

Avis sur le projet de PRAS Démographique

La Ville de Bruxelles tient à saluer les efforts consentis par la Région pour faire face à l'une des problématiques principales auxquelles la métropole est actuellement confrontée, à savoir l'essor démographique. La modification du PRAS est une entreprise complexe. La Ville souscrit pleinement aux objectifs annoncés qui la concernent :

- 1. Répondre à la pénurie de logements et au défi de l'essor démographique en factorisation l'implantation de logements et d'équipements dans les différentes zones urbanisables du PRAS tout en préservant les activités économiques et en assurant la cohabitation harmonieuse et la mixité de ces différentes fonctions.*
- 2. Étudier l'opportunité de définir des zones qui se prêtent à une augmentation de leur densité bâtie.*
- 3. Renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale en permettant le développement et l'aménagement de deux zones stratégiques du PDI : « Delta » et « le plateau du Heysel ».*
- 4. Transposer l'article 12, paragraphe 1er, second alinéa de la directive 96/82/CE du Conseil du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (Seveso).*

Elle tient cependant à émettre une série de remarques et d'interrogations. Celles-ci seront reprises suivant le schéma suivant :

1. Remarques générales relatives au PRAS Démographique
2. Remarques sur les prescriptions graphiques et littérales
3. Remarques sur le rapport sur les incidences environnementales
4. Propositions de modifications complémentaires
5. Conclusion

Abréviations utilisées dans la suite du document :

AG : arrêté du Gouvernement
AP : activités productives
CASBA : carte des soldes de bureau admissibles
COBAT : code bruxellois de l'aménagement du territoire
MPP : mesures particulières de publicité
PCD : plan communal de développement
PPAS : plan particulier d'affectation du sol
PRD : plan régional de développement
PRDD : plan régional de développement durable
RIE : rapport sur les incidences environnementales
RRU : règlement régional d'urbanisme
ZAPT : zone d'activités portuaires et de transport
ZCF : zone de chemin de fer
ZE : zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public
ZEMU : zone d'entreprises en milieu urbain
ZFM : zone de forte mixité
ZIR : zone d'intérêt régional
ZIU : zone d'industries urbaines
ZV : zone verte
ZVHVB : zone verte à haute valeur biologique

1. Remarques générales relatives au PRAS Démographique

Remarques préliminaires sur la procédure : timing

Les communes n'ont pas été impliquées dans l'élaboration du PRAS Démographique et ont pris connaissance du contenu du dossier en même temps que la population, à savoir aux environs du 15 mai. Pour rappel, l'enquête publique se tient du 15 mai au 13 juillet 2012.

L'article 25 §4 alinéa du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire stipule que « *Simultanément à l'enquête, le Gouvernement soumet le projet de plan et le rapport sur les incidences environnementales pour avis à l'Administration, à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, aux conseils communaux et aux instances consultatives dont il établit la liste. Ces avis sont transmis dans les soixante jours de la demande ; à défaut, la procédure est poursuivie.* ». Étant donné la date de démarrage de l'enquête publique, le 15 mai, le conseil communal est appelé à se prononcer sur le PRAS Démographique dans les 60 jours de la réception de la demande par le Gouvernement.

En pratique et dans la configuration actuelle, le Conseil communal est amené à approuver son avis lors de sa séance du 2 juillet (dernier Conseil communal durant ces 60 jours), donc bien avant la fin de l'enquête publique. L'inconvénient de ce planning : l'avis communal ne peut inclure l'avis de sa population qui, elle, peut encore réagir par écrit jusqu'au 13 juillet. Cette procédure va à l'encontre du rôle même du Conseil communal, soucieux du bien-être de sa population.

De plus, l'avis doit être approuvé par les deux organes locaux de décision : le Collège des bourgmestre et échevins et le Conseil communal. L'ordre du jour du Conseil communal est arrêté lors de la séance du Collège qui se déroule 10 jours plus tôt : la durée d'analyse du dossier est donc encore raccourcie.

