



AVIS EMIS PAR  
LE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL  
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
AU COURS DE SA SÉANCE DU 2 JUILLET 2012

concernant

l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le projet de modification partielle du Plan régional d'affectation du sol, arrêté le 3 mai 2011

---

# ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ADOPTANT LE PROJET DE MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL ARRÊTÉ LE 3 MAI 2011

Avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale.  
2 juillet 2012

---

## SAISINE

Le Conseil économique et social a reçu le 10 mai 2012 une demande d'avis relative à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le projet de modification partielle du plan régional d'affectation (PRAS) du sol arrêté le 3 mai 2011. Cette demande émane du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Coopération au Développement et de la Statistique régionale.

En vertu de l'article 25, §4 du CoBAT et de l'arrêté du 9 septembre 2010 désignant les instances consultatives appelées à émettre leur avis sur le projet du PRAS et sur le RIE, le Conseil dispose de 60 jours pour remettre son avis.

## AVIS

### 1. Préambule

- Pour le Conseil, il est tout à l'honneur du gouvernement régional de prendre à bras-le-corps (et de manière proactive) la question démographique. En ce sens, il peut se justifier que, vu l'urgence, une modification partielle du PRAS intervienne avant même l'adoption du futur PRDD. Le Conseil n'ignore pas qu'en leur temps, les contrats de quartier avaient d'ailleurs été mis en place avant l'approbation du PRD.
- Cependant, un PRAS démographique opérant aujourd'hui de manière irréversible les principaux arbitrages relatifs aux utilisations possibles des réserves foncières régionales viderait de leur sens :
  - toutes les concertations entreprises dans le cadre du PRDD ;
  - et les engagements du Gouvernement relatifs aux contributions des interlocuteurs sociaux à l'écriture du volet socio-économique de celui-ci.
- Le PRAS démographique n'apportera qu'une partie de la réponse au défi démographique. En particulier, les questions de la densification et de l'intensification de la lutte contre les logements vides devront être traitées encore, au travers du PRDD, seul instrument susceptible de consacrer la vision d'ensemble qu'appellent les multiples défis bruxellois.

## 2. Considérations générales

Le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale remet un avis consensuel sur les grands principes suivants :

### 2.1 Fonction économique productive, fonction faible.

Dans le PRAS précédent, le logement était considéré (à juste titre) comme une fonction faible, à protéger.

Depuis, la tendance s'est inversée, sauf pour le logement social et moyen : la fonction logement s'est donc singulièrement renforcée.

Dans le même temps, la fonction économique productive a continué de s'affaiblir.

Pour rappel, comme le remarque la SDRB :

- entre 1979 et 2001, 1,3 million de m<sup>2</sup> de terrains industriels ont déjà 'disparu', au profit d'autres affectations ;
- en moyenne, 8.500 m<sup>2</sup> d'ateliers industriels continuent aujourd'hui de disparaître chaque mois (à l'analyse des permis d'urbanisme) ;
- en attendant, la Région ne peut répondre aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises (à titre d'exemple, en 2010, 75 demandes sur 210 n'ont pu être satisfaites<sup>1</sup>).

Pour le Conseil, toute nouvelle décision d'affectation du sol doit intégrer ces deux constats.

### 2.2 Bruxelles, Région productive ?

Une Ville-Région

- confrontée à la rareté de l'espace disponible,
- comptant plus de 714.000 postes de travail, dont plus de 370.000 occupés par des habitants de Flandre et de Wallonie,
- ne pouvant compter que sur les seuls impôts/personnes physiques de ses résidents

ne saurait raisonnablement décider de faire de la croissance de l'activité économique productive son objectif opérationnel.

Cependant, une Région sans (possibilité d') activité économique productive deviendrait rapidement une région morte.

---

<sup>1</sup> En 2011 : 272 nouvelles demandes (= 5.433 emplois théoriques), dont 116 demandes correspondant parfaitement aux critères SDRB. Si les terrains avaient été disponibles, 2.314 emplois supplémentaires auraient été 'ancrés' en RBC.

### 2.3 Bruxelles-dortoir ?

Dans le choix de son futur, une Ville-Région qui dénombre plus de 106.000 demandeurs d'emploi inoccupés ne saurait raisonnablement choisir l'option du tout-au-logement. Elle doit éviter à toute force de devenir, à terme, « un immense dortoir », progressivement réservé, par endroits, aux habitants fortunés.

