p.13 exposé des motifs) semble peu respecté, étant donné les impacts de l'évolution du prix du foncier qui pourraient chasser les entreprises existantes ;

Considérant qu'un réclamant estime que le projet de modification partielle du PRAS a été élaboré trop vite et a surtout répondu à des intérêts privés, notamment en ce qui concerne le choix des 6 pôles de ZEMU ;

*La Commission partage une partie des considérations énoncées.*

*Elle se pose la question de l'urgence d'une modification du PRAS2001 compte tenu que la plupart des ZEMU sont occupées. D'autres zones, telles que les ZIR à programme et la densification des ZH auraient pu accueillir du logement et répondre ainsi à la croissance démographique.*

Dat een andere reclamant vraagtekens plaatst bij het feit dat zowat 20% van de GSI zou worden omgevormd tot OGSO zonder vooraf rekening te houden met de mogelijkheden inzake de verdichting, de verbouwing van bestaande gebouwen en leegstaande gebouwen in de typische woongebieden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om duidelijk de redenen toe te lichten die aan de basis lagen van de keuze om de bestemming van sommige GSI, die enkele alleenstaande huizenblokken omvatten, te wijzigen in OGSO;

Dat die reclamant ook vragen stelt bij het feit dat sommige gebieden die vandaag voorbehouden zijn voor economische activiteiten en gelegen zijn in vroegere gebieden voor stedelijke industrie van het eerste GPB, zoals bijvoorbeeld het GGB Van Volxem, in het kader van het ontwerp van wijziging van het GBP, voorbehouden zouden worden voor huisvesting, ondanks de nabijheid van de spoorweg;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG, de KCML en sommige reclamanten vaststellen dat de criteria die in de memorie van toelichting (p.13) worden aangehaald als kenmerken voor een OGSO, niet altijd stroken met de effectieve kenmerken van de weerhouden OGSO;

Dat de KCML bovendien oordeelt dat het volgende criterium "er zouden woningen gevestigd kunnen worden zonder de economische hoofdfunctie in gevaar te brengen" (p.13 memorie van toelichting) weinig gerespecteerd wordt, gelet op de impact van de evolutie van de grondprijzen die de bestaande ondernemingen zou kunnen verjagen;

Overwegende dat een reclamant vindt dat het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP te snel werd uitgewerkt en vooral inspeelt op private belangen, met name inzake de keuze van de 6 OGSO-polen;

*De Commissie is het eens met een aantal van de geformuleerde beschouwingen.*

*Ze stelt zich vragen bij de dringendheid van een wijziging van het GBP 2001, aangezien de meeste OGSO reeds in gebruik zijn. Andere gebieden, zoals de GGB, die een programma hebben, en de verdichting van de WG hadden ook kunnen dienen voor bijkomende huisvesting en aldus een antwoord kunnen bieden op de bevolkingsgroei.*

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

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

*La Commission estime que la modification du PRAS aurait du suivre l'adoption du PRDD et non la précéder. Certaines considérations liées au ZEMU concernent le projet de ville du PRDD, tels que le redéploiement et la structuration de l'industrie dans la Région, les secteurs de l'économie à développer...et ne trouvent pas de réponse dans le projet de modification du PRAS. Elle estime qu'il aurait également fallu débattre des éléments permettant à une entreprise d'être compatible avec le logement avant de modifier le PRAS.*

*La Commission s'interroge par ailleurs sur la manière dont les ZEMU apportent une réponse réelle au défi démographique. La Commission regrette que le projet de PRAS n'apporte pas d'estimation du nombre de logements potentiels qui pourraient être créés en ZEMU.*

*La Commission est d'avis qu'il faut éviter d'accroître la complexité du PRAS en augmentant le nombre de zones existantes.*

*Elle estime que des alternatives auraient pu être envisagées plutôt que de créer une nouvelle zone au PRAS. Une alternative intéressante aurait été de modifier la prescription relative aux ZFM (afin de protéger davantage les activités productives), d'affecter certaines ZIU actuelles en ZFM et d'affecter certaines ZFM actuelles dans lesquelles le logement est déjà fortement présent en zone d'habitation.*

*D'autre part la Commission partage l'idée que le développement de logements dans les ZEMU doit s'accompagner d'éléments qualitatifs, tels que la présence de suffisamment d'espaces verts ou l'aménagement de couloirs de végétations participant au maillage vert et écologique. (voir demande de la Commission concernant la prescription 4 bis 3).*

*La Commission estime enfin que les choix qui ont présidé à la modification de certaines zones sont insuffisamment motivés, tels que la modification de certaines ZFM en ZEMU. De même, elle constate, comme certains réclamants, que les critères énoncés pour le choix des ZEMU ne sont rencontrés que très partiellement.*

*b. Mécanisme de Sauvegarde pour les entreprises existantes*

*Considérant que la Commune de Jette, le CESRBC et plusieurs réclamants demandent qu'une clause*

*De Commissie is van mening dat de wijziging van het GBP er had moeten komen na de goedkeuring van het GPDO en niet omgekeerd. Sommige beschouwingen met betrekking tot de OGSO gaan over het stadsproject van het GPDO, zoals de herontwikkeling en herstructurering van de industrie in het Gewest, de uit te bouwen sectoren van de economie... en vinden geen antwoord in het ontwerp van wijziging van het GBP. Ze vindt eveneens dat de discussie over de elementen die ervoor zorgen dat een onderneming verenigbaar is met de huisvesting, had moeten gevoerd worden alvorens het GBP te wijzigen.*

*De Commissie vraagt zich overigens af op welke manier de OGSO een reëel antwoord bieden op de demografische uitdaging. De Commissie betreurt dat het ontwerp van GBP geen raming geeft van het potentieel aantal woningen dat zou kunnen worden verwezenlijkt in de OGSO.*

*De Commissie is van mening dat men dient te vermijden dat het GBP nog complexer wordt door het aantal bestaande gebieden nog te laten toenemen.*

*Ze vindt dat er alternatieven hadden kunnen worden onderzocht in plaats van een nieuw gebied te creëren in het GBP. Een interessant alternatief had erin kunnen bestaan om het voorschrift met betrekking tot de SGG te wijzigen (om de productieactiviteiten beter te beschermen), om bepaalde huidige GSI te wijzigen in SGG en om sommige huidige SGG waar de huisvesting al sterk vertegenwoordigd is, te wijzigen in woongebied.*

*Anderzijds is de Commissie het ermee eens dat de ontwikkeling van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met kwalitatieve elementen, zoals de aanwezigheid van voldoende groene ruimten of de aanleg van groene corridors die bijdragen tot het groen en ecologisch netwerk. (zie verzoek van de Commissie met betrekking tot voorschrift 4 bis 3).*

*De Commissie meent tot slot dat de keuzes die aan de basis lagen van de wijziging van bepaalde gebieden, onvoldoende gemotiveerd worden, zoals de wijziging van sommige SGG in OGSO. Net zoals sommige reclamanten, stelt ze trouwens vast dat de voorgestelde criteria voor de keuze van de OGSO slechts gedeeltelijk zijn opgevolgd.*

*b. Bewaringsmechanisme voor de bestaande ondernemingen*

*Overwegende dat de Gemeente Jette, de ESRBHG en verscheidene reclamanten vragen om in de*

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

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

de sauvegarde pour les entreprises existantes soit insérée dans les prescriptions de la ZEMU ;

Considérant que la Commune de Jette et plusieurs réclamants proposent d'ajouter à l'article 4 du projet de modification partielle du PRAS la prescription 4 bis 5 suivante : « Clause de sauvegarde : Pour les immeubles existants occupés par des activités productives, quelle que soit la surface de l'immeuble, la réalisation de travaux d'extension, de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction n'entraînent ni l'obligation prévue par la 4 bis 3 ni celle prévue par la 4 bis 4 1<sup>er</sup> alinéa » ;

Que cette demande répond à la nécessité de protéger les entreprises existantes situées dans les futures ZEMU et d'éviter le risque de rendre ces zones peu fonctionnelles pour les activités productives ;

Que le phénomène de transformation de bâtiments industriels en logement a déjà été observé en ZFM, où, selon l'Observatoire des Permis Logements n°1 (2011), la production de logements est surreprésentée ;

Que cette clause devrait permettre que pour les immeubles existants occupés par des activités productives, quelle que soit leur surface, la réalisation de travaux d'extension, de transformation, de rénovation lourde, ou de démolition-reconstruction n'entraîne pas l'obligation de prévoir au minimum 50% de superficie plancher affectée au logement ;

Que pour les projets de moins de 10 000 m<sup>2</sup>, la prescription 4 bis 4 imposant la mixité de l'îlot impliquerait également l'obligation pour l'extension d'une entreprise existante de prévoir du logement ;

Que selon le CESRBC, il est irréaliste dans la majorité des cas d'imposer la réalisation de logements à une entreprise existante qui déciderait de procéder à des travaux d'extension ou de rénovation car la construction (et la vente) de logements n'est pas le « métier » de l'entreprise et peut même aller à l'encontre de ses contraintes d'exploitation ;

Que selon un réclamant, une entreprise existante ne dispose a priori pas toujours des surfaces nécessaires à la construction de logements ;

voorschriften van het OGSO een bewaringsclausule voor de bestaande ondernemingen in te lassen;

Overwegende dat de Gemeente Jette en verscheidene reclamanten voorstellen om in artikel 4 van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP het volgende voorschrift 4 bis 5 toe te voegen : "Bewaringsclausule : Voor de bestaande gebouwen die in gebruik zijn genomen door productieactiviteiten, ongeacht de oppervlakte van het gebouw, brengt de verwezenlijking van uitbreidingswerken, verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken niet de verplichting met zich mee die is voorzien door 4 bis 3 noch die die is voorzien door 4 bis 4, 1<sup>ste</sup> lid;

Dat deze vraag tegemoetkomt aan de noodzaak om de bestaande ondernemingen die gevestigd zijn in de toekomstige OGSO te beschermen en het risico tegen te gaan dat die gebieden weinig functioneel zouden worden voor de productieactiviteiten;

Dat het fenomeen van de verbouwing van industriegebouwen in woningen reeds werd vastgesteld in SGG, waar, volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1 (2011), de productie van woningen oververtegenwoordigd is; Dat deze clausule ervoor moet zorgen dat voor de bestaande gebouwen die in gebruik zijn genomen door productieactiviteiten, ongeacht hun oppervlakte, de verwezenlijking van uitbreidingswerken, verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken niet de verplichting met zich meebrengt om te voorzien dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor huisvesting; Dat het feit dat voorschrift 4 bis 4 voor de projecten van minder dan 10.000 m<sup>2</sup> het gemengd karakter van het huizenblok oplegt, eveneens voor een bestaande onderneming die wil uitbreiden de verplichting impliceert om huisvesting te voorzien;

Dat het volgens de ESRBHG in de meeste gevallen irrealistisch is om de verwezenlijking van woningen op te leggen aan een bestaande onderneming die uitbreidingswerken of renovatiewerken wil uitvoeren, omdat de bouw (en verkoop) van woningen niet het "vak" van de onderneming is en zelfs in strijd kan zijn met haar uitbatingsnoden;

Dat, volgens een reclamant, een bestaande onderneming a priori niet altijd beschikt over de vereiste oppervlakte voor de bouw van woningen;

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

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

Qu'un réclamant souligne la difficulté dans laquelle pourraient se retrouver des entreprises en croissance pour mener à bien leur projet d'extension sur leur site actuel, ce qui risque d'engendrer des obstacles pour le développement de l'emploi lié à ces extensions ;

Considérant qu'un réclamant propose d'introduire une nouvelle prescription destinée à protéger les activités économiques dans les ZEMU, les zones de forte mixité et les ZIU, sur le modèle de la prescription 0.12 ;

Que selon ce réclamant, une garantie de compensation des espaces économique est insuffisant et irréalisable sans préalablement réaliser un inventaire des potentialités actuelles ;

Que ce réclamant estime qu'entre le plan de secteur de 1979 et le PRAS de 2001, environ 106 ha de zones industrielles avaient été supprimées sans jamais être compensées ;

*La Commission partage ces préoccupations. Elle estime que les entreprises existantes présentes dans les ZEMU doivent pouvoir « déroger » aux prescriptions de la 4 bis afin de s'étendre ou rénover leurs installations.*

*Elle rappelle qu'une des motivations de l'arrêté adoptant le projet de modification du PRAS est le maintien de l'activité productive en Région de Bruxelles-Capitale. Elle demande dès lors au Gouvernement de prévoir un mécanisme adapté permettant de répondre à cette préoccupation.*

*Ce mécanisme pourrait être soit l'élaboration d'une prescription générale sur le modèle de la prescription 0.12 actuelle, soit le rajout d'une prescription au sein des ZEMU prévoyant, pour les entreprises existantes, une exemption de l'application de la prescription 4 bis 3 et 4 bis 4, 1°. moyennant mesures particulières de publicité (voir proposition de réécriture de la prescription infra).*

#### *c. Mécanisme de captation des plus-values*

Considérant que le CESRBC, Bruxelles-Mobilité, la ville de Bruxelles, la Commune d'Anderlecht et plusieurs réclamants demandent que soit mis en place par le Gouvernement sans délai un mécanisme de captation régionale des plus-values

Dat een reclamant wijst op de moeilijke situatie waarin groeiende ondernemingen zouden kunnen belanden om hun uitbreiding te verwezenlijken op hun huidige site, wat ook een obstakel zou kunnen vormen voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid die daarmee gepaard gaat;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om een nieuw voorschrift in te voeren om de economische activiteiten in de OGSO, de sterk gemengde gebieden en GSI te beschermen, naar het voorbeeld van voorschrift 0.12;

Dat volgens deze reclamant een garantie tot compensatie van de economische ruimten onvoldoende en onhaalbaar is zonder voorafgaand een inventaris van het huidige potentieel op te stellen;

Dat deze reclamant oppert dat er tussen het Gewestplan van 1979 en het GBP van 2001 ongeveer 106 ha industriegebieden werden geschrappt, zonder dat daarvoor ooit enige compensatie werd geboden;

*De Commissie deelt die bekommernissen. Ze is van mening dat de bestaande ondernemingen die gevestigd zijn in de OGSO moeten kunnen "afwijken" van de voorschriften van 4 bis om te kunnen uitbreiden of hun installaties te vernieuwen.*

*Ze herinnert eraan dat de instandhouding van de productieactiviteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest één van de motieven is van het besluit tot goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP. Ze vraagt derhalve aan de Regering om te voorzien in een aangepast mechanisme dat tegemoetkomt aan deze bezorgdheid.*

*Dat mechanisme zou in het leven geroepen kunnen worden door de invoering van een algemeen voorschrift naar het model van het bestaande voorschrift 0.12, of door de toevoeging van een voorschrift binnen de OGSO, dat voor de bestaande ondernemingen voorziet in een vrijstelling van de toepassing van voorschrift 4 bis 3 en 4 bis 4, 1°, mits onderwerping aan de speciale regelen van openbaarmaking (zie voorstel tot herformulering van het voorschrift verderop).*

#### *C. Mechanisme om meerwaarden te recupereren*

Overwegende dat de ESRBHG, Brussel-Mobilité, de stad Brussel, de Gemeente Anderlecht en verscheidene reclamanten vragen dat de Regering zonder verwijl een gewestelijk mechanisme zou invoeren om de meerwaarden van gronden,

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

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

foncières engendrées par le projet de PRAS démographique ;

Que plusieurs réclamants estiment qu'une modification de ZIU en ZEMU va impliquer une augmentation des valeurs foncières, la valeur du foncier s'alignant sur la fonction la plus rentable, à savoir le logement ;

Que cette demande répond ainsi à la crainte de la Commune de Jette, du CESRBC et de plusieurs réclamants que des entreprises existantes en ZEMU soient incitées à se délocaliser, afin de réaliser une plus value foncière en vendant leur terrain, avec des conséquences non négligeables sur l'emploi ;

Que d'autre part, selon certains réclamants, il convient d'être également attentif à ce que l'augmentation du prix du foncier n'entrave pas le développement de projets économiques. En effet, le risque est que pour les entreprises en recherche de terrains, le prix du foncier en ZEMU rende difficile toute acquisition ;

Qu'un réclamatant exprime de plus sa crainte des phénomènes d'abandon spéculatif à large échelle sur les zones affectées en ZEMU, les mouvements spéculatifs rendant plus difficile l'usage de ces terrains (attentisme sur la demande de logement, terrain trop cher pour les activités productives) ;

Qu'un réclamatant craint également la création d'une bulle immobilière suite à la création des ZEMU ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht et un réclamatant demandent que le mécanisme de captation de la plus-value intègre des aspects liés à la pollution du sol, en se basant sur l'inventaire de l'état du sol réalisé par l'IBGE ;

Que selon ce réclamatant, la question de l'équilibre entre le potentiel foncier des terrains et les coûts d'assainissement et de gestion des risques pour le développement de ces zones est pertinente ;

Que tous les terrains affectés en ZEMU ne sont néanmoins pas pollués et ne doivent pas faire l'objet de coûts d'assainissement spécialement élevés.

gegenereerd door het ontwerp van demografisch GBP, te gelde te maken;

Dat verscheidene reclamanten oordelen dat een wijziging van GSI in OGSO zal leiden tot een stijging van de grondwaarde, aangezien die wordt afgestemd op de meest rendabele functie, zijnde de huisvesting;

Dat deze vraag tegemoetkomt aan de vrees van de Gemeente Jette, de ESRBHG en verscheidene reclamanten dat de bestaande ondernemingen in OGSO ertoe aangezet zouden worden om te verhuizen, om een meerwaarde te verwezenlijken door hun terrein te verkopen, wat ernstige gevolgen zou kunnen hebben voor de werkgelegenheid;

Dat men anderzijds, volgens sommige reclamanten, er ook moet op toezien dat de stijging van de grondprijzen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van economische projecten. Het gevaar bestaat immers dat de grondprijzen in OGSO de aankoop zouden bemoeilijken voor ondernemingen die op zoek zijn naar terreinen;

Dat een reclamant bovendien uiting geeft aan zijn vrees voor speculatieve leegstand op grote schaal in de gebieden bestemd als OGSO, omdat speculatiebewegingen het gebruik van die gronden bemoeilijken (afwachtende houding inzake de vraag naar huisvesting, te dure gronden voor de productieactiviteiten);

Dat een reclamant eveneens vreest dat er een vastgoedbel zou ontstaan als gevolg van de creatie van de OGSO;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht en een reclamant vragen dat het mechanisme om meerwaarden te gelde te maken rekening zou houden met de aspecten van bodemverontreiniging, zich daarbij baserend op de inventaris van de bodemtoestand die wordt opgesteld door het BIM;

Dat het volgens deze reclamant relevant is om aandacht te schenken aan het evenwicht tussen het grondpotentieel van de terreinen en de kosten voor de sanering en het risicobeheer voor de ontwikkeling van die gebieden;

Dat echter niet alle terreinen bestemd als OGSO verontreinigd zijn en dat ze dus niet allemaal het voorwerp moeten uitmaken van bijzonder hoge saneringskosten.