Entrée en vigueur

On nous annonce que, *conformément à l'article 194 du CoBAT, le « projet de plan du PRAS » entre en vigueur dès le 14 juillet 2012* (le lendemain de l'enquête publique). Or, le CoBAT ne détermine pas, voire ne clarifie pas la notion de « projet de plan », qu'il s'agisse d'un plan régional (PRD ou PRAS) ou communal (PCD ou PPAS) : à partir de quel moment le dossier élaboré devient-il concrètement « projet de plan » ? Cette précision est indispensable car l'entrée en vigueur d'un projet de plan conditionne l'instruction des dossiers, essentiellement les dossiers de permis d'urbanisme ou de lotir.

Implication des administrations communales

La connaissance du terrain dans les administrations communales aurait pu être mise à contribution et leur implication aurait pu contribuer à davantage légitimer les choix régionaux. Une série de propositions auraient pu être faites dans ce cadre (voir point 4).

Méthodologie

- Le RIE annonce que la production annuelle de logement est actuellement insuffisante alors que des réserves existent encore pour environ 70.000 m² en fonction du PRAS actuel. Augmenter les possibilités du PRAS ne suffira pas à augmenter la production de logement par an. Il faut envisager d'autres moyens pour la stimuler.
- Le RIE nous apprend que la Région doit répondre à un besoin supplémentaire de 60.000 m² de logement d'ici 2020, non prévu par le PRAS. Pour pouvoir juger de la pertinence de la modification proposée, une estimation du nombre de logements créés est un des éléments essentiels qui devraient figurer dans le RIE. La perte d'activités productives devrait également être estimée.
- Une augmentation importante du nombre de logements a des implications sur un grand nombre d'aspects de l'aménagement du territoire dans son ensemble : besoins en équipements, en espaces verts, mobilité, emplois... Il est dès lors fondamental de ne pas se cantonner à un point de vue sectoriel mais d'envisager le projet de ville dans son ensemble.
- La question de la densité doit être réglée en même temps que la modification du PRAS. Il serait même peut-être plus intéressant de jouer sur la densité que de modifier les zones d'affectation.
- Modifier la CASBA (diminuer les surfaces de bureau pour inciter à la reconversion en logement) aurait pu également avoir des effets intéressants à étudier.
- Etant donné la densification attendue, il faut revoir simultanément le plan IRIS II afin de mieux desservir les quartiers densifiés. Et revoir la répartition des zones du RRU concernant le stationnement.
- La question des plus-values doit être réglée en même temps. C'est d'ailleurs indiqué dans le RIE. Or rien n'est prévu. La discussion des plus-values envisage seulement la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme sur le logement. Cela ne peut-il être envisagé sur le commerce ? Aucune autre modalité n'est-elle envisagée pour capter les plus-values ? Il faut en tout cas être attentif à ne pas contrer l'objectif de répondre à l'essor démographique par de trop lourdes charges sur le logement (surtout lorsqu'une dépollution est nécessaire), ce serait paradoxal. Il faudrait très vite une étude économique sur le sujet et un AG.

2. Remarques sur les prescriptions graphiques et littérales

Prescription 0.12 : recréer du logement dans une zone limitrophe

- La notion de zone limitrophe est un concept trop large. Il est actuellement impossible de conditionner un permis par rapport à un autre. La difficulté est d'autant plus grande lorsque la zone limitrophe concerne une autre commune. Des mesures procéduriales sont-elles prévues pour lier deux permis ? Si la zone limitrophe concerne une parcelle implantée sur le territoire de la commune voisine, des mesures sont-elles prévues pour permettre le transfert de compensations des charges d'urbanisme entre deux communes ? A défaut, il faut prévoir de limiter cette « zone limitrophe » à l'intérieur des frontières communales.

Prescription 0.16 : SEVESO

- Il serait utile de préciser davantage la « distance appropriée » à maintenir entre certaines affectations et les sites SEVESO, au besoin au cas par cas. Cela devrait en

tout cas être examiné au cas par cas dans le RIE pour analyser les incompatibilités potentielles.