### 2.4 La mixité versus l'équilibre des affectations ?

Le projet de PRAS démographique prévoit la transformation de quelque<sup>2</sup> 100 hectares de Zones d'industries urbaines<sup>3</sup> [ZIU] en Zones d'entreprises en milieu urbain [ZEMU].

- Le Conseil est convaincu de la nécessité de la mixité. Il suit d'ailleurs de près la réalisation, par la SDRB, de projets mixtes, rassemblant sur un même site des activités économiques productives, du logement conventionné acquisitif et (ici et là) des équipements collectifs (crèches).
- Toutefois, la garantie de la mixité réside dans l'équilibre entre les affectations. Ainsi, la création de ZEMU doit faire l'objet d'une grande vigilance, vu le risque de rendre ces zones peu fonctionnelles pour des activités productives. A la SDRB, une demande d'implantation sur deux concerne des entreprises dont la taille est inférieure à 2.000 m<sup>2</sup> et dont l'activité est compatible avec le logement. Le PRAS démographique devrait certes aider celles-ci à s'implanter, mais la Région ne peut, en aucun cas, oublier les autres, en particulier les activités industrielles et/ou productives qui ne sont ni compatibles avec le logement, ni densifiables.
- L'adoption d'un nouveau PRAS devrait avoir pour effet mécanique, au moins pour un temps, une raréfaction des Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) dérogatoires. Toutefois, pour renforcer les activités économiques productives au sein des ZIU maintenues, le Conseil estime nécessaire d'y interdire désormais de telles dérogations.

### 2.5 Gérer les plus-values.

La transformation de certaines Zones de forte mixité (ZFM) en ZEMU fera que toute nouvelle demande de permis d'urbanisme devra comprendre (selon la taille du projet) au moins les rez ou 30 % d'activités économiques productives. Le Conseil partage l'objectif de cette disposition.

Il craint cependant que, dans le cadre de cette transformation, certaines entreprises existantes soient incitées à se délocaliser, afin de réaliser une plus-value foncière, avec toutes les conséquences négatives pour l'emploi.

Pour le Conseil, il convient donc d'ouvrir sans délai une concertation sur la volonté du Gouvernement de mettre en place une captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique.

---

<sup>2</sup> Soit 20% des ZIU existantes.

<sup>3</sup> Seules zones urbanisables aujourd'hui fermées au logement.

## 2.6 Une clause de sauvegarde !

Sur le terrain, dans la majorité des cas, il est irréaliste d'imposer la réalisation de logements à une entreprise existante qui déciderait de procéder à des travaux d'extension ou de rénovation : la construction (et la vente) de logements n'est pas le 'métier' de l'entreprise. Pour protéger les entreprises existantes dans les futures ZEMU, il convient donc d'insérer une clause 'de sauvegarde', en manière telle 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 voire de démolition-reconstruction soit possible et n'entraîne pas les obligations liées à la zone.

## 2.7 Quels logements pour qui ?

En matière de logement, il convient de tenir compte de la composition sociale du boom démographique annoncé. On sait qu'une bonne part des nouveaux Bruxellois feront partie des ménages à faibles revenus. Or, construire de nouveaux logements sur des sols (par hypothèse) pollués coûte cher. Même si la réalité sera certainement 'dynamique' (la création de logements neufs dans une ville libère des logements plus anciens, accessibles aux personnes à revenus moyens, susceptibles de libérer à leur tour des logements plus modestes), pour le Conseil, le recours à la construction de logements neufs ne saurait en aucun cas constituer l'unique politique à mener.

En outre, dans les ZEMU, pour permettre la compatibilité entreprises/logements, il convient de créer une obligation d'isolation acoustique spécifique pour les logements, afin que les dispositifs de maîtrise du bruit ne soient pas uniquement à charge des entreprises.

## 2.8 Et les équipements collectifs ?

Pour le Conseil, la 'question démographique' induit, en Région de Bruxelles-Capitale, des besoins nouveaux et comparables en termes de logement, d'emploi et d'équipements collectifs. Le Conseil considère que les arbitrages entre les fonctions logement et activités économiques productives ne peuvent occulter les enjeux majeurs liés aux équipements collectifs, en termes de développement international de la ville mais aussi (et surtout) de satisfaction des besoins des Bruxellois. Le relevé des terrains aujourd'hui disponibles indique que le plus grand potentiel foncier régional réside dans les zones d'équipements, couvrant près de 300 hectares en surfaces libres et en surfaces 'densifiables'. Le Conseil approuve la volonté de préserver ces espaces.