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

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

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande par ailleurs que la captation des plus-values de ventes foncières en cas de changement d'affectation soit faite par l'autorité locale au bénéfice de la population ;

Considérant qu'un réclamant propose que, dès lors que le foncier est maîtrisé, la SDRB, dans le cadre de sa mission d'expansion économique, encadre le contrôle des critères d'accueil des entreprises (en tant qu'intermédiaire) sur des terrains dont elle n'est pas propriétaire ;

Considérant que la Commune d'Uccle et la Commune d'Anderlecht estiment que la captation des plus-values doit être réalisée via une charge d'urbanisme afin que la Région/les Communes puissent réaliser les équipements nécessaires pour accompagner l'augmentation de la population ;

Que la Commune d'Anderlecht propose que l'outil mis en place par la Région soit accompagné d'un plan stratégique de développement par le pouvoir local, déterminant la localisation des équipements nécessaires ;

Que selon la Commune d'Anderlecht, les équipements ne peuvent en effet raisonnablement se prévoir sur chaque parcelle ;

Considérant que la Commission Régionale de Mobilité et un réclamant demandent d'affecter la captation des plus-values à l'amélioration de la desserte en transports publics des zones concernées car celle-ci n'est aujourd'hui pas toujours optimale ;

Considérant qu'un membre de la Commission Régionale de Mobilité estime néanmoins que la récupération des plus-values va accroître le surcoût de valorisation de ces terrains et handicaper les investissements des entreprises ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant souhaitent qu'un mécanisme visant à garantir la construction d'une proportion raisonnable d'habitations accessibles aux revenus faibles et moyens soit mis en place

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht bovendien vraagt dat de meerwaarden van de grondverkoop bij een bestemmingswijziging gerecupereerd zouden worden door de plaatselijke overheid ten gunste van de bevolking;

Overwegende dat een reclamant voorstelt dat, gezien het feit dat er controle over het grondbezit is, de GOMB, in het kader van haar missie inzake economische expansie, zou instaan voor de omkadering van de controle van de criteria voor de opvang van ondernemingen (als bemiddelaar) op de terreinen waarvan ze niet de eigenaar is;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel en de Gemeente Anderlecht van mening zijn dat de meerwaarden gerecupereerd moeten worden via een vorm van stedenbouwkundige lasten opdat het Gewest/de Gemeenten de nodige voorzieningen zouden kunnen verwezenlijken in functie van de bevolkingstoename;

Dat de Gemeente Anderlecht voorstelt dat het door het Gewest ingevoerde instrument gepaard zou gaan met een strategisch ontwikkelingsplan van de plaatselijke overheid, om te bepalen waar de nodige voorzieningen moeten worden ingepland;

Dat volgens de Gemeente Anderlecht er redelijkerwijze immers geen voorzieningen kunnen worden ingeplant op elk perceel;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie en een reclamant vragen om de gerecupereerde meerwaarden aan te wenden voor de verbetering van de bediening met het openbaar vervoer van de betrokken gebieden, omdat die bediening vandaag de dag niet altijd optimaal is;

Overwegende dat een lid van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie echter van oordeel is dat de recuperatie van de meerwaarden zal leiden tot een toename van de meerkosten voor de valorisatie van die terreinen en dus een handicap zal vormen voor de investeringen van de ondernemingen;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant vragen om in de OGSO een mechanisme te voorzien dat borg staat voor de bouw van een redelijke proportie woningen die toegankelijk zijn voor de lage en



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

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

dans les ZEMU ;

Qu'il s'agit de contrer les effets pervers d'une hausse du prix du foncier sur l'activité économique et de permettre à tous un logement décent ;

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

*La Commission estime qu'il faudrait lier cette captation des plus-values aux transactions (vente de terrains etc....) et non uniquement aux changements d'affectation.*

*Un membre de la Commission propose que le mécanisme prévu s'inspire de l'article 81 du COBAT réglant l'indemnisation des moins-values.*

*La Commission est partagée sur le fait de lier cette captation de la plus-value au niveau de la pollution du sol. Un membre de la Commission estime que cela pourrait engendrer certains problèmes juridiques et un défaut d'équité par rapport à des projets situés dans d'autres zones mixtes, par exemple en zone de forte mixité.*

*La Commission estime que cette captation des plus-values doit se faire au niveau régional et non local et qu'elle devrait permettre la réalisation d'équipements (scolaire et de mobilité) ainsi que de logements accessibles aux revenus faibles et moyens.*

*Elle insiste pour que ces logements soient propriété publique pour le logement social et géré par un organisme public pour le logement privé moyen.*

middelhoge inkomens;

Dat men de nefaste impact van een stijging van de grondprijzen op de economische activiteiten dient tegen te gaan en er moet voor zorgen dat iedereen toegang heeft tot een degelijke woning;

*De Commissie schaarft zich achter het verzoek om te voorzien in een gewestelijk mechanisme om de grondmeerwaarden, die voortvloeien uit het ontwerp van demografisch GBP, te recupereren. Ze betreurt dat dit mechanisme niet eerder werd uitgewerkt zodat het samen met het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP aan het openbaar onderzoek kon worden onderworpen. Ze vraagt dat dit systeem van toepassing zou zijn voordat het GBP wordt goedgekeurd.*

*De Commissie oordeelt dat die recuperatie van de meerwaarden moet gekoppeld zijn aan de transacties (verkoop van terreinen enz....) en niet alleen aan de bestemmingswijzigingen.*

*Een lid van de Commissie stelt voor om zich voor het mechanisme te laten inspireren door artikel 81 van het BWRO betreffende de vergoeding van waardeverminderingen.*

*De Commissie is verdeeld over het feit of die recuperatie van de meerwaarden al dan niet gekoppeld dient te worden aan het niveau van bodemverontreiniging. Een lid van de Commissie is van mening dat dit zou kunnen leiden tot juridische problemen en een gebrek aan gelijkheid ten opzichte van projecten in andere gemengde gebieden, bijvoorbeeld in sterk gemengd gebied.*

*De Commissie is van mening dat deze recuperatie van meerwaarden moet gebeuren op gewestelijk niveau en niet op lokaal niveau, en dat de aldus geïnde fondsen aangewend moeten kunnen worden voor de verwezenlijking van voorzieningen (scholen en mobiliteit) en woningen die toegankelijk zijn voor de lage en middelhoge inkomens.*

*Ze onderstreept dat die woningen openbare eigendom zouden moeten zijn voor wat de sociale woningen betreft, en beheerd moeten worden door een overheidsinstantie voor de private middenklasse woningen.*

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

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

*La Commission considère par ailleurs que la SDRB possède une expérience intéressante dans la réalisation de projets prévoyant une cohabitation entre l'habitat et les entreprises et pourrait dès lors jouer un rôle utile de conseil voire d'encadrement dans la mise en œuvre des ZEMU, dans les zones où le foncier est maîtrisé.*

*De Commissie is bovendien van mening dat de GOMB kan bogen op interessante ervaring inzake de verwezenlijking van projecten met een cohabitatie tussen huisvesting en ondernemingen, en dus een nuttige adviesrol zou kunnen vervullen of zelfs zou kunnen instaan voor de omkadering van de verwezenlijking van de OGSO, in de gebieden waar er controle over het grondbezit is.*

*d. Cohabitation  
entreprises/logement*

*d. Cohabitatie  
ondernemingen/huisvesting*

Considérant que le Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants demandent de créer une obligation d'isolation acoustique spécifique pour les logements créés dans les futures ZEMU pour permettre la compatibilité entreprises/logements et afin que les dispositifs de maîtrise du bruit ne soient pas uniquement à charge des entreprises;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten vragen om een specifieke geluidsisolatie op te leggen voor de woningen die worden gecreëerd in de toekomstige OGSO om borg te staan voor de verenigbaarheid van ondernemingen en woningen en opdat de maatregelen voor de geluidsbeheersing niet enkel ten laste van de ondernemingen zouden vallen;

Que, selon un réclamant, cette obligation pourrait s'intégrer à l'obligation pour les nouveaux logements de respecter la norme de logement passif (PEB) à partir de 2015, en prévoyant que les réglementations permettent également la bonne cohabitation entreprise-logement ;

Dat, volgens een reclamant, die verplichting geïntegreerd zou kunnen worden in de verplichting voor de nieuwe woningen om vanaf 2015 de passiefhuisnorm (EPB) te respecteren, en er ook voor te zorgen dat de regelgeving borg staat voor een goede cohabitatie tussen ondernemingen en woningen;

Que, selon plusieurs réclamants, l'enjeu est d'éviter la fuite des entreprises existantes dans les ZEMU en raison de restrictions trop strictes en matière de bruit qui leur seraient imposées dans leurs activités ;

Dat het er volgens verscheidene reclamanten op aankomt om te voorkomen dat bestaande ondernemingen in de OGSO er zouden wegvlugten omdat hen te strenge beperkingen inzake geluidshinder opgelegd zouden worden;

Considérant que la Commune de Jette, la Commune de Forest, la ville de Bruxelles et l'IBGE demandent que l'arrêté du Gouvernement régional du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées soit modifié le plus rapidement possible de manière à prendre en compte la création d'une nouvelle zone, la ZEMU, et éviter toute insécurité juridique ;

Overwegende dat de Gemeente Jette, de Gemeente Vorst, de Stad Brussel en het BIM vragen dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen zo snel mogelijk zou worden gewijzigd om rekening te houden met de invoering van een nieuw gebied, het OGSO, en elke vorm van rechtsonzekerheid te voorkomen;

Que l'IBGE demande de prévoir des mesures spécifiques assurant le bon voisinage entre affectations dans les ZEMU, et le cas échéant, éviter la proximité du logement lorsque l'incompatibilité est prévisible plutôt que d'envisager le départ de l'entreprise ;

Dat het BIM vraagt om te voorzien in specifieke maatregelen voor de goede samenleving van de bestemmingen in OGSO, en desgevallend te voorkomen dat woningen te dicht bij ondernemingen worden gevestigd wanneer er vermoeden van onverenigbaarheid is, veeleer dan het vertrek van de onderneming te overwegen;

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

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

Que l'IBGE souligne qu'il n'est pas opportun de développer des ensembles de logements dans des cadres de vie hautement bruyant, notamment pour les terrains situés le long du chemin de fer ;

Que l'IBGE demande également que les ZEMU enclavées entre des zones d'industrie demeurent en ZIU,

Que néanmoins la gestion des nuisances doit toujours rester un objectif ;

Considérant que l'IBGE attire l'attention sur le fait qu'un nombre important de parcelles cadastrales situées dans les nouvelles ZEMU est potentiellement pollué ou avéré pollué ;

Que le développement des logements favorisera un traitement durable des sols pollués et sera bénéfique pour la santé publique et pour l'environnement mais risque de peser fortement dans la balance économique en terme de rentabilité pour les promoteurs et coût de ces mêmes logements sur le marché ;

Considérant que l'IBGE et la ville de Bruxelles demandent que l'arrêté du 17/12/2009 fixant les normes d'assainissement et les normes d'intervention en matière de pollution du sol soit revu avant toute entrée en vigueur du PRAS modifié, sous peine de vide juridique ;

Que cet arrêté ne prévoit actuellement pas la nouvelle affectation « ZEMU » ;

Que l'IBGE plaide pour que les ZEMU soient affectées à une classe de sensibilité ne dépendant pas directement du PRAS mais de l'utilisation de fait du terrain, comme c'est le cas pour les zones de forte mixité ;

Qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants préconisent par ailleurs que les activités économiques situées en ZEMU puissent bénéficier des mêmes normes d'assainissement du sol que celles valables pour les activités économiques de la zone d'origine, afin d'éviter un surcoût très important ;

Que la Commune d'Anderlecht demande que des aides ou mesures pour procéder aux dépollutions des terrains soient instaurées, au vu de l'introduction du logement dans ces zones ;

Que la Commune d'Anderlecht demande également que des mesures d'aide aux entreprises soient prévues afin qu'elles puissent diminuer leurs nuisances suite à l'arrivée de logements ;

Dat het BIM onderstreept dat het niet aangewezen is om wooncomplexen te ontwikkelen in lawaaierige omgevingen, wat in het bijzonder geldt voor terreinen langs de spoorweg;

Dat het BIM eveneens vraagt dat de OGSO die zijn ingesloten door industriegebieden, bestemd zouden blijven als GSI;

Dat de beheersing van hinder evenwel altijd een doelstelling moet blijven;

Overwegende dat het BIM wijst op het feit dat heel wat kadastrale percelen in de nieuwe OGSO potentieel of daadwerkelijk verontreinigd zijn;

Dat de ontwikkeling van woningen een duurzame behandeling van de verontreinigde bodems bevordert en de volksgezondheid en het milieu ten goede komt, maar dreigt zwaar door te wegen op de economische balans wat de rentabiliteit voor de projectontwikkelaars en de prijs van deze woningen op de markt betreft;

Overwegende dat het BIM en de Stad Brussel vragen dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen inzake bodemverontreiniging herzien zou worden vóór de invoeging van het gewijzigde GBP, om een juridische leemte te voorkomen;

Dat dit besluit momenteel niet de nieuwe bestemming "OGSO" voorziet;

Dat het BIM ervoor pleit om voor de OGSO een kwetsbaarheidsklasse te bepalen die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP maar van het feitelijk gebruik van het terrein, zoals dat het geval is voor de sterk gemengde gebieden;

Dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten er eveneens voor pleiten dat de economische activiteiten in OGSO zouden kunnen profiteren van dezelfde bodemsaneringsnormen als die welke geldig zijn voor de economische activiteiten van het oorspronkelijke gebied, om aanzienlijke meerkosten te voorkomen;

Dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat steunmaatregelen zouden worden ingevoerd voor de sanering van de gronden, met het oog op de introductie van de huisvesting in deze gebieden;

Dat de Gemeente Anderlecht eveneens vraagt dat steunmaatregelen voor de ondernemingen zouden worden ingevoerd om hun geluidshinder te verminderen na de komst van woningen;

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

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

Considérant que plusieurs réclamants demandent que des zones « tampon » entre la fonction « industrielle » et la fonction « logement » soient prévues, afin que la mixité des fonctions ne soient pas pénalisante pour les deux fonctions ;

Que la CRMS et plusieurs réclamants soulignent que la coexistence entre le logement et les activités productives n'est pas évidente en raison des nuisances engendrées par les activités industrielles, ce qui risque d'exercer une pression accrue sur les activités productives, également dans les zones industrielles situées à proximité des ZEMU ;

Qu'un réclamant demande que le critère de choix des zones affectées en ZEMU stipulant que « les activités économiques existantes ne produisent pas de nuisances rendant incompatible leur cohabitation avec le logement » soit effectivement pris en compte ;

Que par ailleurs, ce réclamant insiste sur la nécessité de maintenir des ZIU relativement isolées de la fonction logement ;

Que la CRMS craint que la création de logements se fasse soit au détriment de la qualité de ceux-ci, soit en délocalisant en grande partie les industries existantes ;

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

*La Commission partage l'avis de l'IBGE et demande que les ZEMU soient affectées à une classe de sensibilité ne dépendant pas directement du PRAS mais de l'utilisation de fait du terrain, comme c'est le cas pour les zones de forte mixité.*

*La Commission demande d'autre part que les normes liées aux ZEMU ne nuisent pas aux entreprises existantes et que les dispositifs de mise en conformité à ces normes ne soient pas uniquement à charge de ces entreprises. La Commission estime ainsi qu'il faudrait aider les entreprises existantes à réduire leurs nuisances.*

Overwegende dat verscheidene reclamanten vragen om "bufferzones" te voorzien tussen de "industriële" functie en de "woonfunctie", om ervoor te zorgen dat het gemengd karakter van de functies niet de beide functies zou benadelen;

Dat de KCML en verscheidene reclamanten onderstrepen dat de co-existentie tussen huisvesting en productieactiviteiten niet evident is door de hinder die wordt veroorzaakt door industriële activiteiten, wat de druk op de productieactiviteiten zou kunnen vergroten, ook in de industriegebieden in de buurt van OGSO;

Dat een reclamant vraagt dat effectief rekening zou worden gehouden met het keuzecriterium van de gebieden bestemd als OGSO dat stipuleert dat "de economische activiteiten die er thans gevestigd zijn, geen hinder opleveren die ze onverenigbaar maakt met de woonfunctie";

Dat die reclamant bovendien wijst op de noodzaak om GSI relatief geïsoleerd te houden van de woonfunctie;

Dat de KCML vreest dat de oprichting van woningen ofwel zou gebeuren ten koste van de kwaliteit ervan, ofwel door een groot deel van de bestaande industrie te doen verhuizen;

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

*De Commissie deelt de mening van het BIM en vraagt dat de OGSO zouden worden ingedeeld in een kwetsbaarheidsklasse die niet rechtstreeks afhankelijk is van het GBP maar van het feitelijk gebruik van het terrein, zoals dat ook het geval is voor de sterk gemengde gebieden.*

*De Commissie vraagt anderzijds dat de normen van de OGSO geen hindernis zouden vormen voor de bestaande ondernemingen en dat de maatregelen om zich te schikken naar die normen, niet uitsluitend ten laste zouden vallen van die ondernemingen. De Commissie is van mening dat men de bestaande ondernemingen dient te helpen om hun hinder te beperken.*

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

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

*Elle estime par ailleurs qu'il n'est pas toujours judicieux de prévoir, au sein de la ZEMU concernée, des zones tampons entre les entreprises et les logements car cela exclut d'office les possibilités de mixité verticale. Elle considère que le choix de mixité verticale ou horizontale doit rester possible et doit être déterminé en fonction de la configuration particulière de chacune des ZEMU.*

*Elle attire néanmoins l'attention sur les difficultés de la cohabitation entre les fonctions. Ces difficultés doivent être prises en compte afin de réunir les conditions permettant le développement des deux fonctions sans menacer l'activité économique existante.*

*e. Gestion de la mixité au sein des ZEMU*

Considérant que l'IBGE demande que la gestion des ZEMU de grande dimension passe par un système de planification afin de garantir la mixité des affectations et fonctions ;

Que l'IBGE demande qu'un PPAS ou un schéma directeur soit obligatoire pour les zones 1, 6, 8, 9, 14,15 et 16 du projet de PRAS ;

Que la ville de Bruxelles demande également qu'un mécanisme similaire aux schémas directeurs soit élaboré pour contrôler l'aménagement des ZEMU afin de résoudre les problèmes de spéculation et d'aménagement ;

Que la CRMS souligne la nécessité d'une gestion coordonnée des ZEMU au niveau global ;

Que la CRMS s'interroge sur la façon dont seront gérés les pourcentages de logement en ZEMU ;

Considérant que l'AATL demande également de mettre en place mécanisme permettant d'avoir une vue globale sur l'aménagement des futures ZEMU ;

Que l'accompagnement dans l'élaboration des projets est nécessaire mais que des moyens opérationnels sont également indispensables en vue d'une planification efficace permettant le pilotage de l'exécution des permis délivrés ;

Que ce mécanisme pourrait être assuré par un plan d'aménagement ou un master plan opérationnel ;

*Ze oordeelt overigens ook dat het niet altijd verstandig is om, binnen het OGSO in kwestie, bufferzones te voorzien tussen de ondernemingen en de woningen, omdat dit sowieso dan elke vorm van verticale gemengdheid uitsluit. Ze is van oordeel dat men de keuze moet kunnen behouden tussen de verticale of horizontale gemengdheid en dat dit bepaald moet worden op grond van de specifieke configuratie van elk OGSO.*

*Ze vestigt evenwel de aandacht op de moeilijkheden die verbonden zijn aan de cohabitatie tussen functies. Men dient rekening te houden met die moeilijkheden om aan de voorwaarden te kunnen voldoen voor de ontwikkeling van de twee functies zonder de bestaande economische activiteit in het gedrang te brengen.*

*e. Beheer van het gemengd karakter binnen de OGSO*

Overwegende dat het BIM vraagt dat het beheer van de grote OGSO zou gebeuren via een planningsysteem om borg te staan voor het gemengd karakter van de bestemmingen en functies;

Dat het BIM vraagt dat een BBP of richtschema verplicht zou worden voor de gebieden 1, 6, 8, 9, 14,15 en 16 van het ontwerp van GBP;

Dat de Stad Brussel eveneens vraagt om een mechanisme in de aard van de richtschema's uit te werken om de inrichting van de OGSO te beheersen, ten einde de problemen rond speculatie en inrichting op te lossen;

Dat de KCML onderstreept dat er nood is aan een gecoördineerd beheer van de OGSO op globaal niveau;

Dat de KCML zich afvraagt hoe de percentages huisvesting in de OGSO beheerd zullen worden;

Overwegende dat het BROH eveneens vraagt om een mechanisme in te voeren dat een globaal overzicht biedt van de inrichting van de toekomstige OGSO;

Dat begeleiding bij de uitwerking van de projecten noodzakelijk is maar dat ook de operationele middelen noodzakelijk zijn voor een doeltreffende planning die het mogelijk maakt de uitvoering van de afgeleverde vergunningen te sturen;

Dat dit mechanisme verzekerd zou kunnen worden door een aanlegplan of een operationeel masterplan;

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

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

Que ce mécanisme pourrait être également l'œuvre d'un partenariat entre différents acteurs privés ou un organisme parapublic ;

Considérant que la Commune de Berchem Saint-Agathe s'interroge sur la faisabilité de projets mixtes logements/entreprises par des acteurs privés ;

Que selon cette Commune, les projets mixtes élaborés actuellement sont le fait d'un opérateur public, la SDRB, et n'ont pas encore réellement fait leurs preuves ;

Considérant que la Commission Régionale de Mobilité, l'AATL et un réclamant soutiennent le développement de la mixité urbaine car celle-ci permet potentiellement de réduire tant le nombre que la distance des déplacements ;

Que l'AATL estime que la mixité fonctionnelle doit permettre de garantir une meilleure qualité de vie en ville ;

Qu'il s'agit donc de privilégier au sein des ZEMU les activités économiques qui s'intègrent au tissu urbain et sont liées au fonctionnement de la ville (services aux entreprises et aux personnes, construction, artisanat, services techniques...);

Que selon l'AATL, les ZEMU sont également une opportunité pour attirer des activités économiques liées à l'économie verte (liée à l'environnement), blanche (liés aux secteurs de la santé et de la recherche) et créative (liée aux arts, à la culture et au tourisme) ainsi que pour développer la transition vers une économie de la fonctionnalité (vente de services plutôt que de biens) ;

Que l'AATL demande que le glossaire du PRAS soit examiné afin de déterminer de quelle manière ces activités peuvent être autorisées ;

*La Commission appuie la demande de prévoir un outil de gestion globale des ZEMU, afin de pouvoir définir les bons équilibres et tenir compte des particularités de chaque zone. Cet outil de gestion globale pourrait être un schéma directeur ou un master plan et devrait ensuite être traduit dans un outil réglementaire.*

Dat het mechanisme eveneens tot stand zou kunnen komen door een partnership tussen verschillende private actoren of een parapubliek organisme;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem zich vragen stelt bij de uitvoerbaarheid van gemengde projecten huisvesting/ondernemingen door privé-actoren;

Dat volgens die Gemeente de gemengde projecten die vandaag zijn uitgevoerd, het werk zijn van een openbare operator, zijnde de GOMB, en dat deze nog niet echt hun nut hebben bewezen;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, het BROH en een reclamant zich scharen achter de ontwikkeling van het gemengd karakter, omdat dit er potentieel kan toe bijdragen om zowel het aantal verplaatsingen als de afstand van de verplaatsingen te verminderen; Dat het BROH oordeelt dat de functionele gemengdheid borg moet kunnen staan voor een betere levenskwaliteit in de stad;

Dat men in de OGSO daarom voorrang moet geven aan de economische activiteiten die zich laten integreren in het stadsweefsel en die gekoppeld zijn aan de werking van de stad (diensten aan ondernemingen en personen, bouw, ambachten, technische diensten...);

Dat, volgens het BROH, de OGSO eveneens een kans bieden om economische activiteiten aan te trekken die verbonden zijn met de groene economie (het leefmilieu), de witte economie (de sectoren gezondheidszorg en research) en de creatieve economie (kunst, cultuur en toerisme) alsook voor de ontwikkeling van de overgang naar een functionele economie (verkoop van diensten in plaats van goederen);

Dat het BROH vraagt dat het glossarium van het GBP zou worden onderzocht om te bepalen op welke manier die activiteiten vergund kunnen worden;

*De Commissie steunt het verzoek om te voorzien in een globaal beheersinstrument voor de OGSO, om aldus een goed evenwicht te kunnen garanderen en rekening te houden met de specifieke kenmerken van elk gebied. Dat globaal beheersinstrument zou een richtschema of masterplan kunnen zijn, en zou vervolgens vertaald moeten worden in een verordenend instrument.*

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

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

*La Commission constate que ce type d'outil existe (schéma directeur Reyers pour le pôle « Reyers ») ou est en cours d'élaboration pour la plupart des ZEMU (schéma directeur Schaarbeek Formation pour le pôle « Quai des Usines », Masterplan préalable à un PPAS pour le pôle « Biestebroeck »). Elle demande de poursuivre ce travail et de développer une vision globale pour chacune des ZEMU (dont les pôles Erasme et OTAN qui ne sont pas encore couverts par ces outils).*

*Elle estime que dans le cadre de cette vision globale, une structure opérationnelle devrait notamment encadrer le mécanisme de captation des plus-values engendrée par la modification du PRAS..*

#### *f. Compensations*

Considérant que le Conseil Consultatif du logement demande que la règle générale ne soit pas la transformation de ZIU en ZEMU, sauf éventuelle exception qui devrait alors être compensée ailleurs dans la Région par la création ou l'extension de ZIU ;

Considérant qu'une partie du CESRBC et plusieurs réclamants demandent également que la transformation des ZIU en ZEMU soit compensée ;

Que le CCL, la CRM, une partie du CESRBC et un réclamant préconisent de conserver des zones réservées exclusivement aux industries et entreprises, à savoir les ZIU, et ce afin de pouvoir y accueillir les activités non compatibles avec le logement ;

Qu'il est par ailleurs important de maintenir des activités de type industriel à Bruxelles car ce type d'activités pourra fournir du travail correspondant au profil d'emploi des bruxellois.