Prescription 4.4 : ZFM

- L'intention est louable d'imposer 5 % d'équipement mais cela risque d'être difficile à réaliser surtout pour les petites surfaces (175 m² pour un projet de 3.500 m²).

Prescription 4bis : ZEMU

- Il est curieux de limiter l'affectation principale de la zone (4bis. 1) alors que les affectations secondaires ne le sont pas et que certaines sont plus fortes (commerce, logement). Cela va à l'encontre de la logique des prescriptions et n'apparaît d'ailleurs pas dans les autres zones.
- A la prescription 4bis. 3, on impose un minimum d'AP/commerce ; en ne distinguant pas les AP du commerce, on favorise ainsi la fonction la plus forte, à savoir le commerce. Il apparaît donc que les ZEMU n'offrent aucune garantie de maintien d'activités productives en ne limitant ni le logement ni le commerce (de plus, la ZFM a déjà démontré que le logement fait fuir l'industrie urbaine). C'est également la seule zone du PRAS où le commerce n'est pas limité, ce qui peut constituer une concurrence pour les noyaux commerciaux. Cet aspect fondamental des ZEMU n'est pas analysé dans le RIE et ne correspond pas aux objectifs de modification annoncés. Il y a lieu d'imposer un maximum de superficies de commerce à ne pas dépasser, comme dans les autres zones.
- RIE vol III, page 75, il est dit que l'introduction de logement en ZEMU ne pourra se faire qu'en maintenant les activités productives existantes. Or, rien ne l'impose dans l'AG => comment cela sera-t-il réglé ? Il est écrit plus loin que l'imposition concernant les rez-de-chaussée induit une mixité verticale. Or il est démontré plus haut que cette solution est difficile à mettre en place et présente pas mal d'inconvénients (vol. 2, p. 470).
- Le grand commerce spécialisé n'est pas explicitement mentionné dans les ZEMU : est-il implicitement recouvert par le terme de « commerce » ou est-il interdit ?
- 4 bis 2 : les rez-de-chaussée sont affectés aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros. L'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée lorsque les conditions locales le permettent et après MPP. Quelle est la situation pour les équipements : sont-ils interdits au rez-de-chaussée ou, comme le logement, leur installation au rez serait-elle soumise à MPP ?
- 4 bis 3 : pourquoi ne pas imposer de minimum d'équipements comme pour les ZFM alors que cela serait ici plus pertinent puisque cela concerne de plus grandes superficies ?
- Pour réaliser un projet mixte et introduire du logement, pourquoi ne pas imposer un % minimum d'espaces verts dans cette zone comme pour la 4.4 ? En effet, ceci améliorerait déjà la qualité de vie pour les habitants de cette zone. Comme cela concerne des superficies importantes, c'est plus facile à prévoir.
- ZIU et ZAPT => ZEMU (site Mabru/CEFL, site Grenouillette/Middelweg). Page 499 et à d'autres endroits, on recommande de contrôler l'aménagement des ZEMU par des masterplans, des PPAS, preuve s'il en est qu'il y a bien un problème de spéculation et d'aménagement (gabarits et implantations) qui naîtra. Le RIE propose des PPAS « light » mais rien n'est prévu dans la législation. Peut-on imaginer un mécanisme un

peu identique aux ZIR (où le site garde l'affectation en ZFM tant qu'un PPAS n'est pas établi) et imposer, par exemple, un schéma directeur pour réaliser le programme de la ZEMU ?