# 3. Considérations particulières relatives aux prescriptions littérales

La FGTB et l'organisation représentative du secteur non-marchand ne souhaitent pas émettre de considérations particulières.

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes expriment les considérations particulières suivantes :

### 3.1 Modification de la prescription 0.12 relative à la sauvegarde du logement existant (Art.1)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes souscrivent au concept de la ZEMU moyennant certaines modifications des prescriptions proposées et définies dans les considérations particulières. Les activités en ZEMU pourraient, en outre, présenter l'avantage d'offrir des emplois locaux de proximité davantage accessibles à la population bruxelloise et requérant une mobilité plus douce. La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes apprécient le fait que la prescription 4bis confirme que la vocation principale de la zone porte sur des activités productives.

Par ailleurs, si le PRAS prône l'instauration de ZEMU au niveau de six pôles, il ne fournit aucune indication sur le type d'activités liées à la nouvelle économie qu'il aimerait y voir s'installer.

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes demandent, au niveau de la prescription 0.12 la suppression des mots « en zone d'entreprises en milieu urbain ».

Le nouveau PRAS axe, en effet, tout l'effort pour réaliser l'accroissement du nombre de logements sur les seules activités productives. Les zones susceptibles d'accueillir ces dernières ne représentent par ailleurs qu'un faible pourcentage de la superficie de la Région. 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.

Par contre, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes recommandent de créer une prescription 0.12 bis pour protéger les activités économiques productives dans les ZEMU et de pouvoir ainsi les compenser en cas de suppression, en ce compris, par exemple dans la ZIRAD.

Avant de pouvoir compenser la suppression d'activités économiques productives, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes veulent d'abord s'assurer qu'il reste suffisamment d'espaces disponibles pour les activités économiques productives. Elles rappellent en effet qu'entre le plan de secteur de 1979 et le PRAS de 2001 quelques 103 ha de zones industrielles ont changé d'affectation sans jamais être compensés.

Par ailleurs, elles considèrent qu'un commerce doit pouvoir continuer à étendre ses activités, au-delà de la limite du rez-de-chaussée ou du 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble. Il existe d'autres moyens pour lutter contre les étages abandonnés au dessus des commerces que l'ajout de cet article 1, 3°.

L'attractivité et la force d'un quartier commerçant passent par la présence d'un nombre important de commerces diversifiés et rentables. 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 soit décider de ne pas croître soit de quitter le quartier.

### 3.2 Création d'une nouvelle prescription générale 0.16 relative aux établissements « SEVESO » (Art.2)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes se rallient au fait que la tâche de déterminer précisément les distances soit confiée aux autorités qui délivrent les permis d'urbanisme et ne soit pas réglée de manière générale par le PRAS. Toutefois, elles demandent que soient définis les termes « distances appropriées ».

Elles estiment qu'il faut rester vigilant face à la poursuite des exploitations des établissements existants et nécessaires à la Région (par exemple le stockage des carburants).

### 3.3 Modification de la prescription n°4.4 relative aux zones de forte mixité (Art.3)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment que la révision des pourcentages telle qu'elle est proposée actuellement est susceptible de compromettre la fonction économique productive principale de cette zone.

Dans la démarche qui consiste à fixer des pourcentages – qu'elles n'estiment pas judicieuse – la CSC, la CGSLB et les organisations représentatives des employeurs préconisent toutefois que la fonction économique productive se voit accorder un pourcentage minimum et la fonction logement un pourcentage maximum.

En raison du faible nombre d'étages utilisés pour les activités économiques, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment plus pertinent de raisonner en termes de superficie au sol pour ce qui concerne ces activités. Pour le logement, elles estiment plus approprié d'utiliser le critère de superficie de plancher. Le pourcentage relatif aux équipements d'intérêt collectif ou de service public de 5% de superficie de plancher doit être maintenu.

### 3.4 Création d'une nouvelle prescription 4bis relative aux zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) (Art.4)

#### 3.4.1 Remarques générales

Etant donné la diminution du nombre de m<sup>2</sup> consacrés aux entreprises et aux industries, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes préconisent de conserver des zones réservées exclusivement aux industries et entreprises, à savoir les zones d'industries urbaines. Elles estiment à cet égard que la reconversion de près de 20% des ZIU en ZEMU doit être compensée, comme évoqué antérieurement.