*La Commission partage la préoccupation de maintenir l'activité industrielle en Région de Bruxelles-Capitale mais estime qu'il sera difficile de compenser en termes de surface les ZIU transformées en ZEMU et demande 'à tout le moins de prévoir un mécanisme permettant aux entreprises existantes de s'y maintenir et de s'étendre, tout en favorisant la densification des activités productives et l'usage parcimonieux du sol.*

*De Commissie stelt vast dat een dergelijk instrument reeds bestaat (richtschema Reyers voor de "Reyers"-pool) of in aanmaak is voor de meeste OGSO (richtschema Schaarbeek Vorming voor de pool "Werkhuizenkaai", Masterplan voorafgaand aan een BBP voor de pool "Biestebroeck").*

*Ze vraagt om die werkzaamheden verder te zetten en een globale visie uit te werken voor elk OGSO (waaronder de polen Erasmus en NAVO die nog niet worden gedekt door deze instrumenten).*

*Ze is van mening dat, in het kader van die globale visie, een operationele structuur in het bijzonder het mechanisme zou moeten omkaderen voor de recuperatie van de meerwaarden die gegenereerd worden door de wijziging van het GBP.*

#### *f. Compensaties*

Overwegende dat de Adviesraad voor Huisvesting vraagt dat de algemene regel er niet in zou bestaan om de GSI te transformeren in OGSO, behoudens eventuele uitzonderingen die dan elders in het Gewest gecompenseerd zouden moeten worden door de oprichting of uitbreiding van GSI;

Overwegende dat een deel van de ESRBHG en verscheidene reclamanten eveneens vragen dat de transformatie van GSI in OGSO zou worden gecompenseerd;

Dat de Adviesraad voor Huisvesting, de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, een deel van de ESRBHG en een reclamant ervoor pleiten om gebieden te behouden die uitsluitend voor industrie en ondernemingen zijn voorbehouden, met name de GSI, om daar de activiteiten te kunnen inplanten die niet verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat het bovendien belangrijk is activiteiten van het industriële type in Brussel te behouden, omdat die activiteiten werk verschaffen dat strookt met het arbeidsprofiel van de Brusselaars.

*De Commissie deelt de bezorgdheid om de industriële activiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vrijwaren, maar denkt dat moeilijk zal zijn om de GSI die omgevormd worden tot OGSO, te compenseren in termen van oppervlakte. Ze vraagt evenwel om op zijn minst te voorzien in een mechanisme dat de bestaande ondernemingen in staat stelt om er te blijven en er uit te breiden, en dat tegelijkertijd de verdichting van de productieactiviteiten bevordert en aanspoort om karig om te springen met de gronden.*

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

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

*g. Transformation de certaines ZFM en ZEMU*

Considérant que la ville de Bruxelles estime que les prescriptions des ZFM sont plus intéressantes car elles autorisent le logement sans limiter les activités productives et sans interdire le bureau et l'hôtel mais en encadrant le développement commercial ;

Que la ville de Bruxelles estime qu'en outre, en cas de situation particulière, les ZFM peuvent être modifiées par PPAS lorsque cela s'avère utile ;

Considérant qu'un réclamant estime que la conversion de certaines ZFM en ZEMU pourrait contribuer à une relative protection des activités productives dans ces zones mais qu'il est néanmoins prématuré de créer une nouvelle affectation, les prescriptions liées aux ZFM pouvant être revues une fois le PRDD adopté ;

*La Commission estime que la modification de l'affectation des zones transformées en ZEMU doit être examinée au cas par cas (voir point ultérieur)*

*h. Patrimoine*

Considérant que la CRMS demande qu'un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel (XIXe et XXe siècles) et une étude de leurs potentialités accompagnent la mise en œuvre des ZEMU qui sont proches du canal ;

Que selon la CRMS, il semble peu pertinent de favoriser la reconversion en logement des anciennes industries et d'installer les nouvelles entreprises dans des bâtiments neufs. En effet, les particularités des bâtiments industriels se prêtent souvent plus judicieusement à un usage autre que l'habitat qui oblige généralement leur lotissement ;

Considérant qu'un réclamant craint également que les bouleversements du bâti existant attendus au sein de certaines des ZEMU mettent à mal le patrimoine industriel qu'elles contiennent, en particulier à Biestebroek et Birmingham ;

*g. Transformatie van bepaalde SGG in OGSO*

Overwegende dat de Stad Brussel oordeelt dat de voorschriften van de SGG interessanter zijn omdat ze huisvesting toestaan zonder de productieactiviteiten te beperken en zonder kantoren en hotelinrichtingen te verbieden, maar met een omkadering van de ontwikkeling van de handel;

Dat de Stad Brussel bovendien oppert dat de SGG, in specifieke situaties, gewijzigd kunnen worden via BBP wanneer dat nuttig zou blijken;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de conversie van sommige SGG in OGSO zou kunnen bijdragen tot een relatieve bescherming van de productieactiviteiten in die gebieden, maar dat het toch voorbarig is om een nieuwe bestemming in het leven te roepen, omdat de voorschriften van de SGG herzien kunnen worden wanneer het GPDO eenmaal is goedgekeurd;

*De Commissie is van mening dat de bestemmingswijziging van de gebieden die getransformeerd worden in OGSO, geval per geval moet worden onderzocht (zie verder).*

*h. Het erfgoed*

Overwegende dat de KCML vraagt dat de verwezenlijking van de OGSO in de buurt van het kanaal gepaard zou gaan met de uitwerking van een inventaris van de gebouwen die representatief zijn voor het industrieel erfgoed (19de en 20ste eeuw) en met een studie van hun potentieel;

Dat het volgens de KCML weinig zinvol lijkt om de reconversie van de oude industriegebouwen in woningen aan te moedigen en nieuwe ondernemingen onder te brengen in nieuwe gebouwen. Het is immers zo dat de industriegebouwen zich vaak veel beter lenen tot een andere bestemming dan huisvesting, waarvoor doorgaans hun verkaveling nodig is;

Overwegende dat een reclamant eveneens vreest dat de ingrijpende veranderingen die worden verwacht in de bestaande bebouwing in bepaalde OGSO een bedreiging zouden kunnen vormen voor het industrieel erfgoed in die gebieden, in



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

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

*La Commission demande qu'un inventaire des bâtiments représentatifs du patrimoine industriel et l'étude de leurs potentialités soient intégrés dans les schémas directeurs ou masters plan préparatoires à la mise en œuvre des ZEMU.*

*La Commission souligne que les aspects paysagers sont également importants à mettre en évidence, comme par exemple le passage de la Senne.*

*i. Prescription 4 bis 1*

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants proposent de limiter la fonction « commerce » en ZEMU aux commerces qui constitue le complément usuel des affectations prévues ;

Que cette modification vise à accroître les possibilités de superficie en activités productives et le respect des principes directeurs du schéma de développement commercial ;

Que cette proposition est également valable pour l'ensemble de la prescription 4 bis.

Considérant que la Commune de Saint Josse-Ten-Noode, la Commune de Jette et un réclamant demandent que la notion de « services intégrés aux entreprises » soit clairement définie dans le glossaire ;

Que la Commune de Schaerbeek demande que cette notion soit différenciée de la notion de bureau ou des « activités de production de biens immatériels »

Considérant que les Commune de Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, de Jette, de Forest, d'Anderlecht et la ville de Bruxelles demandent que soit clarifié le fait que les « grands commerces spécialisés » sont repris dans la notion de « commerce » ;

Que la Commune d'Anderlecht demande que la prescription cite explicitement les commerces spécialisés ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande d'inclure la fonction hôtelière dans les affectations autorisées en ZEMU ;

het bijzonder de sites Biestebroek en Birmingham;

*De Commissie vraagt dat een inventaris van de gebouwen die representatief zijn voor het industrieel erfgoed en de studie van hun potentieel zou worden geïntegreerd in de richtschema's of masterplannen ter voorbereiding van de verwezenlijking van de OGSO.*

*De Commissie onderstreept dat landschapsaspecten ook in de kijker moeten gesteld worden, zoals bijvoorbeeld de Zennebedding.*

*i. Voorschrift 4 bis 1*

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten voorstellen om de functie "handel" in de OGSO te beperken tot handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op de voorziene bestemmingen;

Dat deze wijziging tot doel heeft om meer mogelijkheden te bieden inzake de oppervlakte voor productieactiviteiten en om de basisbeginselen van het schema voor de handelsontwikkeling te respecteren;

Dat dit voorstel eveneens geldt voor het volledige voorschrift 4 bis.

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Noode, de Gemeente Jette en een reclamant vragen dat het begrip "in ondernemingen geïntegreerde diensten" duidelijk zou worden gedefinieerd in het glossarium;

Dat de Gemeente Schaerbeek vraagt dat dit begrip duidelijk onderscheiden zou worden van het begrip kantoor of van de "activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen".

Overwegende dat de Gemeenten Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Jette, Vorst, Anderlecht en de Stad Brussel vragen dat zou worden verduidelijkt dat de "grote speciaalzaken" begrepen zijn in de term "handelszaak";

Dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat het voorschrift expliciet de speciaalzaken zou vermelden;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt om de hotelfunctie op te nemen in de bestemmingen die zijn toegestaan in de OGSO;

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

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

Que selon cette Commune, la fonction hôtelière est complémentaire à la fonction résidentielle ;

Dat volgens deze Gemeente de hotelfunctie complementair is aan de woonfunctie;

Considérant qu'un réclamant demande que les activités logistiques soient reprises dans les fonctions autorisées en ZEMU ;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de logistieke activiteiten zouden worden opgenomen in de bestemmingen die zijn toegestaan in de OGSO;

Que le futur Plan marchandises détermine clairement la nécessité de prévoir des terrains de réserve où les activités logistiques seront permises,, notamment pour des infrastructures de type CDU (Centre de distribution urbaine) ;

Dat het toekomstig Goederenplan duidelijk de noodzaak aanhaalt om reservegronden te voorzien waar logistieke activiteiten zullen worden toegestaan, met name voor de infrastructuur van het type SDC (Stedelijk Distributie Centrum);

Considérant que la Commune de Saint-Josse-Ten-Noode demande que le glossaire précise ce qu'est le « commerce de gros » ;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost-Ten-Node vraagt dat het glossarium zou preciseren wat de "groothandelszaak" precies omvat;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et un réclamant apprécient le fait que la prescription 4 bis confirme que la vocation principale de la zone porte sur les activités productives ;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en een reclamant blij zijn met het feit dat voorschrift 4 bis bevestigt dat de productieactiviteiten de hoofdfunctie van het gebied uitmaken;

Considérant que l'AATL demande que les fonctions principales et secondaires soient clarifiées dans la prescription ;  
Que dans la pratique, une hiérarchie claire au niveau des affectations principales et secondaires n'est pas toujours mise en place ;

Overwegende dat het BROH vraagt dat de hoofdfuncties en secundaire functies zouden worden toegelicht in het voorschrift;  
Dat er in de praktijk niet altijd een duidelijke hiërarchie voorhanden is inzake de hoofdbestemmingen en secundaire bestemmingen;

Qu'il s'agit d'éviter que le logement ne prive la zone de sa vocation première, donnée par son intitulé;

Dat het erop aankomt te voorkomen dat de huisvesting dit gebied zou inpalmen ten koste van zijn hoofdfunctie;

Considérant que le Conseil Economique et Social et le Conseil Consultatif du logement insistent sur le nécessaire équilibre entre les affectations garantissant la mixité dans les ZEMU ;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad en de Adviesraad voor Huisvesting wijzen op het belang van het evenwicht tussen de bestemmingen die borg staan voor het gemengd karakter in de OGSO;

Que le Conseil Consultatif du logement demande que la préservation des fonctions faibles, telles que l'équipement et l'industrie urbaine, par rapport aux fonctions plus fortes (dont le logement sur certains segments) soit garantie, afin d'assurer une réelle mixité fonctionnelle dans le ZEMU ;

Dat de Adviesraad voor Huisvesting vraagt dat men borg zou staan voor de bescherming van de zwakke functies, zoals de voorzieningen en de stedelijke industrie, ten opzichte van de sterkere functies (waaronder zeker de huisvesting moet worden gerekend in bepaalde segmenten), dit om een heuse functionele gemengdheid te garanderen in de OGSO;

Que le Conseil Economique et social est convaincu de la nécessité de la mixité ;

Dat de Economische en Sociale Raad overtuigd is van de noodzaak van het gemengd karakter;

Considérant que pour le Conseil Economique et social, le PRAS devrait aider les entreprises de taille inférieure à 2000 m<sup>2</sup> et compatibles avec le

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad oordeelt dat het GBP de ondernemingen kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> en verenigbaar met de

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

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

logement à s'implanter ;

Que le Conseil Economique et Social demande néanmoins que les activités industrielles et/ou productives qui ne sont ni compatibles avec le logement ni densifiables soient également aidées à s'implanter en Région de Bruxelles-Capitale ;

Que le Conseil Economique et Social estime par ailleurs que les PPAS dérogatoires devraient désormais être interdits au sein des ZIU maintenues ;

Considérant que la commune de Jette demande de prévoir des limitations de superficie pour les fonctions secondaires de la zone (logement, commerce...) afin d'indiquer clairement l'affectation principale de la zone ;

Que l'IBGE et la ville de Bruxelles estiment également qu'il n'est pas logique que les affectations principales soient soumises à des limitations plus fortes que les affectations secondaires ;

Que selon la ville de Bruxelles, les prescriptions des ZEMU et des ZFM se ressemblent trop et qu'il s'agirait que les ZEMU privilégient plus clairement les activités économiques, par exemple en limitant le commerce en soumettant la construction de logements aux mesures particulières de publicité

Considérant qu'un réclamant demande également que des mesures particulières de publicité soient prévues pour les fonctions prévues par le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1 (logement, commerces, équipements...);

Qu'une partie du Conseil Economique et social demande que l'alinéa 3 de la prescription 4 bis 1 soit remplacé par la formulation suivante : « L'augmentation de la superficie de plancher des activités visées aux deux premiers aliéas peut être autorisée après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ».

Considérant qu'un réclamant suggère que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1 soit modifié comme suit « *Ces zones peuvent aussi être affectées de manière accessoire aux logements, aux commerces...* » ;

huisvesting, moet helpen om er zich te vestigen;

Dat de Economische en Sociale Raad evenwel vraagt dat de industriële activiteiten en/of productieactiviteiten die noch verenigbaar zijn met huisvesting, noch vatbaar zijn voor verdichting, eveneens steun zouden krijgen om zich te vestigen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat de Economische en Sociale Raad bovendien oordeelt dat de afwijkende BBP voortaan verboden zouden moeten worden in de behouden GSI;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om oppervlaktebeperkingen te voorzien voor de secundaire functies van het gebied (huisvesting, handel...) om duidelijk aan te geven wat de hoofdbestemming van het gebied is;

Dat het BIM en de Stad Brussel eveneens van oordeel zijn dat het niet logisch is dat de hoofdbestemmingen onderworpen zouden zijn aan sterkere beperkingen dan de secundaire bestemmingen;

Dat, volgens de Stad Brussel, de voorschriften van de OGSO en SGG te veel op mekaar lijken en dat de OGSO duidelijker voorrang zouden moeten geven aan de economische activiteiten, bijvoorbeeld door de handel te beperken en de bouw van woningen te onderwerpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat een reclamant eveneens vraagt dat de speciale regelen van openbaarmaking voorzien zouden worden voor de functies vermeld in het tweede lid van voorschrift 4 bis 1 (woningen, handelszaken, voorzieningen...);

Dat een deel van de Economische en Sociale Raad vraagt dat het 3de lid van voorschrift 4 bis 1 zou worden vervangen door de volgende formulering : "De toename van de vloeroppervlakte voor de in het eerste en tweede lid bedoelde activiteiten kan worden vergund nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen."

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het tweede lid van voorschrift 4 bis 1 als volgt te wijzigen:"Deze gebieden kunnen **bijkomend** ook worden bestemd voor woningen, handelszaken..."

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

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

Considérant que pour clarifier le caractère principal de l'affectation de la zone, un réclamant propose de restructurer la prescription de la manière suivante :

**4 bis 1 :** Ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business », dont la superficie de plancher est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble ;

**4bis.2.** L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

**4bis.3.** Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'un autre réclamant demande également que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 1, reprenant les activités secondaires, soit déplacé dans la prescription 4 bis 2, afin de mettre d'avantage en évidence l'affectation principale de la zone ;

Considérant que plusieurs réclamants signalent une erreur de traduction dans le 3<sup>ème</sup> alinéa de la prescription 4 bis 1 ;

Considérant qu'un réclamant demande que la précision suivante soit intégrée à la prescription 4 bis 1, entre les alinéas 2 et 3 : « *L'affectation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans la ZEMU n'est soumise à aucune condition* » ;

Que cette modification vise à garantir le développement de dépôts pour le matériel roulant de la STIB, qui seront nécessaires pour faire face à l'accroissement global de la demande en transport public lié à la croissance démographique ;

Que ce réclamant propose, dans le cas où la modification précitée n'était pas retenue de compléter l'alinéa 1<sup>er</sup> de la prescription 4 bis 2 par « et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public » et d'insérer la mention suivante

Overwegende dat een reclamant voorstelt om de hoofdbestemming van het gebied te verduidelijken door het voorschrift als volgt aan te passen :

**4 bis 1 :** Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 2000 m<sup>2</sup> per gebouw;

**4bis.2.** De toename van de vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten kan worden vergund nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

**4bis.3.** Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken, groothandelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten."