- ZFM => ZEMU (site Sibelga, site A. Maes, site Grenouillette/chemin de fer) : la modification n'autorise plus de bureau et d'hôtel mais il n'y a plus de limite pour les commerces et par contre, il y en a pour les AP => quel est le but ? Favoriser le commerce ? Les ZFM sont 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. En outre, en cas de situation particulière, les ZFM peuvent être modifiées par PPAS quand cela s'avère utile. La ressemblance des ZFM et ZEMU risque d'induire de la confusion ; les objectifs ne sont pas clairs. Aucune de ces deux zones ne privilégie les activités par rapport au logement. Pour plus de mixité des zones, il faudrait que l'une des deux le fasse (le plus simple serait sans doute de limiter le commerce et de soumettre la construction de logements à MPP dans les ZEMU). Ces deux zones se ressemblent trop. Quel est exactement l'objectif recherché via la transformation de ZFM en ZEMU ?
- ZE => ZEMU (site OTAN) : avec la ZE, on peut passer en ZFM via PPAS. Il faudra de toute façon un PPAS (en cours d'étude) aussi en cas de ZEMU. La ZEMU favorise davantage le commerce, la ZFM le bureau (mais voir CASBA) et l'hôtel. Pour le site de l'OTAN, la Ville a lancé l'étude d'un PPAS et envisage davantage le logement du côté d'Evere et du Quartier Reine Elizabeth, dans une zone plus calme que le boulevard Léopold III qui convient bien, lui, aux entreprises. La transformation de la ZE en ZEMU pour le site de l'OTAN n'apparaît donc pas nécessaire. Par contre, si la modification est estimée utile, il faudrait à tout le moins agrandir la ZEMU à la zone contiguë, à savoir le Quartier Reine Elizabeth.
- L'adaptation du cadre réglementaire des valeurs limites en termes de bruit et de pollution du sol est nécessaire.

Prescription ZA

- L'impact de la modification sur les ZA est très limité, mais par PPAS, on pourrait sans doute plus facilement limiter les activités administratives. Y a-t-il abrogation implicite des PPAS n'autorisant pas du logement ?
- Ne peut-on imaginer une CASBA sur les ZA aussi pour favoriser le logement ?

Prescription ZE

- Attention à maintenir un équilibre logement/équipement ! C'est recommandé dans le RIE mais bien vrai... Le logement est soumis à MPP mais il faudrait pouvoir le limiter pour assurer le maintien de surfaces pour la création ou l'extension d'équipements. Pourquoi ne pas autoriser du logement seulement sur les zones d'équipements qui ont une importante superficie, comme les campus ? Ou fixer un maximum de surfaces qui peuvent être dédiées aux logements dans ces zones ? Ou, carrément, déclasser certaines zones d'équipements et les mettre en zone d'habitation ? Ou faire des zones mixtes logement/équipement avec des minima pour chacune des affectations ?
- Pourquoi avoir supprimé « de taille généralement faible » pour les commerces ? Les commerces ont suffisamment d'espace pour se développer dans les autres zones. Il faut ici protéger surtout les équipements tout en autorisant le logement dans une proportion raisonnable.

Prescription ZVHVB

- Pas de remarque.

Prescription ZIR

- Pas de remarque.

Prescription ZIR 6b (Tour & Taxis)

- Pas de remarque.

Prescription ZIR 15 Heysel

- La Ville de Bruxelles souhaite réaffirmer son soutien à la modification proposée par le projet de PRAS démographique pour le site du Heysel.

Cette modification est, en effet, de nature à permettre la réalisation du projet NEO supporté à la fois par la Ville et par la Région de Bruxelles-Capitale et qui constitue un élément essentiel de leur développement futur.

La Ville de Bruxelles souhaite néanmoins suggérer une adaptation à cette modification, afin de faciliter la réalisation des voies d'accès destinées à desservir le site du Heysel réaménagé, adaptation consistant essentiellement dans une extension du périmètre de la nouvelle ZIR n° 15 et une adaptation de son programme.

En effet, au Nord du projet de la ZIR n° 15 projetée figure actuellement sur la carte des affectations du PRAS, une zone de parcs.

Or, c'est partiellement dans cette zone que devrait s'implanter la nouvelle voie d'accès au site qui devrait être créée depuis la Chaussée Romaine.

A cet égard, la question de savoir si les voiries, faisant l'objet des prescriptions particulières 25 et 26 du PRAS, peuvent être implantées dans toutes les zones (puisqu'elles ne sont pas, en soi, une affectation) peut être discutée à perte de vue.