La recréation d'activités de type industriel à Bruxelles ne peut être dissuadée. C'est en effet ce type d'activités qui pourra fournir du travail correspondant au profil des demandeurs d'emploi bruxellois.

Par rapport aux secteurs économiques évoqués à la p. 14 de l'exposé des motifs, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes comprennent que les exemples cités ne sont pas représentatifs de l'ensemble des secteurs d'activités susceptibles d'être concernés par la disposition.

Elles craignent que, dans ces nouvelles ZEMU, la valeur du foncier s'aligne sur la fonction la plus rentable, celle du logement. Le terrain deviendrait alors trop onéreux que pour pouvoir y développer des activités économiques productives porteuses d'emplois.

En outre, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes attirent l'attention sur la problématique de la gestion des sols pollués dans ces zones. Elles préconisent que les activités économiques productives situées en ZEMU puissent bénéficier des mêmes normes d'assainissement du sol que celles valables pour les activités économiques de la zone d'origine.

#### 3.4.2 Remarques sur le point 4 bis.1

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes suggèrent de remplacer l'alinéa 3 par la formulation suivante : « L'augmentation de la superficie de plancher des activités visées aux deux premiers alinéas peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ».

#### 3.4.3 Remarques sur le point 4 bis.2

La CSC, la CGSLB et les organisations représentatives des employeurs suggèrent de remplacer l'alinéa 2 par la formulation suivante : « 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 ».

#### 3.4.4 Remarques sur le point 4 bis.3

La CSC, la CGSLB et les organisations représentatives des employeurs estiment incohérent que pour les projets portant au moins sur 10 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher, un minimum de 50% de superficie de plancher soit affecté aux logements. D'autant que d'après l'étude de la SDRB, les projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup> sont moins compatibles avec le logement. De nouveau, la fonction économique productive est ici, susceptible d'être affectée.

#### 3.4.5 Remarques sur le point 4 bis.4.

A la lecture de ce point, la CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes ont le sentiment que c'est principalement la fonction économique productive qui doit s'adapter à la fonction logement alors que les ZEMU sont en majorité des ZIU dont la vocation économique est prépondérante. C'est en effet ce que l'exposé des motifs indique à la p.15, § 3: « Considérant par conséquent que les prescriptions relatives aux ZEMU donnent à celles-ci une vocation économique prédominante tout en visant à y introduire du logement et des équipements ».

De plus, elles constatent que les critères repris pour caractériser une ZEMU, à la page 13 de l'exposé des motifs (point 2.4 création d'une nouvelle prescription 4bis relative aux ZEMU) ne correspondent pas toujours aux caractéristiques actuelles des ZEMU retenues (voir infra point 4. Considérations particulières relatives aux prescriptions graphiques).



Par ailleurs, dans la perspective du défi démographique, elles soulignent que la production d'équipements collectifs ne doit pas être sous-estimée et en particulier celles liées à la fonction d'habitat (crèches, écoles,..). Or, il semble que les modifications du PRAS y portent une insuffisante attention. Il s'agit de garantir qu'il y ait suffisamment d'équipements collectifs accessibles financièrement et pratiquement pour la population bruxelloise.

### 3.5 Modification de la prescription n° 18 relative aux zones d'intérêt régional (ZIR) (Art. 8)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes considèrent que la prescription n°18 ne peut empêcher d'avoir une vision globale sur le développement de la zone.

### 3.6 Modification des prescriptions relatives à certaines ZIR

#### 3.6.1 ZIR n° 3 : Gare de l'Ouest (Art. 9)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment qu'un pourcentage minimum pour les activités économiques doit être prévu afin de garantir la mixité et veiller à la continuité de ces activités.

#### 3.6.2 ZIR n° 7: Van Volxem (Art. 11)

La CSC, la CGSLB et les organisations représentatives des employeurs estiment qu'un pourcentage minimum pour les activités économiques doit être prévu afin de garantir la mixité et veiller à la continuité de ces activités.

### 3.7 Création d'une nouvelle ZIR n° 15 : Heysel (Art. 13)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes constatent que la création de cette nouvelle ZIR n°15 permet de rendre applicable le Plan de développement international (PDI) qui doit entre autres soutenir le développement économique et l'emploi net de la Région de Bruxelles-Capitale.