Overwegende dat een andere reclamant eveneens vraagt om het tweede lid van het voorschrift 4 bis 1, waarin de secundaire activiteiten worden vermeld, te verplaatsen naar voorschrift 4 bis 2, om nog duidelijker te onderstrepen welke de hoofdbestemming is van het gebied;

Overwegende dat verscheidene reclamanten wijzen op een vertaalfout in het 3<sup>de</sup> lid van voorschrift 4 bis 1;

Overwegende dat een reclamant vraagt om in voorschrift 4 bis 1, tussen het 2de en 3de lid, de volgende precisering toe te voegen : "*De bestemming voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het OGSO is aan geen enkele voorwaarde onderworpen*";

Dat deze wijziging tot doel heeft om borg te staan voor de ontwikkeling van depots voor het rollend materieel van het MIVB, die nodig zullen zijn om het hoofd te bieden aan de globale toename van de vraag inzake openbaar vervoer als gevolg van de bevolkingsgroei;

Dat deze reclamant voorstelt om, in het geval de voorgaande wijziging niet zou worden weerhouden, het 1<sup>ste</sup> lid van het voorschrift 4 bis 2 aan te vullen met de woorden "en voor voorzieningen van collectief belang of van

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

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

dans la prescription 4 bis 3 « Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

*La Commission partage certaines préoccupations des réclamants et demande dès lors de modifier la prescription 4 bis 1.*

*La prescription doit être clarifiée afin que les fonctions principales et secondaires soient clairement identifiées. La Commission estime que les fonctions faibles telles que les activités productives doivent être mieux protégées.*

*Elle propose dès lors d'une part d'imposer des mesures particulières de publicité pour le logement et le commerce (fonctions secondaires) et d'autre part de limiter le commerce au commerce qui est le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions, et ce afin de renforcer les noyaux commerciaux existants et de favoriser les fonctions principales en ZEMU. Les grands commerces spécialisés ne devraient donc pas être autorisés en ZEMU.*

*Elle rappelle par ailleurs que le commerce de gros est déjà défini dans le glossaire actuel du PRAS 2001).*

*De plus, la Commission propose de supprimer la référence au seuil de 2000 m<sup>2</sup> pour les activités productives et de prévoir un seuil uniquement pour les services intégrés aux entreprises. Elle considère en effet que les services « business to business » constituent des bureaux déguisés. Elle demande également que la notion de « services intégrés aux entreprises » soit clairement définie dans le glossaire. (reprise dans la prescription 5.2 al.2)*

*La Commission considère que la fonction hôtelière n'a pas sa place en ZEMU car celle-ci peut s'installer dans d'autres zones à proximité des ZEMU.*

*Elle estime par contre qu'il serait opportun d'inclure la fonction logistique et portuaire dans les activités autorisées en ZEMU. L'utilisation de la voie d'eau dans les zones situées à proximité du canal doit en effet être favorisée, notamment pour permettre le développement de CDU (Centre de Distribution Urbaine). L'outil encadrant la mise en œuvre des ZEMU (schéma directeur ou master plan) devra déterminer quelle est le type d'activité portuaire ou logistique appropriée en fonction de*

openbare diensten" en om in voorschrift 4 bis 3 de volgende vermelding toe te voegen : "Deze bepaling is niet van toepassing op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten."

*De Commissie deelt een aantal bekommernissen met de reclamanten en vraagt derhalve om voorschrift 4 bis 1 te wijzigen.*

*Het voorschrift moet verduidelijkt worden opdat de hoofd- en nevenfuncties duidelijk geïdentificeerd zouden zijn. De Commissie is van mening dat de zwakke functies zoals de productieactiviteiten beter beschermd moeten worden.*

*Ze stelt derhalve voor om, enerzijds, speciale regelen van openbaarmaking op te leggen voor huisvesting en handel (secundaire functies) en, anderzijds, de handel te beperken tot de handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, dit om de bestaande handelskernen te versterken en de hoofdfuncties van de OGSO te ondersteunen. De grote speciaalzaken zouden dus niet toegestaan mogen worden in de OGSO.*

*De Commissie herinnert er ook aan dat de groothandel reeds gedefinieerd wordt in het huidige glossarium van het GBP 2001.*

*Bovendien stelt de Commissie voor om de verwijzing naar de drempel van 2000 m<sup>2</sup> voor productieactiviteiten te schrappen en alleen een drempel vast te leggen voor de in ondernemingen geïntegreerde diensten. Ze meent namelijk dat de diensten van het type "business to business" een verkapt vorm van kantoren vertegenwoordigen. Ze vraagt eveneens om het begrip "in ondernemingen geïntegreerde diensten" duidelijk te definiëren in het glossarium. (overgenomen in voorschrift 5.2, 2e lid)*

*De Commissie is van mening dat de hotelfunctie niet thuis hoort in de OGSO, omdat die zich kan vestigen in andere gebieden in de nabijheid van de OGSO.*

*Ze denkt daarentegen dat het opportuun zou zijn om de logistieke functies en havenactiviteiten op te nemen in de toegestane activiteiten in OGSO. Men dient immers het gebruik van de waterweg in de gebieden langs het kanaal aan te moedigen, in het bijzonder om de ontwikkeling van SDC (Stedelijke Distributiecentra) te ondersteunen. Het instrument voor de uitvoering van de OGSO (richtschema of masterplan) moet bepalen welk soort havenactiviteiten of logistieke activiteiten*

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

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

*la configuration propre à chaque zone.*

*En conséquent, la Commission propose de reformuler la prescription 4 bis 1 de la manière suivante :*

**« 4 bis 1 :** *Ces zones sont affectées aux activités productives, aux activités portuaires et logistiques et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business » dont la superficie de plancher est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble ;*

*Un membre s'abstient.*

**4bis 1'.** *Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions, aux commerces de gros ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité,*

*D'autre part, la Commission rappelle qu'en vertu de l'article 42 du COBAT, les PPAS dérogatoires ne seront plus autorisés pendant un certain temps après l'adoption du projet de modification du PRAS sur les éléments pris en compte dans ce projet, car cette dérogation ne pourrait plus être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté. Les ZIU dont le projet de modification partielle n'a pas changé l'affectation ne pourront donc pas faire l'objet de PPAS dérogatoires ces prochaines années.*

*j. Prescription 4 bis 2*

*Considérant que la Commune de Schaerbeek estime qu'il faudrait supprimer le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 2 afin de réserver les rez-de-chaussée à d'autres fonctions que le logement ;*

*Que selon cette Commune, la possibilité d'affecter les immeubles en totalité au logement va à l'encontre d'un objectif du plan qui est d'assurer la cohabitation harmonieuse et la mixité des différents fonctions ;*

*aangewezen is op grond van de specifieke configuratie van elk gebied.*

*Bijgevolg stelt de Commissie voor om voorschrift 4 bis 1 te herformuleren als volgt :*

**« 4 bis 1 :** *Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten, voor logistieke en havenactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m<sup>2</sup> per gebouw;*

*Eén lid onthoudt zich.*

**4bis 1'.** *Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, groothandelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking,*

*Anderzijds herinnert de Commissie eraan dat, krachtens artikel 42 van het BWRO, afwijkende BBP niet meer toegestaan zullen worden gedurende een zekere periode na de goedkeuring van het ontwerp van wijziging van het GBP met betrekking tot de elementen die in aanmerking worden genomen in dit ontwerp, aangezien die afwijking niet langer gemotiveerd zou kunnen worden door economische, sociale, culturele of milieugebonden behoeften die niet bestonden op het moment dat het GBP werd goedgekeurd. De GSI waarvan het ontwerp van gedeeltelijke wijziging de bestemming niet heeft gewijzigd, zullen dus de komende jaren niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van afwijkende BBP.*

*j. Voorschrift 4 bis 2*

*Overwegende dat de Gemeente Schaarbeek oordeelt dat men het tweede lid van voorschrift 4 bis 2 zou moeten schrappen om de gelijkvloerse verdiepingen voor te behouden voor andere functies dan huisvesting;*

*Dat volgens deze Gemeente de mogelijkheid om gebouwen volledig te bestemmen voor huisvesting in strijd is met een doelstelling van het plan, die erin bestaat de harmonische cohabitatie en het gemengd karakter van de verschillende functies na te streven;*

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

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

Considérant qu'un réclamant propose de modifier la prescription 4 bis 2 de la manière suivante :

*4 bis 2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

*Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, aux commerces de gros et aux accès aux étages supérieurs et aux parkings en sous-sol.*

*L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité » ;*

Que selon ce réclamant, il est essentiel de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques et de n'y permettre le logement que là où il est avéré qu'il est impossible de prévoir de l'activité productive, du commerce ou toute autre affectation nécessitant des caractéristiques techniques particulières, un accès particulier, ...

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants demandent que le deuxième alinéa de la prescription 4 bis 2 soit modifié de la manière suivant : « *L'affectation des rez-de-chaussée au logement peut être autorisée lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicités* »

Qu'une autre partie du Conseil Economique et Social demande que la prescription 4 bis 2 soit modifiée de la manière suivante :

*« L'affectation des rez-de-chaussée aux logements ne peut être autorisée que lorsqu'il s'avère impossible de prévoir une activité productive ou toute autre activité nécessitant des caractéristiques techniques spécifiques particulières (hauteur, portance du sol, accès particulier...) et lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures*

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het voorschrift 4 bis 2 te wijzigen als volgt :

*4 bis 2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken, groothandelszaken en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.*

*De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken, groothandelszaken en de toegangen tot de bovenverdiepingen en ondergrondse parkings.*

*De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.";*

Dat het volgens deze reclamant essentieel is om de gelijkvloerse verdiepingen voor te behouden voor economische activiteiten en er enkel woningen toe te laten wanneer is aangetoond dat er geen productieactiviteiten, handelszaken of andere bestemmingen kunnen worden voorzien die bijzondere technische kenmerken, een bijzondere toegang vereisen...

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten vragen om het tweede lid van voorschrift 4 bis 2 te wijzigen als volgt : "*De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*"

Dat een ander deel van het Economische en Sociale Raad vraagt dat het voorschrift 4 bis 2 zou worden gewijzigd als volgt :

*"De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan enkel worden vergund wanneer blijkt dat er geen productieactiviteit of andere activiteit kan worden voorzien die bijzondere technische kenmerken vereist (hoogte, draagkracht van de vloer, bijzondere toegang...) en wanneer de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen*

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

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

*particulières de publicité».*

Que selon ces membres, il s'agit de limiter au maximum la transformation d'ateliers pour activités productives en logements ;

Considérant que l'IBGE et un réclamant demandent que le PRAS ou le RRU imposent une forme architecturale spécifique (hauteur sous plafond, accès, charges admissibles...) dans les ZEMU afin d'accompagner l'affectation des rez-de-chaussée aux activités productives ;

Considérant que l'IBGE et la ville de Bruxelles demandent que les équipements soient également autorisés au rez-de-chaussée dans les ZEMU ;

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 4 bis 2 soit accompagnée d'une prescription garantissant la qualité des intérieurs d'îlots pour le logement tout en garantissant la viabilité des entreprises ;

Considérant que la ville de Bruxelles s'interroge sur le fait que la mixité verticale soit préconisée via la prescription 4 bis 2 (activités productives au rez-de-chaussée); alors que le RIE démontre que ce type de mixité est difficile à mettre en œuvre et présente certains inconvénients ;

*La Commission estime qu'il faut conserver la possibilité d'affecter les rez-de-chaussée des immeubles au logement, moyennant mesures particulières de publicité, afin de permettre une liberté de choix entre la mixité verticale ou horizontale en fonction des configurations particulières de la zone.*

*Elle demande également d'ajouter à la prescription la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif ou de service public aux rez-de-chaussée.*

*Par ailleurs, la Commission demande que le Gouvernement modifie le RRU de manière à prévoir une forme architecturale spécifique (hauteur sous plafond, accès, charges admissibles...) et une obligation de réversibilité pour les rez-de-chaussée dans les ZEMU.*

*Concernant les intérieurs d'îlots, Elle rappelle que la prescription 0.6 du PRAS et les dispositions du RRU s'appliquent dans les ZEMU.*

*van openbaarmaking werden onderworpen."*

Dat men volgens deze leden de transformatie van werkplaatsen voor productieactiviteiten in woningen zoveel mogelijk moet vermijden;

Overwegende dat het BIM en een reclamant vragen dat het GBP of de GSV een specifieke architecturale vorm zou opleggen (plafondhoogte, toegang, draagvermogen...) in de OGSO ter ondersteuning van de bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor productieactiviteiten;

Overwegende dat het BIM en de Stad Brussel vragen dat de voorzieningen eveneens zouden worden vergund op de gelijkvloerse verdiepingen in de OGSO;

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 4 bis 2 gekoppeld zou worden aan een voorschrift dat borg staat voor de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken voor huisvesting en tegelijkertijd de leefbaarheid van de ondernemingen zou garanderen;

Overwegende dat de Stad Brussel zich vragen stelt over het feit dat verticale gemengdheid wordt aanbevolen via voorschrift 4 bis 2 (productieactiviteiten op het gelijkvloers, terwijl het MER aantoonde dat dit soort gemengdheid moeilijk is toe te passen en bepaalde nadelen inhoudt;

*De Commissie meent dat men de mogelijkheid moet behouden om de gelijkvloerse verdiepingen te bestemmen voor huisvesting, mits speciale regelen van openbaarmaking, om een zekere keuzevrijheid te bewaren tussen de verticale of horizontale gemengdheid, al naargelang de specifieke configuratie van het gebied.*

*Ze vraagt eveneens om aan het voorschrift de mogelijkheid toe te voegen om voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten te verwezenlijken op de gelijkvloerse verdiepingen.*

*Bovendien vraagt de Commissie dat de Regering de GSV zou wijzigen om te voorzien in een specifieke architecturale vorm (plafondhoogte, toegang, draagvermogen...) en de reconversiemogelijkheid te verplichten voor de gelijkvloerse verdiepingen in de OGSO.*

*Met betrekking tot de binnenterreinen van huizenblokken wijst de Commissie erop dat voorschrift 0.6 van het GBP en de bepalingen van*



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

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

*En conséquent, la Commission demande de modifier la prescription de la manière suivante :*

*« 4 bis 2. Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces de gros ainsi qu' aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions.*

*L'affectation des rez-de-chaussée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité »*

*k. Prescription 4 bis 3*

Considérant qu'un réclamant approuve le choix du seuil de 10.000 m<sup>2</sup> car celui-ci est suffisant pour les activités productives afin de permettre la création d'un petit parc PME et son bon fonctionnement ;

Considérant que plusieurs réclamants considèrent que la prescription 4 bis 3 doit être modifiée car elle contradictoire avec l'affectation principale de la ZEMU à savoir les activités productives et les services intégrés aux entreprises ;

Que selon plusieurs réclamants, l'application de la prescription permettrait ainsi d'autoriser un projet de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ne comportant que du logement et du commerce et faisant ainsi l'impasse sur les affectations principales de la zone, ce qui est incohérent ;

Que ces réclamants soulignent également que la prescription 4 bis 3 comporte parmi les activités économiques citées certaines activités telles que le commerce ou le commerce de gros, qui ne constituent pas des affectations principales de la ZEMU ;

Qu'un autre réclamant estime que le quota de 30% d'activités productives risque d'être détourné de son objectif. La crainte de l'incompatibilité des fonctions entre elles ou de la dévalorisation du logement risquerait de conduire à la multiplication des centres de fitness en rez-de-chaussée des

*de GSV van toepassing zijn in de OGSO.*

*Bijgevolg vraagt de Commissie om het voorschrift te wijzigen als volgt :*

*"4 bis 2. De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten, groothandelszaken en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies.*

*De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen";*

*k. Voorschrift 4 bis 3*

Overwegende dat een reclamant zijn goedkeuring hecht aan de keuze van de drempelwaarde van 10.000 m<sup>2</sup> omdat die volstaat voor de productieactiviteiten om de uitbouw van een klein KMO-park en de goede werking ervan mogelijk te maken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten oordelen dat voorschrift 4 bis 3 gewijzigd moet worden omdat het in strijd is met de hoofdbestemming van de OGSO, zijnde de productieactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten;

Dat volgens verscheidene reclamanten de toepassing van het voorschrift in zijn huidige vorm een project van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> mogelijk zou maken met uitsluitend woningen en handelszaken, waardoor de hoofdbestemming van het gebied terzijde geschoven zou worden, wat incoherent is;

Dat deze reclamanten eveneens onderstrepen dat het voorschrift 4 bis 3 onder de opgesomde economische activiteiten bepaalde activiteiten vermeldt zoals handelszaken of groothandelszaken, die geen hoofdbestemmingen van het OGSO zijn;

Dat een andere reclamant vindt dat het quotum van 30% voor productieactiviteiten dreigt af te wijken van de doelstelling. De vrees voor de onverenigbaarheid van de functies onderling of voor de ontwaarding van de huisvesting zou kunnen leiden tot een wildgroei van fitnesscentra

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

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

immeubles de logement ;

Qu'une partie du Conseil Economique et Social et plusieurs réclamants estiment par ailleurs qu'il est incohérent d'exiger un minimum de 50 % de logement pour les projets de plus 10 000 m<sup>2</sup> car des projets d'une telle taille sont de nature à être moins compatible avec le logement ;

Qu'un réclamant exprime la crainte que les minima demandés par la prescription 4 bis 3 ne soient pas appliqués, les demandes de permis risquant d'être « saucissonnées » ;

Considérant que la Commune de Jette demande que la prescription 4 bis 3 vise plutôt à permettre le développement d'activités connexes à l'habitat, dont la présence participe au dynamisme de la zone et garantit ainsi une mixité optimale du quartier ;

Que selon cette Commune, l'imposition de 50 % de logement pour les projets de 10 000 m<sup>2</sup> risquerait en effet de faire fuir les investisseurs pour des projets créateurs d'emploi ;

Considérant que l'IBGE estime qu'en ouvrant les potentialités sans limites de superficies pour tout projet inférieur à 10.000 m<sup>2</sup>, il existe un risque réel de faire disparaître dans certaines zones la possibilité de localisation d'emplois non tertiaires ;

Considérant que l'AATL et un réclamant suggèrent d'envisager que les conditions de mise en œuvre d'une ZEMU en application de la 4 bis 3 se calquent sur celle de la 4.4. et que soit intégré le fait que le projet doit faire l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme, et ce pour que les pourcentages prévus par la prescription soit effectivement mis en œuvre ;

Que par ailleurs, l'AATL signale que les projets de plus 10.000 m<sup>2</sup> ne représente qu'une part très minime des dossiers traités ;

Que selon un réclamant, une autre solution serait d'arrêter le programme de la zone au moyen d'un permis de lotir, donnant l'assurance de la réalisation de la totalité du programme développé par la prescription 4 bis ;

op de gelijkvloerse verdiepingen van de woongebouwen;

Dat een deel van de Economische en Sociale Raad en verscheidene reclamanten bovendien van oordeel zijn dat het onlogisch is om een minimum van 50 % huisvesting te eisen voor projecten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> omdat juist projecten van die omvang doorgaans minder verenigbaar zijn met huisvesting;

Dat een reclamant uiting geeft aan de vrees dat de minima die worden opgelegd door voorschrift 4 bis 3 niet zullen worden toegepast, omdat vergunningsaanvragen "verkapt" zouden kunnen worden;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt dat voorschrift 4 bis 3 eerder de ontwikkeling van bij de woonfunctie behorende activiteiten zou beogen, waarvan de aanwezigheid bijdraagt tot de dynamiek van het gebied en aldus een optimale gemengdheid van de wijk waarborgt;

Dat volgens deze Gemeente het vereiste quotum van 50 % huisvesting voor projecten van 10.000 m<sup>2</sup> ertoe dreigt te leiden dat de investeerders met projecten die werkgelegenheid verschaffen, zouden wegluchten;

Overwegende dat het BIM oordeelt dat het onbeperkt openstellen voor projecten kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> een reëel gevaar met zich meebrengt dat in bepaalde gebieden de niet-tertiaire werkgelegenheid zou verdwijnen;

Overwegende dat het BROH en een reclamant voorstellen om te overwegen de uitvoeringsvoorwaarden voor een OGSO in toepassing van 4 bis 3 te laten inspireren door die van voorschrift 4.4., evenals om te vermelden dat het project het voorwerp moet uitmaken van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, dit om ervoor te zorgen dat de door het voorschrift voorziene percentages ook daadwerkelijk worden nageleefd;

Dat bovendien het BROH erop wijst dat de projecten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> slechts een gering aandeel van de behandelde dossiers uitmaken;

Dat volgens een reclamant een andere oplossing erin zou bestaan om het programma van het gebied te bepalen via een verkavelingsvergunning, wat de garantie biedt dat het volledige programma van voorschrift 4 bis wordt verwezenlijkt;

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

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

Considérant que la ville de Bruxelles demande que la prescription impose un maximum de superficies de commerce à ne dépasser ;

Que selon la ville de Bruxelles, en ne distinguant pas les activités productives du commerce, la prescription 4 bis 3 favorise la fonction la plus forte, à savoir le commerce. La ZEMU n'offre ainsi aucune garantie de maintien d'activités productives en ne limitant ni le logement, ni le commerce, ce qui peut également constituer une concurrence pour les noyaux commerciaux ;

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose un ratio d'activités économiques de minimum 30% par rapport à la superficie du terrain et non de 30% de la superficie plancher du projet ;

Que, selon ce réclamant, l'imposition de 30% de la superficie plancher a comme conséquence négative de limiter la densité du bâti, et par conséquent les surfaces pouvant être destinées à d'autres fonctions comme le logement et l'équipement ;

Que la modification proposée permettrait de concentrer en un seul bâtiment la partie activités productives, sans limiter la surface de logements produits, tout en favorisant également la surface d'activités productives ;

Que selon ce réclamant, la mixité verticale n'est pas économiquement viable à Bruxelles, compte tenu du niveau des loyers ;

Que ce réclamant estime qu'imposer 50% de logement est un strict minimum pour assurer une masse critique en logements, indispensable pour assurer un équilibre sociologique dans les nouveaux quartiers, et un équilibre économique pour les investisseurs privés qui doivent absorber les coûts d'assainissement et d'intégration des fonctions de production ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande de prévoir des variations des proportions demandées par la prescription 4 bis 3 en fonction de la taille des projets et en fonction de la pollution des terrains ;