En tout cas, par son libellé restrictif, la prescription particulière 12 relative à la zone de parcs n'autorise que « les travaux » strictement nécessaires à l'affectation de cette zone et les voiries font en soi l'objet de travaux.

C'est notamment pour éviter toute difficulté liée à l'articulation de ces prescriptions particulières du PRAS que la présente adaptation du projet de PRAS démographique est proposée.

Afin de faciliter la réalisation de cette nouvelle voie d'accès, la Ville de Bruxelles suggère, en effet, d'étendre la ZIR n° 15 projetée jusqu'à la partie concernée de la zone de parcs existante, qui devrait être réduite.

L'implantation de la nouvelle infrastructure routière emportera une réduction et une réorganisation partielle de la zone de parcs concernée.

Il échet de souligner que cette réduction et cette réorganisation iront de pair avec une extension de l'espace vert, puisque le projet envisagé comportera une augmentation de celui-ci à concurrence de minimum 6.000 m², de sorte que l'espace vert concerné passera d'environ 18.000 m² à plus ou moins 24.000 m².

L'espace vert recréé, à la faveur du projet, s'étendra, en effet, en partie dans la zone adjacente d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, sans que l'affectation de cette dernière ne s'en trouve modifiée.

De plus, l'aménagement de la nouvelle voie d'accès projetée ainsi que la reconfiguration de la zone de parcs et l'extension de l'espace vert existant permettront la création d'un nouveau cheminement depuis et vers la Chaussée Romaine, ce qui contribuerait au (re)déploiement de cette chaussée.

Outre l'extension ci-avant suggérée du périmètre de la ZIR n° 15, il pourrait également être utile de faire figurer sur la carte des affectations le tracé indicatif de la future voirie à aménager depuis la Chaussée Romaine jusqu'au site du Heysel, et de compléter en ce sens la légende de la carte des affectations du PRAS.

Parallèlement à la modification de la carte des affectations, il serait opportun de compléter la prescription littérale du projet de PRAS démographique relatif à la ZIR n° 15 en mentionnant expressément dans le programment de cette ZIR, l'aménagement des voies d'accès au site du Heysel.

A cette fin, à l'alinéa 6 du projet de cette prescription littérale (relatif à « la composition urbaine de l'ensemble ») un troisième tiret libellé comme suit pourrait utilement être ajouté : « - à permettre la réalisation harmonieuse des voies d'accès, notamment automobiles, au site ».

Dans un souci de bonne compréhension de l'adaptation ici suggérée, nous joignons à la présente, à titre informatif, un plan définissant l'extension suggérée de la ZIR n°15 ainsi qu'un plan sur lequel figure le tracé projeté de la voirie à aménager, ses aménagements et la reconfiguration de la zone de parcs concernée et l'extension envisagée de l'espace vert.

Par ailleurs, le Conseil communal constate que le programme de la ZIR est muet quant aux emplacements de parking à créer sur le site. Or, le projet de réaménagement du site du Heysel comprend la création de maximum 5.800 emplacements couverts desservant les différentes fonctions prévues sur le site. Il est laissé à l'appréciation du Gouvernement la nécessité de prévoir expressément, dans le cadre du programme de la ZIR, des prescriptions spécifiques relatives à ces emplacements à créer.

Prescription ZIRAD

- Indiquer les activités portuaires et logistiques comme affectation principale. En effet, la zone se prête bien à ce type d'activités qui trouvent difficilement leur place ailleurs en ville. Le Schéma Directeur « Schaerbeek-Formation » a d'ailleurs proposé l'installation d'une plateforme logistique à cet endroit. Les activités présentes

actuellement au quai des Usines (Mabru/CEFL) pourraient idéalement y être relocalisées.

Passage de ZAPT, ZFM et ZCF en ZP (T&T, Tivoli, Port)

- Vérifier si l'implantation du futur pont Picard correspond à la zone de voirie telle que dessinée.