### 3.8 Modification du programme de la Zone d'intérêt régional à aménagement différé : Gare de formation (Art. 14)

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes constatent que les affectations pour cette zone sont multiples. Elles craignent que cette énumération ne soit trop large et souhaite s'assurer qu'une place sera garantie pour les activités portuaires et économiques et notamment à titre de compensation aux espaces industriels supprimés dans les autres zones (ZA, ZEMU et ZIU).

## 4. Considérations particulières relatives aux prescriptions graphiques

### 4.1 Remarque générale

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes constatent que plusieurs des prescriptions graphiques touchent à la zone du canal. Elles soulignent que dans une perspective de développement durable, et face au défi énergétique, le canal est appelé à jouer un rôle économique important comme voie de transport des marchandises et matières premières. Par principe de précaution, ce rôle est donc à protéger. C'est pourquoi, il ne semble pas judicieux d'introduire du logement dans les ZEMU projetées le long du canal.

### 4.2 Pôle Otan

Comme déjà évoqué dans le point 3.4.5 de cet avis, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes constatent que les critères repris pour caractériser une ZEMU, à la page 13 de l'exposé des motifs (point 2.4 création d'une nouvelle prescription 4bis relative aux ZEMU) ne correspondent pas aux caractéristiques actuelles des ZEMU retenues et c'est particulièrement le cas pour ce pôle. Cette zone est située en zone C, les activités économiques présentes sont susceptibles de nuisances et elle ne se situe pas dans un cadre urbain intéressant et valorisable pour la fonction résidentielle. Par ailleurs, c'est une zone d'industrie en périphérie de la Région, à la limite de la Région flamande, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes préconisent donc de réserver, exclusivement, cette zone à l'industrie et de densifier le centre-ville avec la fonction logement.

### 4.3 Pôle Birmingham

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment que le nouveau statut de ZEMU donné à certaines zones ne va pas favoriser les entreprises présentes qui semblent déjà faire face à des problèmes d'expansion, d'environnement (gestion de la pollution des sols...).

### 4.4 Pôle Biestebroek

La CSC, la CGSLB, les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes ne comprennent pas pourquoi certaines zones de ce pôle ont changé d'affectation (ZIU et ZFM ZEMU). D'autant que cette zone est une zone très importante de la Région avec des entreprises importantes, une liaison directe avec le canal et la zone industrielle voisine. De plus, elles constatent à nouveau que les critères repris à la page 13 de l'exposé des motifs ne s'appliquent pas. Cette zone est située en zone C et les activités économiques sont également susceptibles de nuisances.

## 5. Considérations spécifiques

### 5.1 Considérations spécifiques aux organisations représentatives des classes moyennes

#### 5.1.1 Préambule

Dans un objectif de cohérence globale au niveau de l'ensemble des politiques de la Région de Bruxelles-Capitale, les organisations représentatives de classes moyennes estiment indispensable que les nouvelles prescriptions proposées :

- intègrent la vision et les options privilégiées du Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale, visant à renforcer prioritairement l'attractivité des noyaux commerciaux bruxellois existants ;
- d'intégrer les dispositions du plan Iris II en termes d'accès des quartiers et de la réduction de la pression automobile dans les quartiers, notamment résidentiels ;
- de tenir compte des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme au niveau du chapitre consacré aux « Caractéristiques des constructions et de leurs abords » relatif à l'octroi de permis d'urbanisme de projets axés sur une plus grande densification des bâtiments de logements ;
- soient élaborées en prenant en compte les résultats que pourrait engendrer une politique plus volontariste en termes de lutte à l'encontre des logements vides et de rénovation de ces derniers.

#### 5.1.2 Modification de la prescription n°4.4 relative aux zones de forte mixité (Art.3)

Les organisations représentatives des classes moyennes prennent acte du maintien des prescriptions 4.1 à 4.3 régissant notamment les implantations de commerces, grands commerces spécialisés, commerces de gros, hôtels dont elles demandent le maintien.

Elles ne peuvent pas accepter les modifications proposées au niveau de la prescription 4.4, et elles formulent une réécriture consistant à ajouter dans le point 3°, après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoire des autres affectations visées ». Motivation : accroître les possibilités de superficies en activités productives et le respect des principes directeurs du schéma de développement commercial.