Que selon cette Commune, imposer un tiers d'activité productive dans le cas de très grands projets, va potentiellement générer des incompatibilités avec logement car le seuil critique

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt dat het voorschrift een maximale oppervlakte voor handelszaken oplegt die niet overschreden mag worden ;

Dat, volgens de Stad Brussel, voorschrift 4 bis 3, door geen onderscheid te maken tussen productieactiviteiten en handelszaken, de sterkste functie aanmoedigt, zijnde de handel. Het OGSO biedt zodoende geen enkele garantie voor het behoud van de productieactiviteiten, omdat noch de huisvesting, noch de handel worden beperkt, wat ook concurrentie kan vormen voor de handelskernen ;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift een quotum van minimum 30% economische activiteiten zou opleggen ten opzichte van de grondoppervlakte en niet 30% van de vloeroppervlakte van het project ;

Dat volgens deze reclamant de verplichting van 30% vloeroppervlakte als negatief gevolg heeft dat de bouwdichtheid erdoor beperkt wordt, en dus ook de oppervlakten die bestemd zouden kunnen worden voor andere functies, zoals huisvesting en voorzieningen ;

Dat de voorgestelde wijziging het mogelijk zou maken om het gedeelte productieactiviteiten te concentreren in één gebouw, zonder de oppervlakte van de geproduceerde woningen te beperken, en tegelijkertijd de oppervlakte van productieactiviteiten te bevorderen ;

Dat volgens deze reclamant de verticale gemengdheid economisch onleefbaar is in Brussel, gelet op de huurprijzen ;

Dat deze reclamant oordeelt dat de verplichting van 50% huisvesting een strikt minimum is om een kritische massa woningen te garanderen, die nodig is om een sociologisch evenwicht te bekomen in de nieuwe wijken, en een economisch evenwicht voor de privé-investeerders die de saneringskosten en kosten voor de integratie van de productiefuncties moeten dragen ;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt om variaties van de door voorschrift 4 bis 3 opgelegde quota te voorzien in functie van de omvang van de projecten en de verontreiniging van de gronden ;

Dat de Gemeente oordeelt dat het opleggen van een derde aan productieactiviteiten in het geval van zeer grote projecten zou kunnen leiden tot onverenigbaarheden met de huisvesting, omdat

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

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

d'activité qui en moindre quantité peut très bien fonctionner à côté d'habitations se verrait dépassé ;

Qu'en outre, cela suppose des emprises au sol très élevées puisque l'activité économique peut difficilement s'établir aux étages ;

Que la Commune d'Anderlecht fait également valoir que le coût de dépollution du sol risque ne pas rendre rentable el développement de logement ;

Que la Commune d'Anderlecht propose donc d'intégrer des aspects liés à la pollution du sol en prévoyant des seuils et quotas fixés au cas par cas en fonction de la pollution du terrain ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht estime que prescription 4 bis 3 ne devrait pas être applicable dans le cas d'un grand commerce spécialisé ;

Que la Commune estime que cette activité a sa place à proximité un tissu urbain ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande par ailleurs que des modalités pratiques soient prévues pour permettre aux entrepreneurs, dont la production et la gestion immobilière n'est pas le métier, de développer un immobilier pour y mener leur activité ;

Qu'à cet égard, des partenariats publics-privés avec, par exemple, la SDRB, qui développerait les parties logement liées aux projets économiques, pourraient être soutenus,

Considérant que la ville de Bruxelles, l'AATL et l'IBGE demandent que soit exigé un pourcentage minimum d'espaces verts et d'équipements à réaliser dans le cadre du programme pour les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;

Que cette demande vise à améliorer la qualité de vie des futurs habitants des ZEMU ;

Considérant qu'un réclamant propose de modifier la prescription 4 bis 3 de la manière suivante : « La réalisation d'un projet portant au moins sur 5.000m<sup>2</sup> de superficie de plancher peut être autorisée à condition qu'il prévoio minimum 50% de superficie de plancher affectés aux activités

dan de kritische drempel wordt overschreden van activiteiten die in een kleinere proportie zeer goed kunnen bestaan naast de huisvesting;

Dat dit bovendien zeer grote terreininnames veronderstelt, aangezien de economische activiteit moeilijk ondergebracht kan worden op de verdiepingen;

Dat de Gemeente Anderlecht eveneens aanhaalt dat de kostprijs van de bodemsanering ertoe zou kunnen leiden dat de ontwikkeling van woningen niet rendabel is;

Dat de Gemeente Anderlecht daarom voorstelt om aspecten inzake bodemverontreiniging ook in aanmerking te nemen, door de drempels en quota geval per geval te bepalen, rekening houdend met de verontreiniging van de bodem;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht oordeelt dat voorschrift 4 bis 3 niet van toepassing zou mogen zijn in het geval van een grote speciaalzaak;

Dat de Gemeente van mening is dat deze activiteit thuishoort in het stadsweefsel;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht bovendien vraagt dat praktische modaliteiten voorzien zouden worden om ondernemers, wier vak niet bestaat uit de productie en het beheer van vastgoed, in staat te stellen een onroerend goed te ontwikkelen om er hun activiteit te huisvesten;

Dat in dat verband publiek-private partnerships aangemoedigd zouden kunnen worden met - bijvoorbeeld - de GOMB, die zou instaan voor de ontwikkeling van de woongedeelten gekoppeld aan economische projecten;

Overwegende dat de Stad Brussel, het BROH en het BIM vragen dat een minimumpercentage zou worden opgelegd voor de verwezenlijking van groene ruimten en voorzieningen in het kader van het programma voor de projecten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>;

Dat dit verzoek tot doel heeft de levenskwaliteit van de toekomstige inwoners van de OGSO te verbeteren;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om het voorschrift 4 bis 3 te wijzigen als volgt : "De verwezenlijking van een project met minstens 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund indien het voorziet dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor

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

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

productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros et maximum 40% de superficie de plancher affectés aux logements, et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures »

Que selon ce réclamant, il s'agit d'éviter que la pression immobilière ne soit trop forte sur ces zones, en ne réservant pas une part aussi importante pour le logement.

Que la modification de la prescription proposée par le réclamant vise à ne pas encourager la spéculation immobilière, à conserver la progressivité de la mixité entre les zones d'habitat et de mixité, à ne pas encourager la délocalisation des entreprises et à inciter l'entreprise individuelle à toute échelle ;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande de veiller à ce que la clause générale de sauvegarde (0.9) du PRAS s'applique aux entreprises existantes, dans le cas de projets de plus de 10.000 m<sup>2</sup> ;

*La Commission partage les considérations énoncées et estime que la prescription 4 bis 3 doit être modifiée car celle-ci comporte quelques contradictions.*

*Elle estime tout d'abord que l'obligation d'une seule demande de permis constitue une garantie pour la mise en œuvre effective du programme énoncé par la prescription.*

*Elle partage également la crainte que la prescription 4 bis 3 telle que proposée par le projet de modification du PRAS ne protège pas suffisamment les activités productives et permette par exemple de ne réaliser que du commerce et du logement dans un projet de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.*

*Elle estime qu'il s'agit de trouver un équilibre entre les différentes fonctions, et qu'imposer 50 % ou plus de logements dans ce type de projet risquerait de nuire à la fonction principale de la zone. C'est pourquoi la Commission propose de diminuer ce minimum à 30 %, afin de laisser plus de liberté au concepteur d'un projet sur l'organisation de la mixité au sein de son projet.*

productieactiviteiten, de in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandelszaken en maximaal 40 % van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor huisvesting, en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen."

Dat het er volgens deze reclamant op aankomt om te zorgen dat de vastgoeddruk op deze gebieden niet te groot wordt, dit door een minder groot gedeelte voor te behouden voor huisvesting.

Dat de door de reclamant voorgestelde wijziging van het voorschrift tot doel heeft om de vastgoedspeculatie niet aan te moedigen, de progressieve gemengdheid te respecteren tussen woongebieden en gemengde gebieden, de delocalisatie van de ondernemingen tegen te gaan en het individuele ondernemerschap op elke schaal aan te moedigen;

Overwegende dat de Gemeente Schaarbeek vraagt om erop toe te zien dat de algemene bewaringsclausule (0.9) van het GBP toegepast wordt op de bestaande ondernemingen bij projecten van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>;

*De Commissie is het eens met de geformuleerde beschouwingen en is van mening dat voorschrift 4 bis 3 gewijzigd moet worden omdat het enkele tegenstrijdigheden bevat.*

*Ze is in de eerste plaats van oordeel dat het opleggen van één enkele vergunningsaanvraag een garantie biedt voor de effectieve uitvoering van het programma zoals uiteengezet in het voorschrift.*

*Ze deelt ook de vrees dat voorschrift 4 bis 3 zoals het wordt voorgesteld door het ontwerp van wijziging van het GBP onvoldoende bescherming biedt voor de productieactiviteiten en het bijvoorbeeld mogelijk maakt om enkel handel en huisvesting te verwezenlijken in een project van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.*

*Ze meent dat het erop aankomt een evenwicht te zoeken tussen de verschillende functies, en dat het opleggen van 50 % of meer huisvesting in dit soort projecten de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang zou kunnen brengen. Daarom stelt de Commissie voor om dat minimumpercentage te verlagen tot 30 %, om de ontwerper van een project meer vrijheid te laten aangaande de organisatie van het gemengd karakter binnen zijn project.*

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

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

*Elle rappelle qu'il ne faut exclure ni la mixité verticale ni la mixité horizontale et que les équilibres plus particuliers devront être défini dans un outil apportant une vision globale de la zone.*

*Elle estime par ailleurs qu'il est nécessaire d'accompagner la production de logement dans les ZEMU par des équipements et des espaces verts afin de rendre ces quartiers vivables, d'autant plus que certaines ZEMU sont actuellement déconnectées du tissu urbain.*

*Elle considère enfin que le seuil de 10 000 m<sup>2</sup> est approprié pour le développement d'un projet véritablement mixte. La Commission estime qu'il faudrait prévoir un soutien aux entrepreneurs afin de les inciter et les aider à développer des projets mixtes. L'expérience de la SDRB en la matière pourrait être utilisée à cette fin. Elle trouve qu'il est opportun de permettre le développement des projets de plus de 10.000m<sup>2</sup> sur plusieurs îlots contigus de manière à permettre une meilleure répartition des diverses affectations*

*Elle estime qu'il n'est pas opportun de moduler le programme de la 4 bis en fonction de la pollution des terrains. La question de la pollution des sols est à régler de façon indépendante, dans un outil spécifique. La Commission reconnaît que les coûts d'assainissement peuvent s'avérer très importants et recommande de développer davantage les mécanismes permettant de trouver un équilibre financier entre différents acteurs concernés par le développement de ces zones.*

*En conséquent, la Commission propose de reformuler la prescription de la manière suivante :*

*« 4 bis 3. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher réparti sur un ou plusieurs îlots, peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*

*1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;*

*2° le projet prévoit au minimum 30 % de superficie plancher affectée aux activités productives, minimum 30 % de superficie de plancher affectés aux logements et minimum 5 % de superficie*

*Ze herinnert eraan dat men noch de verticale, noch de horizontale gemengdheid mag uitsluiten, en dat de preciezere evenwichtsverhoudingen bepaald moeten worden door een instrument dat een globale visie voor het gebied vastlegt.*

*Ze is tevens van mening dat de productie van woningen in de OGSO gepaard moet gaan met voorzieningen en groene ruimten om de wijken leefbaar te maken, te meer omdat sommige OGSO momenteel gescheiden zijn van het stedelijk weefsel.*

*Tot slot meent ze dat de drempel van 10.000 m<sup>2</sup> geschikt is voor de ontwikkeling van een echt gemengd project. De Commissie meent dat voorzien zou moeten worden in steun voor de ondernemingen, om hen aan te sporen en te helpen om gemengde projecten te ontwikkelen. De ervaring van het GOMB op dit vlak zou hiervoor benut kunnen worden. Het lijkt de Commissie aangewezen om de ontwikkeling van projecten van meer dan 10.000m<sup>2</sup> toe te laten op verscheidene aan mekaar grenzende huizenblokken om een betere verdeling van de diverse bestemmingen mogelijk te maken.*

*Ze acht het niet opportuun om het programma van 4 bis aan te passen op grond van de verontreinigingsgraad van de terreinen. De kwestie van de bodemverontreiniging moet afzonderlijk geregeld worden, in een specifiek instrument. De Commissie bevestigt dat de saneringskosten hoog kunnen oplopen en pleit voor de verdere ontwikkeling van de mechanismen om een financieel evenwicht te vinden tussen de verschillende actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van deze gebieden.*

*Bijgevolg stelt de Commissie voor om het voorschrift te herformuleren als volgt :*

*"4 bis 3. De verwezenlijking van een project met minstens 10.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, verdeeld over één of meerdere huizenblokken, kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen :*

*1° het project maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning;*

*2° het project voorziet in minstens 30 % vloeroppervlakte voor productieactiviteiten, minstens 30 % vloeroppervlakte voor woningen en*

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

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

*plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;*

*3° le projet prévoit au minimum 20 % de superficie au sol d'espace vert. »*

*I. Prescription 4 bis 4*

Considérant que la Commune de Ganshoren, la Commune de Jette et l'AATL demandent de préciser la prescription 4 bis 4 car celle-ci est trop vague et difficile à utiliser en pratique ;  
Qu'il est en effet difficile de déterminer précisément ce qu'on entend par « structuration du tissu urbain » ;  
Que selon l'AATL, la condition relative à la structuration du tissu urbain s'applique à tout projet, indépendamment de la zone dans laquelle il se trouve ;

Considérant que la Commune de Jette demande que soit explicitée la notion de compatibilité avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et celles des îlots avoisinants ;  
Que selon cette Commune, la seule indication de cette notion ayant été donnée (par l'explicatif du PRAS de 2001) est que la compatibilité des autres activités avec l'habitation est à estimer dans l'appréciation de la gêne relative qui pourrait être occasionnée (bruit, circulation, pollution) ;

Que cette interprétation a néanmoins été contestée dans le cadre de recours contre des refus de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une partie du Conseil Economique et Social et certains réclamants craignent que l'obligation de compatibilité inscrite dans la prescription 4 bis 4 s'adresse principalement aux entreprises, bien que celles-ci soient la fonction principale de la zone ;

Considérant que l'IBGE demande que soit ajoutée à la troisième condition de la 4 bis 4 la phrase suivante :

« la compatibilité des activités est décidée après avis de Commission de concertation »

Que l'IBGE considère en effet que cette compatibilité doit être examinée au cas par cas ;

*minstens 5 % vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;*

*3° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimten."*

*I. Voorschrift 4 bis 4*

Overwegende dat de Gemeente Ganshoren, de Gemeente Jette en het BROH vragen om voorschrift 4 bis 4 te preciseren, omdat het te vaag is en moeilijk te hanteren in de praktijk;  
Dat het immers moeilijk is om precies te bepalen wat wordt verstaan onder "structurering van het stedelijk weefsel";  
Dat volgens het BROH de voorwaarde met betrekking tot de structurering van het stedelijk weefsel toepasselijk is op elk project, ongeacht in welk gebied het zich bevindt;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om het begrip "verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken" te preciseren;  
Dat volgens deze Gemeente de enige indicatie die voor dit begrip wordt gegeven (door de toelichting bij het GBP van 2001) erin bestaat dat de verenigbaarheid van de andere activiteiten met huisvesting moet worden ingeschat op grond van de relatieve hinder die zou kunnen worden veroorzaakt (lawaai, verkeer, verontreiniging);  
Dat die interpretatie evenwel wordt weerlegd in het kader van het beroep tegen de weigering van stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een deel van de Economische en Sociale Raad en sommige reclamanten vrezen dat de verplichting van verenigbaarheid die in voorschrift 4 bis 4 is opgenomen, zich vooral richt tot de ondernemingen, terwijl die nochtans de hoofdbestemming van het gebied uitmaken;

Overwegende dat het BIM vraagt dat aan de derde voorwaarde van 4 bis 4 de volgende zin zou worden toegevoegd :

"over de verenigbaarheid wordt beslist na advies van de Overlegcommissie."

Dat het BIM namelijk vindt dat die verenigbaarheid geval per geval moet worden onderzocht;

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

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

Considérant que l'IBGE demande que l'obligation de mixité reprise au point 1 de la prescription 4 bis 4 soit supprimée ;

Que l'IBGE estime que l'obligation de mixité doit se limiter aux projets prévus par la 4 bis 3 ;

Qu'imposer la mixité par îlot pourrait chasser les entreprises de leur zone, par exemple en bloquant des demandes de permis d'entreprises installées historiquement en ZEMU dans les cas où aucune demande d'autre affectation n'existerait ;

Considérant qu'un réclamant demande que la prescription impose la mixité au niveau du pôle et non de l'îlot ;

Que cette demande est justifiée par la spécificité des configurations géographiques de chacun des îlots qui constituent un pôle, les prédisposant à mieux accueillir certaines fonctions que d'autres ;

Que selon ce réclamant cet élargissement est la garantie d'une optimisation de la densité des activités productives ;

Considérant que l'IBGE propose d'ajouter une 4<sup>ème</sup> condition à la prescription 4 bis 4 :

« Le projet prévoit au minimum 20% de superficie au sol d'espaces verts perméables » ;

*La Commission partage les considérations énoncées. La prescription 4 bis 4 est trop vague et imprécise et en conséquent sujette à de nombreuses interprétations divergentes.*

*En particulier, comme certains réclamants, Elle craint que l'exigence de compatibilité des activités entre elles s'adresse principalement aux entreprises. C'est pourquoi, la Commission demande d'ajouter la phrase suivante : «L'incompatibilité des nouvelles fonctions n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation.; Celle-ci se prononce sur base d'une note d'analyse des incidences environnementales (rapport ou étude). »*

#### *m. Conclusion*

*En conclusion, la Commission propose de réécrire la prescription 4 bis de la manière suivante :*

Overwegende dat het BIM vraagt dat de verplichting van het gemengd karakter in punt 1 van het voorschrift 4 bis 4 zou worden geschrapt;

Dat het BIM oordeelt dat de verplichting van het gemengd karakter beperkt moet blijven tot de projecten voorzien door 4 bis 3;

Dat het opleggen van het gemengd karakter per huizenblok de ondernemingen uit hun gebied zou kunnen verjagen, bijvoorbeeld door vergunningsaanvragen te blokkeren van ondernemingen die historisch gevestigd zijn in OGSO in het geval er geen enkele andere bestemming aangevraagd zou worden;

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het voorschrift het gemengd karakter zou opleggen op het niveau van de pool en niet per huizenblok;

Dat dit verzoek wordt verantwoord door het specifieke karakter van de geografische configuratie van elk huizenblok waaruit een pool bestaat, waardoor een bepaald huizenblok zich beter leent tot sommige functies dan tot andere;

Dat volgens deze reclamant deze uitbreiding borg staat voor een optimalisering van de dichtheid van de productieactiviteiten;

Overwegende dat het BIM voorstelt om een 4<sup>de</sup> voorwaarde toe te voegen aan voorschrift 4 bis 4 :

"De projecten voorzien minstens 20% grondoppervlakte voor doorlaatbare groene ruimten";

*De Commissie is het eens met de geformuleerde bekommernissen. Voorschrift 4 bis 4 is te vaag en onnauwkeurig en bijgevolg vatbaar voor zeer uiteenlopende interpretaties.*

*De Commissie vreest in het bijzonder, net zoals sommige reclamanten, dat de eisen van verenigbaarheid van de verschillende activiteiten vooral ten laste van de bedrijven zal vallen. Daarom vraagt de Commissie om de volgende zin toe te voegen: "Nieuwe functies worden slechts onverenigbaar verklaard na advies van de Overlegcommissie. Deze beslist daarover op grond van een milieueffectenanalyse (rapport of studie)."*

#### *m. Conclusie*

*Als conclusie stelt de Commissie voor om voorschrift 4 bis te herschrijven als volgt :*



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

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

**4 bis 1 :** Ces zones sont affectées aux activités productives, aux activités portuaires et logistiques et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business » dont la superficie de plancher est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble ;

Un membre s'abstient

**4bis 2.** Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions aux commerces de gros ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité,

**4 bis 3.** Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces de gros ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel et l'accessoire des autres fonctions.

*L'affectation des rez-de-chaussée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité*

**4 bis 4.** La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher réparti sur un ou plusieurs îlots, peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme

2° le projet prévoit au minimum 30 % de superficie plancher affectée aux activités productives, minimum 30 % de superficie de plancher affectés aux logements et minimum 5 % de superficie plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

3° le projet prévoit au minimum 20 % de superficie au sol d'espace vert

**4 bis 5 .** Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4 bis1 à 4 bis 4 :

**4 bis 1 :** Deze gebieden worden bestemd voor de productieactiviteiten, voor logistieke en havenactiviteiten en de in ondernemingen geïntegreerde diensten, namelijk "business to business"-diensten, waarvan de vloeroppervlakte wordt beperkt tot 500 m<sup>2</sup> per gebouw;

Eén lid onthoudt zich.

**4 bis 2.** Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor woningen, handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies, groothandelszaken en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, nadat de handelingen en werken werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking,"

**4 bis 3.** De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen worden bestemd voor productieactiviteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten, groothandelszaken en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij de andere functies.