3. Remarques sur le rapport sur les incidences environnementales

- L'AG parle d'études préparatoires à la modification qui auraient permis d'explicitier les choix mais qui ne sont pas reprises dans le RIE (étude BRAT des surfaces d'AP vides, étude SDRB déterminant les besoins en surfaces d'AP, étude déterminant le seuil de 10.000 m² pour l'imposition d'une mixité,...). Il serait utile de les fournir en annexe au RIE.
- D'une manière générale, le RIE est peu homogène et certains chapitres sont traités de manière beaucoup plus détaillée que d'autres. Il manque une vision d'ensemble cohérente. L'objectif de certaines modifications n'apparaît pas clairement, voire pas du tout. Le RIE aurait dû expliciter les objectifs et confronter les effets des modificatifs aux objectifs précis.
- L'analyse socio-économique du RIE est généralement très faible car elle se base sur des cartographies de statistiques qui sont souvent inopérantes. En effet les zones qui sont regroupées pour former des quartiers comprennent des sites aux caractères très divergents et englobent notamment des friches comme T&T ou des zones très peu denses comme le Heysel avec des quartiers urbains très denses et mélangeant des zones de logement social avec des zones standing différent. L'analyse grossière ne permet donc pas d'avoir une vue suffisamment fine sur les sites visés.
- L'effet sur le foncier du passage en ZEMU est difficile à estimer. Une estimation grossière a été faite pour deux types de programme (100 % AP et 50% AP / 50 % logement, p. 489), or les commerces sont également autorisés sans limite. Pourquoi pas une analyse 100 % logement ou 50% logement/50% commerce ? Rien ne l'interdit. On voit bien en tout cas que la spéculation sur le foncier peut faire partir les dernières AP existantes. Il y a bien une recommandation page 493 d'encourager les entreprises peu compatibles avec le logement à se relocaliser en ZIU mais y a-t-il encore de l'espace dans ces zones (L'AG mentionne une étude BRAT de 2011 qui signale 700.000 m² d'ateliers et d'entrepôts vides : où sont-ils situés ?) ? Il y a en tout cas de fortes chances que des entreprises quittent la Région. Le RIE devrait indiquer la part d'industries urbaines encore existantes dans les ZEMU pour que l'on puisse se faire une idée de ce qui est en péril. Quelles mesures seront instaurées pour lutter contre la délocalisation des entreprises ?
- Page 41 : erreur de chiffres ZIU 10a et 10b au lieu de 9a et 9b par rapport au tableau plus haut.
- Le RIE est mal structuré à différents endroits (notamment vol. 1, p. 93 à 118). La présentation de l'aire géographique et la méthodologie pour le domaine Air/Climat ne figurent pas dans le chapitre adéquat mais dans le suivant (« difficultés rencontrées »). On y trouve aussi toute une série de recommandations qui dépassent le cadre de ce chapitre, notamment sur la densité où on fait toute une démonstration très théorique et générale pour arriver à une recommandation très précise (P/S de 1,3) qui ne s'applique certainement pas à tous les quartiers et ne permet sûrement d'arriver à l'objectif de création d'un nombre suffisant de logements. Les textes des points 2.4, 2.5 et 2.6 sont

ensuite recopiés aux points 2.8.4.3., 2.8.4.4. et 2.8.4.5. Les difficultés rencontrées ne sont pas indiquées pour le chapitre « Air/Climat » et « vibrations ». Pour ajouter à la confusion, certaines en-tête de page sont fausses.