#### 5.1.3 Remarques sur le point 4bis.1

Les organisations représentatives des classes moyennes formulent la même remarque en ce qui concerne l'alinéa 2, et formulent le souhait que l'on ajoute, après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoire des autres affectations visées ». Motivation : accroître les possibilités de superficie en activités productives et le respect des principes directeurs du schéma de développement commercial.

#### 5.1.4 Remarques sur le point 4bis.2

Les organisations représentatives des classes moyennes suggèrent de remplacer l'alinéa 2 par la formulation suivante: « L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée que lorsqu'il s'avère impossible de prévoir une activité productive ou toute autre activité nécessitant des caractéristiques techniques spécifiques particulières (hauteur, portance du sol, accès particulier...) et lorsque les conditions locales ne permettent pas d'autres affectations et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité». La motivation: limiter au maximum la transformation d'ateliers pour activités productives en logements. Ce faisant, elles rejoignent l'observation formulée à ce niveau par les services de la SDRB.

Les organisations représentatives des classes moyennes demandent également que l'on ajoute, après le mot « commerce », les mots « constituant le complément usuel et accessoires des autres affectations visées ».

#### 5.1.5 Remarques sur le point 4bis.3

Les organisations représentatives des classes moyennes demandent que l'on ajoute après le mot « commerce », les mots « constituant le complément usuel et accessoire des autres affectations visées ».

#### 5.1.6 Modification de la prescription n°8 relative aux zones d'intérêt collectif ou de service public (Art.6)

Afin de garantir la production d'espaces de services collectifs ou des services publics en suffisance au bénéfice de la population bruxelloise, les organisations représentatives des classes moyennes demandent, à l'instar de la SDRB, la création d'une clause de sauvegarde et d'extension des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Celle-ci pourra prendre la forme d'un alinéa supplémentaire à intégrer dans les prescriptions 8.1 et 8.2 et rédigé comme suit : « Dans ce cas, le nombre de m<sup>2</sup> plancher affecté aux équipements collectifs ou de services publics destinés à la population bruxelloise, ne pourra jamais être inférieur aux m<sup>2</sup> existants à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2011 augmenté de 20% ».

#### 5.1.7 Modification des prescriptions relatives à certaines ZIR

##### 5.1.7.1 ZIR n°6 Tour et Taxis 6B

Proposition de réécriture du texte qui devient :

« Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives et aux bureaux. Elle peut aussi être affectée aux logements et aux commerces constituant le complément usuel et accessoire de la fonction d'habitat ».

##### 5.1.7.2 ZIR n° 7 Van Volxem

Réécriture proposée : « Cette zone est affectée aux logements, aux commerces constituant le complément usuel et accessoire de la fonction d'habitat, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elle peut aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives ».

### 5.1.7.3 ZIR n°15 Heysel

Les organisations représentatives des classes moyennes proposent d'ajouter au mot « commerce » les mots «constituant le complément usuel et accessoire des autres affectations principales ».

Les organisations représentatives des classes moyennes constatent que la fonction originelle d'équipements touristiques ne se retrouve pas mentionnée dans la prescription de la ZIR. Dans le renforcement de l'activité économique productive et du développement du logement, elles estiment inadéquat, d'un point de vue économique et social, de consacrer une part importante du sol à des centres commerciaux.

Les organisations représentatives des classes moyennes font en effet le constat que la nouvelle prescription :

- ne garantit pas le maintien des équipements touristiques liés à la spécificité des fonctions de capitale nationale et européenne de la Région bruxelloise ;
- est totalement en contradiction avec la politique régionale visant à dynamiser les noyaux commerciaux bruxellois existants, et en particulier ceux du bas et du haut de la ville ;
- est aussi en contradiction avec la politique de mobilité de la Région qui prévoit une réduction drastique de l'utilisation et des flux automobiles telle que prévue dans le plan Iris II et ignore les dangers importants de congestion dans ce quartier lorsque celui-ci devra faire face, en même temps, aux flux de voitures liés aux salons et foires du palais des expositions, des événements organisés dans la grande salle de congrès prévue, les matchs de football et en plus les milliers de clients du shopping center ;
- ne tient pas compte de l'offre commerciale régionale existante mais également des projets commerciaux d'envergure en cours de réalisation visant la même zone de chalandise (Uplace, Just Under The Sky, le projet Prowinko de l'avenue de la Toison d'Or), et ignore par ailleurs les contraintes budgétaires des autorités régionales et communales ainsi que les comportements prudents des consommateurs.