*De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kan worden vergund indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*

**4 bis 4.** De verwezenlijking van een project met minstens 10.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, verdeeld over één of meer huizenblokken, kan worden vergund onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen :

1° het project maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag van stedenbouwkundige vergunning;

2° het project voorziet in minstens 30 % vloeroppervlakte voor productieactiviteiten, minstens 30 % vloeroppervlakte voor woningen en minstens 5 % vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;

3° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimten.

**4 bis 5.** Algemene voorwaarden voor alle

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

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

1. Les projets garantissent la mixité de l'îlot

2. Les projets favorisent la structuration du tissu urbain

3. La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants. L'incompatibilité des nouvelles fonctions n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation. Celle-ci se prononce sur base d'une note d'analyse des incidences environnementales (rapport ou étude)

**4 bis 6.** Pour autant qu'une activité productive soit maintenue et occupe au minimum une même surface initiale, les obligations de la prescription 4bis ne s'appliquent pas aux immeubles existants occupés par des activités productives qui peuvent faire l'objet d'actes et travaux visant l'extension, la transformation, la rénovation lourde ou la démolition-reconstruction des immeubles.

NB : Pour autant que la 4bis1 proposée par la commission soit retenue

n. Autres

Considérant que la Commune d'Anderlecht se demande si la prescription 0.7. du PRAS s'applique dans les ZEMU ;

La Commission rappelle que les prescriptions générales s'appliquent dans toutes les zones mais demande néanmoins au Gouvernement de préciser de quelle manière la prescription 0.7. doit s'articuler avec les prescriptions particulières de la ZEMU, notamment les obligations indiquées dans la prescription 4 bis 3.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande que des mesures et outils stratégiques (via le PRDD notamment) soient prévus afin de soutenir les nouvelles charges qui incombent à l'autorité communale en termes d'infrastructures, équipements, mobilité, et services nécessaires

bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4 bis 1 tot 4 bis 4 :

1. De projecten verzekeren het gemengde karakter van het huizenblok.

2. De projecten bevorderen de structurering van het stedelijk weefsel.

3. De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken. De nieuwe functies worden slechts onverenigbaar verklaard na advies van de Overlegcommissie. Deze beslist daarover op grond van een milieueffectenanalyse (rapport of studie).

**4 bis 6.** Voor zover een productieactiviteit wordt behouden en minstens dezelfde oppervlakte beslaat als oorspronkelijk, gelden de verplichtingen van voorschrift 4bis niet voor bestaande gebouwen die gebruikt worden door productieactiviteiten die het voorwerp kunnen uitmaken van handelingen en werken die gericht zijn op de uitbreiding, verbouwing, zware renovatie of afbraak-wederopbouw van het gebouw.

NB : Voor zover 4bis1 zoals voorgesteld door de Commissie wordt goedgekeurd

n. Andere

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht zich afvraagt of voorschrift 0.7. van het GBP van toepassing is in de OGSO;

De Commissie herinnert eraan dat de algemene voorschriften van toepassing zijn in alle gebieden, maar vraagt toch aan de Regering om te preciseren op welke manier voorschrift 0.7. gekoppeld moet worden aan de bijzondere voorschriften van de OGSO, in het bijzonder de verplichtingen vermeld in voorschrift 4 bis 3.

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat men strategische maatregelen en instrumenten zou voorzien (met name via het GPDO) ter ondersteuning van de nieuwe lasten die de gemeentelijke overheid moet dragen inzake infrastructuur, voorzieningen, mobiliteit en

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

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

pour accompagner l'augmentation de la population ;  
Que la Commune d'Anderlecht demande notamment que la Région collabore avec l'autorité locale afin de coordonner les options de mobilité à développer pour favoriser l'utilisation des transports en commun dans les ZEMU ;

*La Commission partage en partie ces considérations mais estime que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.*

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande que le RRU soit adapté afin de tenir compte des nouvelles typologies de constructions qui seront nécessaires en ZEMU (hauteur sous plafond, réversibilité des immeubles...) ;

*La Commission demande que le RRU soit adapté afin de prendre en compte les nouvelles typologies liées aux projets mixtes (hauteur sous plafond, réversibilité des immeubles...).*

Considérant qu'un réclamant demande que soit pris en compte le problème juridique créé en ce qui concerne le solde des bureaux admissibles dans les ZEMU ;

Qu'en effet, certaines ZEMU ne sont actuellement pas des zones d'habitat et de mixité,  
Que le solde d'une maille comprenant ce type de ZEMU ne tiendrait donc pas compte des bureaux présents dans cette zone et ne serait donc plus correct ;

*La Commission demande au Gouvernement de régler le problème juridique lié à l'application de la CASBA dans les ZEMU. En effet, la prescription 0.14 du PRAS mentionne que la CASBA s'applique dans les zones de mixité, qui comprennent désormais les ZEMU. Or, les ZEMU sont constituées pour partie de ZIU et ZAPT dans lesquelles la CASBA n'est aujourd'hui pas d'application mais aussi de ZFM dans lesquelles la CASBA est aujourd'hui appliquée.*

*Selon la Commission, la prescription 0.14 ne devrait pas s'appliquer dans les ZEMU étant donné que le bureau n'y est pas autorisé.*

diensten die nodig zijn in het licht van de bevolkingsgroei;

Dat de Gemeente Anderlecht met name vraagt dat het Gewest zou samenwerken met de plaatselijke overheid om de mobiliteitsopties te coördineren die ontwikkeld moeten worden om het gebruik van het openbaar vervoer in de OGSO te bevorderen;

*De Commissie is het eens met deze beschouwingen maar meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.*

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de nieuwe bouwtypologieën die vereist zullen zijn in de OGSO (plafondhoogte, converteerbaarheid van de gebouwen...);

*De Commissie vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de nieuwe bouwtypologieën van gemengde projecten (plafondhoogte, reconversiemogelijkheden van gebouwen...);*

Overwegende dat een reclamant vraagt om rekening te houden met het juridisch probleem dat wordt gecreëerd met betrekking tot het saldo van de toelaatbare kantooroppervlakten in de OGSO;

Dat sommige OGSO momenteel geen woongebieden en gemengde gebieden zijn,  
Dat het saldo van een maas die dit type OGSO bevat, dus geen rekening zou houden met de kantoren die aanwezig zijn in het gebied en dat dit niet meer correct zou zijn;

*De Commissie vraagt de Regering om het juridisch probleem met betrekking tot de toepassing van de KaSTK in de OGSO te regelen. Het is immers zo dat voorschrift 0.14 van het GBP vermeldt dat de KaSTK van toepassing is in de gebieden met gemengd karakter, waarvan de OGSO voortaan deel uitmaken. De OGSO bestaan gedeeltelijk uit GSI en GHV waarin de KaSTK vandaag niet van toepassing is, maar ook uit SGG waarin de KaSTK vandaag wel geldt.*

*Volgens de Commissie zou voorschrift 0.14 niet van toepassing mogen zijn in de OGSO, aangezien er geen kantoren zijn toegelaten.*

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

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

Considérant que l'IBGE demande que tout nouveau projet d'urbanisation rendu possible par la modification du PRAS s'accompagne de mesures compensatoires rendant nul l'impact sur les risques d'inondation, voire améliorant la situation et ce aussi bien pour les constructions que pour les espaces publics ;

Que selon l'IBGE le projet de modification du PRAS va engendrer une augmentation inévitable de l'imperméabilité des sols par rapport à la situation de fait actuelle (urbanisation de friches) mais également par rapport à la situation de droit actuelle ;

Que l'IBGE attire l'attention sur les risques accrus d'inondation que peut engendrer une urbanisation dense si celle-ci ne se voit pas accompagnée de mesures adéquates permettant de compenser les effets négatifs ;

*La Commission partage ces préoccupations et demande que le RRU soit adapté afin de tenir compte de la densification de la ville générée par la croissance démographique, en imposant des normes permettant de maintenir des surfaces d'espaces verts perméables en suffisance.*

Overwegende dat het BIM vraagt dat aan elk nieuw urbanisatieproject dat mogelijk gemaakt wordt door de wijziging van het GBP compensatiemaatregelen zouden worden gekoppeld om de impact op het overstromingsgevaar te neutraliseren, of zelfs om de toestand te verbeteren, en dit zowel voor bouwwerken als voor openbare ruimten;

Dat volgens het BIM het ontwerp van wijziging van het GBP onvermijdelijk zal leiden tot een toename van de ondoorlaatbaarheid van de bodem in vergelijking met de huidige feitelijke toestand (urbanisatie van braakliggende terreinen) maar ook ten opzichte van de huidige rechtstoestand; Dat het BIM de aandacht vestigt op het verhoogde overstromingsgevaar dat het gevolg kan zijn van een dichte urbanisatie indien die niet gepaard gaat met adequate maatregelen ter compensatie van de negatieve effecten;

*De Commissie deelt deze bekommernissen en vraagt dat de GSV zou worden aangepast om rekening te houden met de verdichting van de stad als gevolg van de bevolkingsgroei, door normen op te leggen die voorzien in het behoud van voldoende doorlaatbare groene ruimten.*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'industries

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

### 3.3. Zones d'industries

#### 3.3.1. Zone d'industries urbaines (ZIU)

##### a. Généralités

Considérant qu'un réclamant demande que le Gouvernement utilise les autres outils à sa disposition pour régler le problème du taux de vacance élevé dans certaines ZIU, plutôt que d'en changer leur affectation ;

Que, selon ce réclamant, ce taux de vacance s'explique par la désindustrialisation, par le manque de demande adaptée au type de parcelle ou de bâtiments disponibles, par les problèmes d'accessibilité liés à la congestion ainsi que par les stratégies fiscales et/ou immobilières des entreprises ;

Que ce réclamant demande que soit, par exemple, utilisé l'article 257 du COBAT qui prévoit que les sites d'activités inexploités et inscrits dans l'inventaire géré par la SDRB, doivent faire l'objet d'une réhabilitation et d'une réaffectation de la part des propriétaires. Ces réhabilitations sont présumées d'utilité publique et le Gouvernement peut exproprier les terrains sur base de cet article ;

*La Commission partage ces préoccupations mais estime que celles-ci relèvent d'avantage du PRDD que du PRAS.*

Considérant qu'un réclamant estime que la protection des ZIU est primordiale afin de protéger l'emploi industriel et prévoir son extension ;

Que selon ce réclamant, la création d'emploi à faible qualification restera en effet prioritaire dans les dix années à venir ;

*La Commission partage cet avis et rappelle qu'il est primordial de protéger les activités industrielles de la Région.*

### 3.3. Industriegebieden

#### 3.3.1. Gebied voor stedelijke industrie (GSI)

##### a. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de Regering gebruik zou maken van de andere instrumenten die tot haar beschikking staan om het probleem van de hoge leegstand in bepaalde GSI aan te pakken, in plaats van hun bestemming te wijzigen;

Dat, volgens deze reclamant, die leegstand het gevolg is van de desindustrialisering, de geringe vraag naar het beschikbare type percelen of gebouwen, de toegankelijkheidsproblemen die te maken hebben met de verkeersopstoppingen alsook de fiscale en/of vastgoedstrategieën van de ondernemingen;

Dat die reclamant voorstelt om bijvoorbeeld gebruik te maken van artikel 257 van het BWRO dat stipuleert dat de niet-uitgebate bedrijfsruimten die ingeschreven zijn in de inventaris die wordt beheerd door de GOMB, het voorwerp moeten uitmaken van een rehabilitatie en herbestemming door de eigenaars. Die rehabilitatie wordt geacht van openbaar nut te zijn en de Regering kan de terreinen onteigenen op grond van dit artikel;

*De Commissie deelt deze bekommernissen maar meent dat deze veeleer betrekking hebben op het GPDO dan het GBP.*

Overwegende dat een reclamant vindt dat de bescherming van de GSI primordiaal is om de industriële werkgelegenheid te beschermen en te zorgen voor de uitbreiding ervan;

Dat volgens deze reclamant de creatie van laaggeschoolde arbeid de komende tien jaar een prioriteit zal blijven;

*De Commissie deelt deze mening en herinnert eraan dat het van cruciaal belang is om de industriële activiteiten in het Gewest te beschermen.*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'industries

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

### *b. Prescriptions particulières*

Considérant que l'IBGE demande que la prescription 5.6. soit modifiée comme suit :

1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain naturel et construit,

3° les abords des constructions et installations ainsi que les zones laissées en friche contribuent au développement du maillage vert et du réseau écologique bruxellois. Y sont encouragés le maintien, la gestion et le développement des biotopes ainsi que des éléments du paysage tels que les cours d'eau avec leurs rives, les prairies de fauche et les bandes enherbées et fleuries, les haies, les talus, les fossés, les étangs et les mares, les zones humides et les petits bois qui améliorent la qualité des paysages et la cohérence du réseau écologique bruxellois.

*La Commission estime qu'il serait plus opportun d'inclure cette demande dans une prescription générale s'appliquant à toutes les zones, sur le modèle de la prescription 0.6. Elle demande au Gouvernement d'envisager d'introduire une nouvelle prescription générale à ce sujet.*

### 3.3.2. Zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT)

#### *a. Généralités*

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent que la plupart des ZAPT soient maintenues dans leur affectation ;

Considérant qu'un réclamation regrette néanmoins que les changements d'affectations de la rive gauche du bassin Beco et l'îlot « MaBRU et CEFL » ne fasse pas l'objet d'une compensation par la mise en ZAPT d'autres terrains équivalents, sinon via la possibilité d'implantation d'activités portuaires et logistiques sur le site de Schaerbeek Formation ;

### *b. Bijzondere voorschriften*

Overwegende dat het BIM vraagt dat voorschrift 5.6 wordt gewijzigd als volgt :

1° de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun inpassing mogelijk in het natuurlijk en bebouwd stedelijk milieu.

3° de omgeving van de bouwwerken en installaties en de braakliggende gebieden dragen bij tot de ontwikkeling van het groen netwerk en het Brussels ecologisch netwerk. Men dient er het behoud, het beheer en de ontwikkeling aan te moedigen van de biotopen en de landschappelijke elementen zoals waterlopen en hun oevers, hooilanden en gras- en bloemenstroken, hagen, bermen, sloten, vijvers en poelen, vochtige gebieden en bosjes die de kwaliteit van de landschappen en de samenhang van het Brussels ecologisch netwerk verbeteren.

*De Commissie meent dat het meer aangewezen zou zijn om dit verzoek te integreren in een algemeen voorschrift dat van toepassing is op alle gebieden, naar het model van voorschrift 0.6. Ze vraagt de Regering om na te denken over de invoering van een nieuw algemeen voorschrift hierover.*

### 3.3.2. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV)

#### *a. Algemeenheden*

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met het feit dat de meeste GHV hun bestemming behouden;

Overwegende dat een reclamant evenwel betreurt dat de bestemmingswijzigingen van de linkeroever van het Becodok en het huizenblok "MaBRU en ECFG" niet wordt gecompenseerd door de inschrijving van andere gelijkwaardige terreinen in GHV, of via de mogelijkheid om logistieke en havenactiviteiten in te planten op de site Schaarbeek Vorming;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zones d'industries

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

*La Commission est d'accord avec le principe de compenser les surfaces d'activités portuaires occupées par MaBRU et le CEFL par des surfaces équivalentes sur le site de Schaerbeek-Formation. Elle demande dès lors au Gouvernement d'affecter une partie de la ZIRAD en ZAPT.*

*Elle rappelle par ailleurs qu'elle est opposée à l'installation d'un nouveau stade sur ce site.*

*b. Prescriptions particulières*

Considérant que plusieurs réclamants se réjouissent de constater que les « prescriptions particulières » relatives aux ZAPT ne changent pas ;

Considérant que l'IBGE propose de modifier la prescription 6.5. de la manière suivante :  
Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 6.1. à 6.4. :

1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain naturel et construit,

3° les abords des constructions, et installations ainsi que les zones laissées en friche contribuent au développement du maillage vert du réseau bruxellois. Y sont encouragés le maintien, la gestion et le développement des biotopes ainsi que des éléments du paysage tels que les cours d'eau avec leurs rives, les prairies de fauche et les bandes enherbées et fleuries, les haies, les talus, les fossés, les étangs et les mares, les zones humides et les petits bois qui améliorent la qualité des paysages et la cohérence du réseau écologique bruxellois.

*La Commission estime qu'il serait plus opportun d'inclure cette demande dans une prescription générale s'appliquant à toutes les zones, sur le modèle de la prescription 0.6. Elle demande au Gouvernement d'envisager d'introduire une nouvelle prescription générale à ce sujet.*

*De Commissie is het eens met het principe van de compensatie van de oppervlakten van de havenactiviteiten die ingenomen worden door MaBRU en het ECFG door een gelijke oppervlakte op de site van Schaerbeek-Vorming. Ze vraagt derhalve aan de Regering om een deel van het GGBua te bestemmen als GHV.*

*Ze herinnert er tevens aan dat ze gekant is tegen een nieuw stadion op deze site.*

*b. Bijzondere voorschriften*

Overwegende dat verscheidene reclamanten blij zijn met de vaststelling dat de "bijzondere voorschriften" met betrekking tot de GHV niet gewijzigd worden;

Overwegende dat het BIM voorstelt om voorschrift 6.5. te wijzigen als volgt :  
Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 6.1 tot 6.4 :

1° de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de andere activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en van de omliggende huizenblokken;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en de landschappelijke inrichting van hun omgeving maken hun inpassing mogelijk in het natuurlijk en bebouwd stedelijk milieu.

3° de omgeving van de bouwwerken en installaties en de braakliggende gebieden dragen bij tot de ontwikkeling van het Brussels groen netwerk. Men dient er het behoud, het beheer en de ontwikkeling aan te moedigen van de biotopen en de landschappelijke elementen zoals waterlopen en hun oevers, hooilanden en gras- en bloemenstroken, hagen, bermen, sloten, vijvers en poelen, vochtige gebieden en bosjes die de kwaliteit van de landschappen en de samenhang van het Brussels ecologisch netwerk verbeteren.

*De Commissie meent dat het meer aangewezen zou zijn om dit verzoek te integreren in een algemeen voorschrift dat van toepassing is op alle gebieden, naar het model van voorschrift 0.6. Ze vraagt de Regering om na te denken over de invoering van een nieuw algemeen voorschrift hierover.*

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

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

### **3.4. Autres zones d'activité**

#### **3.4.1. Zone administrative**

##### *a. Evaluations générales positives de la modification de l'article 7*

Considérant que les Communes d'Evere, d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort soutiennent le projet de modification de l'article 7 ;

Considérant que la Commune d'Evere se réjouit de la modification principale de l'article 7, à savoir que la zone administrative permette le logement au même titre que le bureau, soit en affectation principale ;

Que cette modification, qui va dans le sens des conclusions du schéma directeur de la zone levier n° 12 - RTBF-VRT, permet la réaffectation en logement des immeubles vides situés le long de la rue Colonel Bourg ;

Que la Commune a d'ailleurs entrepris d'initiative l'abrogation partielle du PPAS n° 211 « Maquis-Bourg » afin de supprimer la zone d'entreprise à caractère urbain du PPAS, laquelle ne permettait pas le logement ;

Considérant que la Commune d'Ixelles souligne que la volonté du projet de PRAS de renforcer la mixité en zone administrative conforte la mixité des affectations bureau / logement recommandée par la Commune et – le cas échéant – exprimée par ses PPAS ;

Considérant qu'une association soutient le projet de modification de l'article 7 ;

*La Commission prend bonne note des observations formulées par les communes et associations.*

##### *b. Opportunité de la mixité introduite par la modification de la prescription 7*

Considérant par ailleurs que la Commune d'Ixelles suggère que la mise sur pied de l'égalité du bureau et du logement dans les zones administratives puisse s'accompagner de recommandations concernant une mixité du type de logement et de dispositions visant la création d'équipements y

### **3.4. Andere activiteitengebieden**

#### **3.4.1. Administratiegebied**

##### *a. Algemene positieve evaluaties van de wijziging van artikel 7*

Overwegende dat de Gemeenten Evere, Elsene en Watermaal-Bosvoorde hun goedkeuring hechten aan het ontwerp van wijziging van artikel 7;

Overwegende dat de Gemeente Evere blij is met de voornaamste wijziging van artikel 7, met name dat het administratiegebied ook bestemd worden voor woningen, op gelijke voet met de kantoren, zijnde als hoofdbestemming;

Dat die wijziging, die aanleunt bij de conclusies van het Richtschema van hefboomgebied nr. 12 - RTBF-VRT, de herbestemming mogelijk maakt van de leegstaande gebouwen langs de Kolonel Bourgstraat;

Dat de Gemeente overigens het initiatief heeft genomen om het BBP nr. 211 "Maquis-Bourg" gedeeltelijk op te heffen, om het bedrijfsgebied met stedelijk karakter, waar geen huisvesting was toegestaan, te schrappen uit het BBP;

Overwegende dat de Gemeente Elsene onderstreept dat de wil van het ontwerp van GBP om het gemengd karakter in de administratiegebieden te versterken, de gemengdheid van kantoren en woningen verbetert die door de Gemeente werd aanbevolen en desgevallend in haar BBP tot uiting komt;

Overwegende dat een vereniging haar goedkeuring hecht aan het ontwerp van wijziging van artikel 7;