Elles demandent par conséquent, au niveau des commerces autorisés, l'application des prescriptions actuelles au niveau des zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, c'est-à-dire, moyennant des mesures particulières de publicité, affectation limitée au commerce de faible taille qui constitue le complément usuel et l'accessoire de la zone d'équipements collectifs ou de service public.

## 5.2 Considérations spécifiques de la CSC

---

### 5.2.1 Modification de la prescription n°4.4 relative aux zones de forte mixité (Art.3)

Afin 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 CSC souhaite 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 fortes mixité.

La CSC demande également que l'on ajoute, après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoires des autres affectations visées ».

#### 5.2.2 Création d'une nouvelle prescription 4bis relative aux zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) (Art.4)

Afin 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 CSC souhaite 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 ZEMU.

La CSC demande également que l'on ajoute, après le mot « commerce » les mots « constituant le complément usuel et accessoires des autres affectations visées », dans les prescriptions 4bis1, 4bis2 et 4bis3.

#### 5.2.3 Modification de la prescription n°8 relative aux zones d'intérêt collectif ou de service public (Art.6)

Afin de garantir la production d'espace de services collectifs ou des services publics en suffisance au vu de l'essor démographique, la CSC demande, la création d'une clause de sauvegarde et d'extension des équipements d'intérêt collectifs et de service public. Celle-ci pourrait prendre la forme d'un alinéa supplémentaire à intégrer dans les prescriptions 8.1 et 8.2 et rédigé comme suit: « Dans ce cas, le nombre de M<sup>2</sup> de plancher affecté aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ne pourra jamais être inférieur aux M<sup>2</sup> existants à la date du 1 janvier 2011 augmenté de 20% ».

#### 5.2.4 Création d'une nouvelle ZIR n° 15 : Heysel (Art. 13)

La CSC constate que la fonction originelle de vocation touristique ne se retrouve pas mentionnée dans la description de la ZIR. Par ailleurs, elles se demandent pourquoi le commerce n'a pas été repris comme complément usuel des affectations visées. En effet, elle craint un impact négatif de l'installation de nouveaux pôles commerciaux qui pourraient affaiblir nettement l'activité socio-économique des pôles commerciaux préexistants et avoir ainsi un effet négatif sur l'emploi net. Dans une perspective de renforcement de l'activité économique productive et de développement du logement, elles estiment inadéquat, d'un point de vue économique et social, de consacrer une part importante du sol à des très grands centre commerciaux. De plus, dans une perspective d'un développement durable ce type d'installation engendre une série d'effets négatifs en terme de mobilité, de qualité de l'emploi mais aussi d'impacts culturels sur les habitants de Bruxelles (nouveau modèle d'un temple de la consommation) et d'ailleurs (l'image de Bruxelles réduite au shopping).

---

#### 5.2.5 Pôle Otan

La CSC comprend que ce pôle constitue un cadre potentiel pour construire du logement, notamment au vu de l'amélioration de la liaison en transport en commun. Cependant, il souligne que c'est aussi un des pôles où pourraient se développer des activités qui correspondent aux besoins de la ville,

notamment en termes d'emploi. Il recommande donc d'être particulièrement attentif à l'équilibre entre le logement et les activités économiques qui pourront trouver effectivement place sur le site.

#### 5.2.6 Pôle Érasme

La CSC comprend que ce pôle constitue un cadre potentiel pour construire du logement, notamment au vu du cadre verdoyant et de la liaison au transport en commun. Cependant, il souligne que c'est aussi un des pôles où pourraient se développer des activités qui correspondent aux besoins de la ville, notamment en termes d'emploi. Il recommande donc d'être particulièrement attentif à l'équilibre entre le logement et les activités économiques qui pourront trouver effectivement place sur le site.

#### 5.2.7 Quai des Usines

La CSC souligne que l'installation d'industrie de production matérielle dans cette zone permettrait d'alimenter en emploi un public peu qualifié habitant à proximité.

### 6. Remarque sur la traduction

Le Conseil attire l'attention sur le fait qu'à la page 11 de l'exposé des motifs, notamment, les termes « superficie au sol » (§4) et les termes « superficie de plancher » (§5) sont tous les deux traduits par « vloeroppervlakte ». Or, il s'agit bien de deux notions différentes.

\* \* \*