*De Commissie neemt nota van de opmerkingen van de gemeenten en verenigingen.*

##### *b. Mogelijkheid om gemengdheid te creëren door de wijziging van voorschrift 7*

Overwegende bovendien dat de Gemeente Elsene voorstelt om de gelijkheid van kantoren en woningen in de administratiegebieden gepaard te laten gaan met aanbevelingen aangaande een gemengdheid inzake het type woningen, en met bepalingen die, vanaf een zekere



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

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

relatifs à partir d'une certaine superficie de planchers (sur le principe de la modification de la prescription 4.4) ;

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort demande qu'une plus grande mixité soit favorisée dans les zones d'administratives ;

Considérant que la Ville de Bruxelles estime que la modification de l'article 7 aura un impact limité ; que les PPAS permettraient de limiter plus aisément les activités administratives ;

Considérant que la Ville de Bruxelles suggère d'établir une CaSBA en zone administrative afin d'y favoriser le logement ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht, de Jette et de Saint-Josse-ten-Noode émettent des réserves quant à la modification de la prescription 7 qui – selon ces Communes – aurait dû être prévue dans les prescriptions générales (par exemple, en prolongation des prescriptions 0.9. et 0.10) en particulier si le but est de permettre la reconversion des immeubles existants ;

Que la suggestion des Communes permettrait de canaliser la modification sur les constructions existantes, en évitant l'impact sur les futures constructions ;

Considérant que la Commune d'Anderlecht observe qu'il aurait été utile de profiter de la modification du PRAS pour établir l'inventaire des bureaux aisément reconvertibles en logements ; que la Commune rappelle que l'observatoire des bureaux a estimé à 15 % la proportion de bureaux vacants aisément reconvertibles en logements ;

Considérant que les Communes d'Anderlecht et de Jette s'interrogent en outre quant à l'absence de mesures particulières de publicité pour la création de logements alors que ces mesures sont imposées en zone d'équipements ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre estime que la modification de la prescription 7 – permettant de doter le logement du caractère d'affectation principale de la zone administrative au même titre que le bureau – révèle d'une

vloeroppervlakte (volgens het principe van voorschrift 4.4), de creatie van de bijhorende voorzieningen beogen;

Overwegende dat de Gemeente Watermaal-Bosvoorde vraagt om een nog grotere gemengdheid aan te moedigen in de administratiegebieden;

Overwegende dat de Stad Brussel oordeelt dat de wijziging van artikel 7 een beperkte impact zal hebben; dat de BBP een makkelijkere manier zouden zijn om de administratieve activiteiten te beperken;

Overwegende dat de Stad Brussel voorstelt om een KaSTK voor het administratiegebied op te stellen om daar de huisvesting te promoten;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht, Jette en Sint-Joost-Ten-Node reserves uiten met betrekking tot de wijziging van voorschrift 7, die – volgens deze Gemeenten – in de algemene voorschriften had moeten worden opgenomen (bijvoorbeeld in het verlengde van de voorschriften 0.9. en 0.10) in het bijzonder indien het doel erin bestaat om de reconversie van bestaande gebouwen mogelijk te maken;

Dat het voorstel van de Gemeenten het mogelijk zou maken om de wijziging te kanaliseren naar de bestaande bouwwerken, en zo te voorkomen dat ze ook een impact hebben op de toekomstige bouwwerken;

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht oppert dat het nuttig was geweest om van de wijziging van het GBP te profiteren om de inventaris op te stellen van de kantoren die makkelijk geconverteerd kunnen worden in woningen; dat de Gemeente eraan herinnert dat het Overzicht van het kantorenpark schatte dat 15 % van de leegstaande kantoren makkelijk in woningen geconverteerd zou kunnen worden;

Overwegende dat de Gemeenten Anderlecht en Jette vraagtekens plaatsen bij het feit dat geen speciale regelen van openbaarmaking worden opgelegd voor de oprichting van woningen, terwijl deze maatregelen wel opgelegd worden in het gebied voor voorzieningen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe oordeelt dat de wijziging van voorschrift 7 – waarbij woningen een hoofdbestemming worden van het administratiegebied, op dezelfde voet als de kantoren – getuigt van een eerder

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

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

attitude de « *suivisme* » par rapport aux tendances du marché ;

Que la Commune considère que cette modification n'aura guère d'impact sur la création de nouveaux logements en zones administratives si ce n'est au niveau de la réaffectation complète d'une petite zone administrative isolée ;

Considérant qu'un réclamant estime, vu le taux de vacance de bureaux, qu'autoriser le logement comme affectation principale de la zone administrative au même titre que le bureau est une bonne chose ; que cela permettra la rénovation et le changement d'affectation de certains immeubles de bureaux obsolètes en logements et d'augmenter la mixité de ces zones monofonctionnelles ; que ce réclamant appuie la modification de cette prescription ;

Considérant que des réclamants s'inquiètent de la modification de la prescription 7 qui tend à conférer à la fonction de logement le statut d'affectation principale de la zone, au même titre que la fonction de bureau ; que les réclamants rappellent que le logement est, en l'état actuel du PRAS, déjà autorisé, sans conditions, en zone administrative ; qu'on peut s'interroger sur la nécessité ou l'opportunité de conférer à cette fonction le statut de fonction principale, sur un pied d'égalité avec le bureau ;

Que ces réclamants observent que le projet de PRAS ne comporte plus de zone spécifiquement dédiée à l'activité de bureaux, la zone administrative étant désormais assimilable à une « *super zone mixte* », dès lors que la majorité des activités y sont admises à des conditions fort souples ;

Considérant qu'un réclamant ajoute qu'une modification de telle sorte nécessite une modification préalable du PRD en ce qu'il n'y a plus de zone réellement administrative ;

*La Commission observe que l'introduction d'une mixité dans les zones administratives représente l'opportunité de rompre la mono-fonctionnalité de certains quartiers qui génère des ruptures dans la trame urbaine.*

"meelopende" houding ten aanzien van de markttrends;

Dat de Gemeente vindt dat die wijziging weinig impact zal hebben op de oprichting van nieuwe woningen in de administratiegebieden, tenzij op het niveau van de volledige herbestemming van een klein geïsoleerd administratiegebied;

Overwegende dat een reclamant, gelet op de leegstand van de kantoren, oordeelt dat het een goede zaak is dat men de huisvesting toestaat als hoofdbestemming in het administratiegebied, op dezelfde voet als de kantoren; dat dit de renovatie en bestemmingswijziging van bepaalde verouderde kantoorgebouwen in woningen mogelijk zal maken en aldus zal bijdragen tot het gemengd karakter van die monofunctionele gebieden; dat die reclamant de wijziging van het voorschrift bijtreedt;

Overwegende dat reclamanten zich zorgen maken over de wijziging van voorschrift 7, waarbij de woonfunctie het statuut van hoofdfunctie krijgt in het gebied, op dezelfde voet als de kantoorfunctie; dat de reclamanten erop wijzen dat de huisvesting krachtens het huidige GBP reeds toegestaan is in het administratiegebied, zonder voorwaarden; dat men zich kan afvragen of het nodig of aangewezen is om die functie het statuut van hoofdfunctie toe te kennen, op gelijke voet met de kantoorfunctie;

Dat deze reclamanten vaststellen dat het ontwerp van GBP geen specifiek gebied meer bevat voor de kantooractiviteit, vermits het administratiegebied voortaan vergelijkbaar is met een "*gemengd supergebied*", aangezien de meeste activiteiten er toegestaan zijn onder zeer soepele voorwaarden;

Overwegende dat een reclamant eraan toevoegt dat een wijziging van deze aard een voorafgaande wijziging van het GewOP vereist, omdat er geen echt administratiegebied meer bestaat;

*De Commissie merkt op dat het invoeren van gemengdheid in de administratiegebieden een mogelijkheid biedt om in bepaalde wijken de monofunctionaliteit, die tot breuken leidt in het stadspatroon, te doorbreken.*

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

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

*La Commission prône le développement de moyens incitatifs pour favoriser une réelle mise en place de la mixité dans ces zones et y créer une continuité effective de l'habitat permettant d'éviter les ruptures urbaines.*

*Ainsi elle suggère que les charges d'urbanisme soient utilisées dans la zone, au profit du logement social et d'équipements publics via un système transparent. Elle rappelle la nécessité d'un registre des charges d'urbanisme.*

*La Commission reconnaît que la réalisation de PPAS permet effectivement d'aborder concrètement l'opportunité de l'implantation de l'habitat en fonction de la typologie du bâti et de la morphologie des divers quartiers étudiés.*

*Enfin, la Commission rappelle que la CaSBA n'est pas applicable en zone administrative car le bureau y est repris comme une des affectations principales.*

*c. Aspects techniques de la reconversion de bureaux en logements*

Considérant que l'AATL souligne l'intérêt de rendre ces zones moins monofonctionnelles, notamment via la reconversion des bureaux vides en logements ;

Que ces reconversions doivent cependant veiller à ne pas mettre à mal les bâtiments de bureaux, même récents, présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant que la CRMS observe que la transformation des immeubles de bureaux en logements suppose souvent une intervention radicale sur l'enveloppe, notamment en raison des PEB qui sont plus sévères pour le logement que pour le bureau ; qu'un inventaire du patrimoine des immeubles administratifs remarquables et une étude de leurs potentialités de reconversion devraient précéder la mise en œuvre de cette prescription ;

*La Commission reconnaît le bien-fondé des propos émis. Elle souligne cependant qu'il n'appartient pas au projet de PRAS de donner des directives techniques. Elle invite à réaliser un inventaire permettant d'identifier les bureaux présentant une valeur patrimoniale.*

*De Commissie pleit voor de ontwikkeling van stimulansen om een reële gemengdheid in deze gebieden te bevorderen en er een daadwerkelijke bewoningscontinuïteit te creëren om stadsbreuken te vermijden.*

*Ze stelt voor om in het gebied de stedenbouwkundige lasten te gebruiken ten gunste van sociale huisvesting en openbare voorzieningen, via een transparant systeem. Ze wijst op de noodzaak om een register van de stedenbouwkundige lasten bij te houden.*

*De Commissie erkent dat via de realisatie van het BBP concreet de mogelijkheid kan worden benut om de woningen in te planten volgens de typologie van de bebouwing en de morfologie van de verschillende onderzochte wijken.*

*Ten slotte wijst de Commissie op het feit dat de KaSTK niet van toepassing is in een administratiegebied omdat kantoren er een hoofdbestemming in uitmaken.*

*c. Technische aspecten van de reconversie van kantoren in woningen*

Overwegende dat het BROH onderstreept dat het belangrijk is dat men deze gebieden minder monofunctioneel maakt, met name via de reconversie van leegstaande kantoren in woningen;

Dat men er bij de deze reconversies evenwel moet op toezien dat (zelfs recente) kantoorgebouwen met een zekere erfgoedwaarde niet bedreigd worden;

Overwegende dat de KCML erop wijst dat de verbouwing van kantoorgebouwen tot woningen vaak een radicale ingreep vereist aan de gebouwschil, met name omwille van de EPB-vereisten, die strenger zijn voor woningen dan voor kantoren; dat de uitvoering van dit voorschrift voorafgegaan zou moeten worden door een inventarisering van het erfgoed van de opmerkelijke administratiegebouwen en een studie van hun potentieel;

*De Commissie erkent de gegrondheid van deze opmerkingen. Ze benadrukt echter dat het ontwerp van GBP niet is bedoeld om technische richtlijnen te geven. Ze stelt voor om een inventaris op te maken van de kantoren met erfgoedwaarde.*

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

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

*d. Localisation des quartiers administratifs à ouvrir à la mixité*

Considérant qu'un réclamant souligne, à l'appui du RIE (p. 408), que certains quartiers administratifs sont plus adéquats que d'autres quartiers à la création de logements; qu'une étude plus approfondie serait nécessaire;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il conviendrait que les autorités concernées examinent de manière détaillée et individuelle chacune des zones administratives et que sur la base de motivations formelles et précises, l'affectation en soit ou non modifiée;

Considérant que d'autres réclamants estiment que la proposition d'ouvrir les zones administratives au logement est une évolution positive à condition qu'il ne s'agisse pas d'une obligation;

Que ces réclamants désignent en particulier les zones administratives contiguës aux gares et aux lignes de chemin de fer à trafic intense, lesquelles ne semblent pas propices pour y établir du logement; que des dérogations devraient par conséquent être prévues

*La Commission se rallie aux remarques recommandant de veiller au choix des affectations en fonction de la typologie des bâtiments, ainsi que des contingences des divers quartiers.*

*La Commission rappelle que le développement de quartiers administratifs autour des gares est une mesure préconisée par le PRD. Elle est favorable à cette mesure, mais est d'avis qu'il ne faut toutefois pas empêcher le développement de logements à proximité des gares.*

*Elle souligne par ailleurs que d'autres zones seraient particulièrement propices au développement d'une mixité entre bureaux et logements, en particulier les axes bénéficiant de transports publics efficaces.*

*e. Insécurité juridique et financière*

Considérant que la majorité de ces réclamants observent que la modification fondamentale apportée aux zones administratives, en ce qu'elle détermine que la fonction logement est l'égale de la fonction administrative, est de nature à entraîner insécurité et perte de valeur

*d. Lokalisatie van de administratieve wijken die moeten worden opengesteld voor gemengdheid*

Overwegende dat een reclamant onderstreept, in navolging van het MER (p. 408), dat sommige administratieve wijken geschikter zijn voor de oprichting van woningen dan andere; dat daarom een grondigere studie nodig zou zijn;

Overwegende dat een reclamant oordeelt dat de bevoegde overheden elk van de administratiegebieden grondig en individueel zouden moeten onderzoeken, om dan de bestemming al dan niet te wijzigen, op basis van formele en precieze motiveringen;

Overwegende dat andere reclamanten van mening zijn dat het voorstel om de administratiegebieden open te stellen voor huisvesting, een positieve evolutie is, op voorwaarde dat het niet om een verplichting gaat; Dat die reclamanten in het bijzonder verwijzen naar de administratiegebieden in de naaste omgeving van stations en drukke spoorlijnen, die niet geschikt blijken om er huisvesting te voorzien; dat er derhalve afwijkingen moeten worden voorzien;

*De Commissie gaat akkoord met de aanbeveling om de bestemmingen te kiezen volgens de typologie van de gebouwen en de plaatselijke omstandigheden van de verschillende wijken.*

*De Commissie wijst op het feit dat de ontwikkeling van administratieve wijken in de buurt van stations een maatregel is die is aanbevolen door het GewOP. Ze staat gunstig tegenover deze maatregel, maar meent dat de ontwikkeling van woningen in de buurt van stations niet mag worden verhinderd.*

*Ze benadrukt bovendien dat andere gebieden zich uitermate lenen voor de ontwikkeling van een gemengdheid tussen kantoren en woningen, in het bijzonder de assen die efficiënt worden bediend door het openbaar vervoer.*

*e. Financiële en juridische onzekerheid*

Overwegende dat de meeste van deze reclamanten opmerken dat de fundamentele wijziging in de administratiegebieden, zijnde dat de woonfunctie op gelijke voet wordt gesteld met de administratieve functie, van aard is om in de toekomst een grote onzekerheid en een

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

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

considérable à l'avenir pour les propriétaires d'immeubles situés dans ces zones ;

Considérant qu'un réclamant observe que la fonction de logement est donc intégrée comme affectation principale dans la zone au même titre que le bureau ; que dans le cadre d'une procédure de demande de permis, cette modification accorde un pouvoir discrétionnaire considérable à l'autorité délivrante au niveau de l'utilisation de l'immeuble qu'elle autorise par le biais du permis ;

Que pour le propriétaire, cela se traduit par une insécurité juridique importante ; qu'il n'y aura plus aucune prévisibilité quant au résultat d'une demande de permis concernant la rénovation / construction d'un immeuble de bureaux ;

Considérant qu'un réclamant précise que les autorités pourraient être enclines à imposer du logement dans tout projet qui leur sera soumis, quelle que soit la localisation du projet, alors qu'il conviendrait de s'attaquer prioritairement aux immeubles de bureaux qui sont vides et non adaptés aux standards actuels.

Considérant qu'un réclamant résume les craintes de plusieurs intervenants ; à savoir qu'en fonction de la future affectation, ces propriétaires vont indubitablement se heurter à des difficultés en termes de valorisation et de gestion de leur portefeuille immobilier, découlant des incertitudes liées au traitement des projets de construction, rénovation ou démolition-reconstruction de leurs immeubles affectés en zone administrative ;

Considérant que ce réclamant ajoute que le changement de stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale pourrait notamment entraîner une récupération de ces mêmes activités par les Régions limitrophes, celles-ci offrant une sécurité et une prévisibilité juridique beaucoup plus grande ;

*La Commission rappelle que la modification de la prescription 7 n'impose pas l'application d'une mixité au sein des permis d'urbanisme.*

aanzienlijk waardeverlies te creëren voor de eigenaars van gebouwen in deze gebieden;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat de woonfunctie dus in het gebied wordt geïntegreerd als hoofdbestemming, op dezelfde voet als de kantoren; dat die wijziging, in het kader van de procedure van de vergunningsaanvraag, een aanzienlijke discretionaire macht verleent aan de uitreikende overheid inzake het gebruik van het gebouw dat ze toestaat via de vergunning;

Dat dit voor de eigenaar een grote rechtsonzekerheid met zich meebrengt; dat er niet de minste voorspelbaarheid meer zal zijn inzake het resultaat van een vergunningsaanvraag met betrekking tot de renovatie / bouw van een kantoorgebouw;

Overwegende dat een reclamant preciseert dat de overheden geneigd zouden kunnen zijn om huisvesting op te leggen in elk project dat hen wordt voorgelegd, ongeacht de locatie van het project, terwijl men zich in de eerste plaats zou moeten toespitsen op de kantoorgebouwen die leeg staan of niet aangepast zijn aan de huidige normen.

Overwegende dat een reclamant de twijfelpunten van meerdere reclamanten samenvat; namelijk dat de eigenaars, door die toekomstige wijziging, onvermijdelijk geconfronteerd zullen worden met moeilijkheden inzake de valorisatie en het beheer van hun vastgoedportefeuille, als gevolg van de onzekerheden op het vlak van de behandeling van plannen voor het bouwen, de renovatie of de afbraak-wederopbouw van hun panden in administratiegebied;

Overwegende dat die reclamant eraan toevoegt dat de strategische koerswijziging van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er onder meer zou kunnen toe leiden dat diezelfde activiteiten worden opgeslorpt door de aangrenzende Gewesten, die veel meer zekerheid en voorspelbaar op juridisch vlak bieden;

*De Commissie wijst op het feit dat de wijziging van voorschrift 7 geen vermenging verplicht op schaal van stedenbouwkundige vergunningen.*

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

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

*Elle précise, par ailleurs que le prix du foncier est aujourd'hui quasi équivalent entre terrains à vocation administrative et terrains affectés au logement. Cette indication permet de relativiser les remarques des réclamants.*

*La Commission rappelle qu'il ne faut pas minimiser la vacance des bureaux dans les autres Régions, ni surestimer les conditions d'accessibilité ;*

*f. Propositions et revendications*

Considérant que l'un des réclamants n'exclut pas de redévelopper certains de ses immeubles en logements ponctuellement, lorsque le profil du quartier et la situation économique du bien le permettent ; qu'il souhaite toutefois, en tant que propriétaire, conserver la possibilité de redévelopper les m<sup>2</sup> de bureaux légalement autorisés en bureaux chaque fois que cela reste compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'un des réclamants demande que la fonction de logement en zone administrative ne soit pas une fonction principale égale à celle du bureau mais bien une fonction secondaire / complémentaire, et que le libre choix de l'affectation soit laissé aux propriétaires des immeubles, sous le contrôle des autorités chargées de l'appréciation du bon aménagement des lieux ;

Que certains réclamants requièrent que le PRAS consacre, en application du principe des droits acquis, le droit au maintien des situations légalement acquises, permettant ainsi, au choix du propriétaire, de préserver à tout le moins les superficies de bureaux existantes, et ce sans préjudice de la mise en œuvre d'autres fonctions, dont le logement, dans le cadre de projets d'extension ; que les réclamants estiment à cet égard que la mise en œuvre du principe des droits acquis devrait s'accompagner de la révision des critères de densité ;

Que les réclamants estiment donc souhaitable de prévoir un mécanisme de sauvegarde à cet égard ;

En particulier, qu'un réclamant demande que la fonction administrative soit formellement garantie pour les immeubles existants, y compris pour les

*Ze preciseert overigens dat er vandaag nog nauwelijks verschil is tussen de grondprijs bij administratieve of bij residentiële bestemming.- Dit relativiseert de opmerkingen van de reclamanten.*

*De Commissie merkt op dat de kantoorleegstand in de andere gewesten niet mag worden geminimaliseerd en de bereikbaarheid niet mag worden overschat;*

*f. Voorstellen en eisen*

Overwegende dat één van de reclamanten niet uitsluit om sommige van zijn gebouwen op gerichte wijze te herontwikkelen in woningen, wanneer het profiel en de economische toestand van de wijk dat toelaten; dat hij echter als eigenaar de mogelijkheid wil behouden om de wettelijk toegestane m<sup>2</sup> kantoren te ontwikkelen daar waar dit verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat één van de reclamanten vraagt dat de woonfunctie in administratiegebied niet als hoofdfunctie bestempeld zou worden op gelijke voet met de kantoorfunctie, maar als secundaire/complementaire functie, en dat de vrije keuze van bestemming zou worden gelaten aan de eigenaars van de gebouwen, onder toezicht van de overheden die belast zijn met de evaluatie van de goede plaatselijke ordening;

Dat sommige reclamanten pleiten dat het GBP, krachtens het principe van de verworven rechten, het recht op het behoud van de wettelijk verworven toestand zou bekrachtigen, zodat de eigenaars naar eigen keuze op zijn minst de bestaande kantooroppervlakten kunnen behouden, onverminderd de verwezenlijking van andere functies, waaronder huisvesting, in het kader van uitbreidingsprojecten; dat de reclamanten in dat verband oordelen dat de bekrachtiging van het principe van de verworven rechten gepaard zou moeten gaan met de herziening van de dichtheidscriteria;

Dat de reclamanten het daarom wenselijk vinden om in dit verband in een bewaringsmechanisme te voorzien;

Dat een reclamant in het bijzonder vraagt dat de administratieve functie formeel gewaarborgd zou worden voor de bestaande gebouwen, ook voor

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

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

projets de démolition-reconstruction, dans la limite de 120 % du gabarit existant ;

Que la majorité de ces réclamants demandent que la modification de l'article 7 soit abandonnée ou adaptée ;

*La Commission approuve la modification apportée à la prescription 7 par le projet de PRAS. Elle renvoie à ses considérations faites supra sur la question de la mixité.*

*g. Compréhension / modification de la prescription 7.4*

Considérant s'un réclamation observe une modification de la prescription 7.4 ;

*La Commission observe qu'il n'y a pas de modification de la prescription 7.4.*

*h. Compatibilité avec les PPAS*

Considérant que la Commune de Saint-Josse se pose la question de connaître le sort réservé aux PPAS qui dans certaines parties définissent une zone administrative réservée aux bureaux (ex. PPAS place Quetelet) ;

Considérant que la Ville de Bruxelles s'interroge quant à l'abrogation implicite d'un PPAS qui n'autoriserait pas de logement en zone administrative ;

Considérant qu'un réclamation observe que la modification apportée à la prescription n° 7 (zone administrative) entraînera l'abrogation implicite des plans particuliers d'affectation du sol qui n'autorisent pas le logement dans les zones concernées ;

Que ce réclamation ne comprend pas la volonté de la Région d'abroger de cette manière les PPAS existants ; qu'il demande au contraire que les PPAS existants soient formellement maintenus par une disposition expresse du PRAS ; qu'en effet, ces PPAS ont été établis après analyse approfondie de la situation des quartiers concernés et qu'il ne convient pas que cette analyse soit écartée par une disposition générale qui, par sa nature même, n'a pas examiné la situation individuelle de chaque bien ;

de afbraak-wederopbouwprojecten, binnen de limiet van 120 % het bestaande bouwprofiel;

Dat de meeste van deze reclamanten vragen dat de wijziging van artikel 7 zou worden opgeheven of aangepast;

*De Commissie keurt de wijziging van voorschrift 7 door het ontwerp van GBP goed. Ze verwijst naar haar reeds vermelde opmerkingen over de kwestie van de gemengdheid.*

*g. Begrip/wijziging van voorschrift 7.4*

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat er een wijziging is van voorschrift 7.4;

*De Commissie merkt op dat voorschrift 7.4 niet werd gewijzigd.*

*h. Verenigbaarheid met de BBP*

Overwegende dat de Gemeente Sint-Joost zich afvraagt hoe het zit met de BBP die in bepaalde zones een administratiegebied vastleggen dat is voorbehouden voor kantoren (b.v. BBP Queteletplein);

Overwegende dat de Stad Brussel zich afvraagt of er sprake is van de impliciete opheffing van een BBP dat geen huisvesting zou toestaan in administratiegebied;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de wijziging in voorschrift nr. 7 (administratiegebied) zal leiden tot de impliciete opheffing van de bijzondere bestemmingsplannen die geen huisvesting toestaan in de betrokken gebieden;

Dat deze reclamant niet begrijpt dat het Gewest op die manier de bestaande BBP wil opheffen; dat hij daarentegen vraagt dat de bestaande BBP formeel behouden zouden blijven door een uitdrukkelijke bepaling van het GBP; dat die BBP immers opgesteld werden na een grondige analyse van de toestand van de betrokken wijken en dat het niet opgaat dat die analyse opzij geschoven zou worden door een algemene bepaling, die door haar aard zelf niet gepaard ging met een onderzoek van de individuele toestand van elk goed;

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

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

*La Commission prend acte des interrogations et inquiétudes des requérants. Ces questions trouvent éclaircissements dans la circulaire n° 15 relative aux abrogations implicites des plans inférieurs au PRAS. Une circulaire est un document destiné notamment aux autorités délivrantes, permettant la juste appréciation des dispositions en vigueur. La Commission demande que cette circulaire soit confirmée dans les attendus de l'arrêté du Gouvernement se prononçant sur le présent projet de PRAS.*

*La circulaire n°15 précise qu'« Il y a abrogation implicite des prescriptions du PPAS qui ne permettent pas la réalisation des affectations principales prévues au PRAS. Il convient cependant, dans chaque cas particulier, d'apprécier avec soin la situation avant de décider qu'il y a une incompatibilité spécifique. (...) Il n'y aura pas atteinte à l'affectation principale pour autant que les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PRAS concernent une partie accessoire ou réduite de la zone du PRAS ». La 'zone' est quant à elle définie par le glossaire du PRAS en tant que « parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation ».*

*La Commission relève, à la lecture de cette circulaire, que les abrogations implicites de PPAS seront analysées au cas par cas et qu'elles ne concerneront pas les sites de petites dimensions dont l'affectation au seul bureau ne met pas en péril les affectations principales de la zone administrative : en effet, de tels terrains de faible superficie ne se prêtent pas toujours concrètement à plusieurs affectations.*

*La Commission demande au Gouvernement de préciser l'interprétation de la circulaire n°15 en ce sens au sein des attendus du PRAS.*

*De Commissie neemt akte van de vragen en onzekerheden van de eisers. Een antwoord op hun vragen vinden ze in omzendbrief nr. 15 betreffende de impliciete opheffing van de lagere plannen dan het GBP. Een omzendbrief is met name bestemd voor de vergunnende overheden, opdat ze de geldende bepalingen juist zouden kunnen beoordelen. De Commissie vraagt om deze omzendbrief te bevestigen in de overwegingen van het besluit van de regering dat zich uitsprekt over onderhavig ontwerp van GBP.*

*Omzendbrief nr. 15 preciseert: "Er geldt een impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die de verwezenlijking van de krachtens het GBP voorziene hoofdbestemmingen verhinderen. Men dient evenwel in elk afzonderlijk geval zorgvuldig de situatie te bestuderen alvorens te beslissen dat er sprake is van een specifieke onvereenigbaarheid. (...) Er is geen sprake van aantasting van de hoofdbestemming zolang de bepalingen van het BBP die de door het GBP voorziene hoofdbestemming uitsluiten, slechts betrekking hebben op een bijkomstig of beperkt gedeelte van het gebied van het GBP". Het 'gebied' wordt in het glossarium van het GBP omschreven als "delen van huizenblokken of aan elkaar grenzende huizenblokken met eenzelfde bestemming".*

*De Commissie merkt op, bij het lezen van deze omzendbrief, dat de impliciete opheffingen van het BBP geval per geval zullen worden onderzocht en geen betrekking zullen hebben op kleine sites die uitsluitend voor kantoren zijn bestemd en dus de hoofdbestemmingen van het administratiegebied niet in het gedrang brengen: dergelijke terreinen met een kleine oppervlakte lenen zich immers niet altijd concreet voor meerdere bestemmingen.*

*De Commissie vraagt de Regering om de interpretatie van omzendbrief nr. 15 in die zin te preciseren in de overwegingen van het GBP.*



Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zone d'équipement

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebied voor voorzieningen

### 3.4.2. Zone d'équipement

#### a. Aspects Techniques de la prescription n° 8

##### Prescriptions et procédures

Considérant que la Ville de Bruxelles, les Communes d'Anderlecht, Auderghem, de Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre, le CESRBC, le CERBC, l'IBGE et divers réclamants estiment que la révision de l'article 8 relatif aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du projet de PRAS consiste en une modification importante de celui-ci et non en une réécriture de la prescription; que cette modification est donc susceptible d'incidences; Que les intervenants susmentionnés émettent des réserves ou s'opposent à la modification de l'article;

Considérant néanmoins que la Commune de Koekelberg observe que la modification du PRAS – notamment la modification de l'article 8 – ne changera pas substantiellement la pratique de la gestion des demandes de PU;

Considérant que la Ville de Bruxelles les Communes d'Anderlecht, Auderghem, de Ganshoren, Jette, Koekelberg, Uccle, le CERBC et divers réclamants soulignent que les prescriptions relatives aux zones d'équipements du projet de PRAS devraient être clarifiées;

En particulier, que plusieurs réclamants observent que le qualificatif des commerces « *qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones* » ne figure plus dans l'article 8 du projet de PRAS; que ces réclamants demandent qu'il soit confirmé que le nouvel article 8 du projet de PRAS permette encore le logement usuellement complémentaire et accessoire à la fonction principale d'équipement;

*La Commission observe que la prescription du projet de PRAS ne fait plus mention dans son article 8.1. des logements constituant le complément usuel et l'accessoire des équipements. Elle est d'avis que le logement attenant à la*

### 3.4.2. Gebied voor voorzieningen

#### a. Technische aspecten van voorschrift 8 8

##### Voorschriften en procedures

Overwegende dat de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, de ESRBHG, de RLBHG, het BIM en verscheidene reclamanten van mening zijn dat de herziening van artikel 8 met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het ontwerp van GBP een ingrijpende wijziging vormt en niet louter een herformulering van het voorschrift; dat die wijziging dus gevolgen kan hebben; Dat de hoger vermelde reclamanten reserves uiten bij of verzet aantekenen tegen de wijziging van het artikel;

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg opmerkt dat de wijziging van het GBP – met name de wijziging van artikel 8 – geen ingrijpende verandering teweeg zal brengen in het praktisch beheer van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen;

Overwegende dat de Stad Brussel, de Gemeenten Anderlecht, Oudergem, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Ukkel, de RLBHG en verscheidene reclamanten erop wijzen dat de voorschriften met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen van het ontwerp van GBP om verduidelijking vragen;

Dat verscheidene reclamanten in het bijzonder vaststellen dat de kwalificatie van de handelszaken "*doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden*" niet meer voorkomt in artikel 8 van het ontwerp van GBP; dat deze reclamanten vragen om te bevestigen dat het nieuwe artikel 8 van het ontwerp van GBP ook nog huisvesting toelaat die de gebruikelijke aanvulling is van en behoort bij de hoofdfunctie, met name de voorzieningen;

*De Commissie merkt op dat het voorschrift van het ontwerp van GBP in zijn artikel 8.1. geen melding meer maakt van woningen die de gebruikelijke aanvulling zijn en behoren bij de voorzieningen. Ze oordeelt dat huisvesting die hoort bij de*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zone d'équipement

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebied voor voorzieningen

*fonction principale d'équipement (tel qu'une conciergerie) sera admissible si sa fonction 'accessoire' est motivée dans le projet d'équipement faisant l'objet d'un permis d'urbanisme.*

*hoofdfunctie voorziening (zoals een conciërgewoning) aanvaardbaar is als haar 'bijhorende' functie is gemotiveerd in het project voor de voorzieningen dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning.*

Considérant que plusieurs réclamants observent que la modification de l'article 8 du projet de PRAS omet de préciser la taille des commerces autorisés – ce qui était pourtant le cas dans le PRAS 2001 par l'expression « *de taille généralement faible* » – et s'interrogent quant à l'opportunité de cette modification ;

Overwegende dat verscheidene reclamanten vaststellen dat de wijziging van artikel 8 van het ontwerp van GBP niet langer de omvang van de toegestane handelszaken preciseert – wat wel het geval was in het GBP 2001 met de uitdrukking “*doorgaans kleine handelszaken*” – en zich afvragen of deze wijziging wel aangewezen is;

*La Commission observe la suppression de ce qualificatif mais attire l'attention quant au fait que l'expression supprimée ne revêt aucun caractère réglementaire.*

*De Commissie merkt op dat deze omschrijving werd geschrapt, maar wijst erop dat deze omschrijving geen enkel reglementair karakter inhield.*

Considérant qu'un réclamant propose d'autoriser les affectations d'équipements et de logements en veillant à les répartir en deux paragraphes, le premier (8.1) autorisant l'affectation principale (l'équipement); le second (8.2) autorisant l'affectation secondaire (le logement) ;

Overwegende dat een reclamant voorstelt om voorzieningen en woningen toe te laten, maar deze bestemmingen op te splitsen in twee paragrafen, waarvan de eerste (8.1) de hoofdbestemming betreft (voorzieningen), en de tweede (8.2) de secundaire bestemming toestaat (huisvesting);

Que cette proposition vise à améliorer la compréhension de la prescription et à distinguer l'affectation principale de l'affectation secondaire ;

Dat dit voorstel tot doel heeft om het voorschrift begrijpelijker te maken en de hoofdbestemming te onderscheiden van de secundaire bestemming;

Considérant que l'AATL précise que la reformulation de l'article 8 est formelle et fait suite à une difficulté d'interprétation de la prescription ;

Overwegende dat het BROH preciseert dat de herformulering van artikel 8 vormelijk is en het gevolg van een interpretatiemoeilijkheid van het voorschrift is;

Que cet amendement matériel ne modifie pas la prescription ;

Dat dit materiële amendement voorschrift niet wijzigt;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant observent que « *la modification de la prescription 8 permettra de lever une incertitude concernant la faculté de réaffectation complète en logements de certaines zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, le logement étant devenu l'une des deux affectations principales de cette zone* » ;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant opmerken dat “*de wijziging van voorschrift 8 kan leiden tot onzekerheid aangaande de mogelijkheid om bepaalde gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, volledig te herbestemmen voor huisvesting, aangezien de huisvesting één van de twee hoofdbestemmingen van dit gebied is geworden*”;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zone d'équipement

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebied voor voorzieningen

*La Commission observe que le logement est soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui témoigne qu'il reste une affectation secondaire. La Commission recommande de scinder la prescription 8.1 afin que cette hiérarchie soit plus aisément perçue.*

Considérant que l'IBGE et un réclamant observent une modification de la prescription 8.3 ;

*La Commission souligne que la prescription 8.3 n'a pas été modifiée.*

Considérant que plusieurs réclamants observent que la procédure de délivrance des permis et certificats d'urbanisme ou de lotir pour du logement en zone d'équipements sera sensiblement allégée ;

Que la procédure actuelle exige la réalisation d'un PPAS et – le cas échéant – d'un RIE, ce qui permet la participation démocratique et citoyenne dans la gestion de l'environnement ;

Que supprimer cette consultation témoigne d'une forme d'autoritarisme de la Région ;

Que certains estiment cet autoritarisme contraire à la convention d'Arrhus ;

*La Commission observe que le PRAS 2001 en vigueur tout comme le projet de PRAS prescrivent des mesures particulières de publicité pour la réalisation de logements en zone d'équipements. La procédure permettant l'implantation de logement n'a donc pas été modifiée et comprend une enquête publique suivie d'une commission de concertation.*

Plus-value, augmentation du foncier en ZE : concurrence entre fonctions d'équipement et de logement

Considérant que la majorité des réclamants soulignent que l'approche proposée en vue d'encourager le logement risque de mettre en danger les affectations plus faibles, dont l'équipement ;

Que la CRMS et divers réclamants plaident pour une approche plus sélective dans l'encouragement du logement ;

*De Commissie merkt op dat huisvesting is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking, wat bewijst dat ze een secundaire bestemming blijft. De Commissie beveelt aan om voorschrift 8.1 te splitsen zodat de hiërarchie duidelijker wordt.*

Overwegende dat het BIM en een reclamant opmerken dat er een wijziging is in voorschrift 8.3;

*De Commissie benadrukt dat voorschrift 8.3 niet werd gewijzigd.*

Overwegende dat verscheidene reclamanten aanhalen dat de procedure voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen en attesten of van verkavelingsvergunningen voor woningen in het gebied voor voorzieningen aanzienlijk werd versoepeld;

Dat de huidige procedure de uitwerking vereist van een BBP en – desgevallend – een MER, wat borg staat voor de democratische inspraak van de burgers in het milieubeleid;

Dat het afschaffen van deze consultatie getuigt van een vorm van autoritarisme van het Gewest;

Dat sommigen van oordeel zijn dat dat autoritarisme in strijd is met het verdrag van Aarhus;

*De Commissie merkt op dat het geldende GBP 2001 en het ontwerp van GBP speciale regelen van openbaarmaking voorschrijven voor de realisatie van huisvesting in een gebied voor voorzieningen. De procedure die de vestiging van woningen mogelijk maakt werd dus niet gewijzigd en omvat een openbaar onderzoek gevolgd door een overlegcommissie.*

Meerwaarde, stijging van de grondprijzen in GV : concurrentie tussen de functies voorzieningen en huisvesting

Overwegende dat de meeste reclamanten onderstrepen dat de voorgestelde aanpak om de huisvesting aan te moedigen, een gevaar dreigt te vormen voor de zwakkere bestemmingen, waaronder de voorzieningen;

Dat de KCML en verscheidene reclamanten pleiten voor een selectievere aanpak in de aanmoediging van de huisvesting;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012  
Remarques non localisées – Zone d'équipement

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012  
Niet-plaatsgebonden bezwaren - Gebied voor voorzieningen

Considérant que divers réclamants remarquent que l'arrêté du Gouvernement ne fait nullement mention de la manière dont les pouvoirs publics vont gérer la concurrence entre logements et équipements ;

Qu'il pourrait s'en suivre une absorption des zones d'équipements par le logement privé, comme cela s'est déjà passé dans les zones de forte mixité au détriment des surfaces dédiées aux activités productives ;

Considérant que des réclamants soulignent que les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont aujourd'hui à considérer comme une fonction faible par rapport au logement ;

Qu'une certaine pression spéculative peut d'ailleurs s'exercer sur des institutions privées (voire publiques) visant au lotissement partiel ou total (par démolition ou transformation) de bâtiments ou terrains aujourd'hui réservés exclusivement aux équipements ;

Que dans la perspective de l'accroissement démographique observé et prévu, il est nécessaire, en plus du logement, de préserver la capacité du territoire à accueillir les équipements nécessaires à cette nouvelle population (crèches, écoles, hôpitaux...);

Qu'il faut donc éviter de voir s'exercer une pression spéculative sur les zones aujourd'hui susceptibles d'accueillir ces équipements et éviter de subir le poids d'un surcoût du foncier ;

Considérant que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, la CRMS, l'IBGE et divers réclamants soulignent que l'ouverture des zones d'équipement au logement et l'augmentation du foncier en résultant aura pour conséquence la réduction des possibilités d'extension des équipements indispensables à une Région en pleine croissance démographique ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre et un réclamant observent que la modification de l'article 8 devrait faciliter et emporter une réaffectation accrue de telles zones d'équipements en logements, ce qui aura un effet en termes d'augmentation du prix du foncier des

Overwegende dat verscheidene reclamanten opmerken dat het Regeringsbesluit geen melding maakt van de manier waarop de overheden de concurrentie tussen woningen en voorzieningen zullen beheren;

Dat dit zou kunnen leiden tot een absorptie van de gebieden voor voorzieningen door de privéhuusvesting, zoals dat in het verleden ook al gebeurde in de sterk gemengde gebieden ten koste van de oppervlakten voor productieactiviteiten;

Overwegende dat reclamanten onderstrepen dat de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten vandaag beschouwd moeten worden als een zwakke functie ten opzichte van de huisvesting;

Dat er overigens een zekere speculatieve druk kan ontstaan op de private (of zelfs openbare) instellingen voor de gedeeltelijke of volledige verkaveling (door afbraak of verbouwing) van gebouwen of terreinen die vandaag exclusief voorbehouden zijn voor voorzieningen;

Dat het, in het vooruitzicht van de vastgestelde en verwachte bevolkingsgroei, noodzakelijk is om naast de huisvesting de nodige grondcapaciteit vrij te houden voor de voorzieningen die nodig zullen zijn voor die nieuwe bevolking (crèches, scholen, ziekenhuizen...);

Dat men dus moet vermijden dat er een speculatieve druk ontstaat op de gebieden die vandaag de mogelijkheid bieden om die voorzieningen in te planten, en ook moet voorkomen dat de grondprijzen daardoor zouden stijgen;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, de KCML, het BIM en verscheidene reclamanten onderstrepen dat het openstellen van de gebieden voor voorzieningen voor huisvesting, en de stijging van de grondprijzen die daaruit zal voortvloeien, zal leiden tot een vermindering van de uitbreidingsmogelijkheden voor de voorzieningen die noodzakelijk zijn in een Gewest waar de bevolking een sterke groei kent;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe en een reclamant opmerken dat de wijziging van het artikel 8 de herbestemming van dergelijke gebieden voor voorzieningen in huisvesting vergemakkelijkt en zal doen toenemen, wat dan weer zal leiden tot een stijging