- Dans le RIE, des alternatives non retenues sont mentionnées sous forme de tableau (vol. 1, p. 119) : quel intérêt y a-t-il à les y faire figurer puisqu'elles ne sont pas reprises et qu'elles ne sont analysées nulle part et qu'on en connaît pas les objectifs ? De plus, la modification de la ZIR T&T a bien été retenue et ne doit donc pas y figurer.
- RIE ZIR (vol. 1 p. 307) : point 1.1 (méthodologie et alternatives) vide alors qu'une alternative non retenue est mentionnée plus haut.
- Il est indiqué vol. 1, page 412, que la valeur foncière augmentera du fait de la modification de la prescription 4.4 car les possibilités de faire du logement augmentent. A priori, cette affirmation non étayée semble fausse puisqu'on diminue les possibilités de faire du commerce et du bureau et qu'on impose de l'équipement.
- L'analyse socio-économique ne mentionne aucun propriétaire public pour le site Mabru/CEFL (vol. 2, p. 486).
- RIE vol. III, page 76, on parle d'une modification de la zone Heembeek qui apparaît pour la 1^e et dernière fois et n'est pas reprise dans l'AG.

4. Propositions de modifications complémentaires

- Pourquoi ne pas augmenter le pourcentage d'espaces verts de 10 à 20 % dans la prescription 0.2 comme cela est modifié dans la prescription 4.4. ?
- A côté du pôle 6, quai des Usines, le familistère est laissé en ZIU alors qu'il existe un projet de logement du CPAS et la zone du projet Equilis est également maintenue en ZIU. Il serait plus cohérent que l'ensemble de la zone délimitée par le chemin de fer soit affectée en ZEMU.

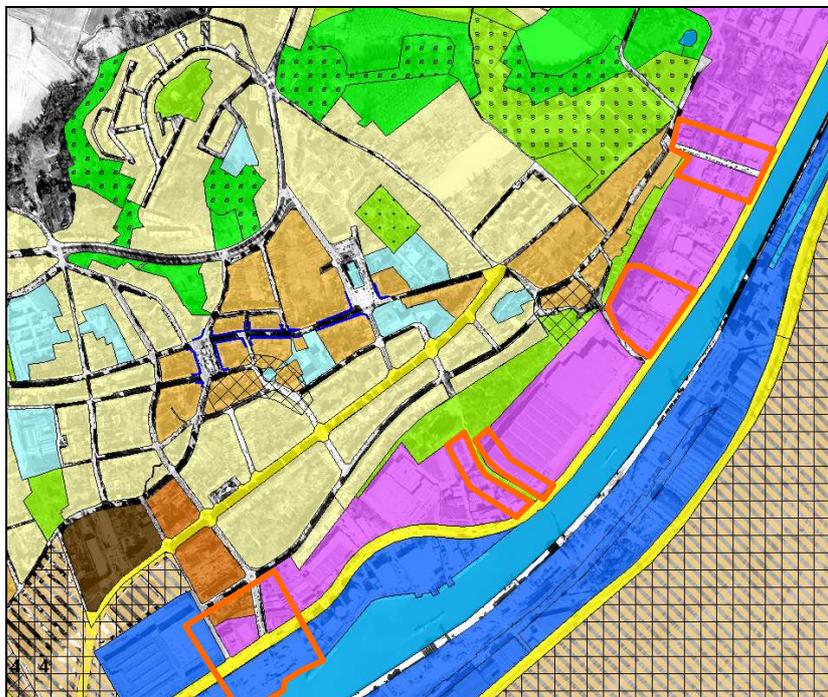


- A côté du projet de prison de Haren, le long de la rue du Witloof sont réparties quelques habitations. Du côté de la Région flamande, la rue est bordée d'une zone d'habitation. De plus, cette zone est en lien avec la zone mixte de l'ancienne chaussée

de Haecht et avec le centre de Diegem. Il serait donc intéressant d'inscrire une partie de cette ZIU en ZFM ou en ZEMU pour assurer une continuité d'animation et de logement tout en maintenant la possibilité d'AP.



- Neder-over-Heembeek présente une forte proportion de zones d'industrie urbaine, principalement le long du Canal. Cette zone d'industrie coupe totalement la zone d'habitation de la zone du Canal alors que cette dernière pourrait être un agrément pour le quartier. L'étude "Neder-over-Heembeek: vers un quartier durable" soutient la création de liens entre les quartiers habités et la zone du canal (notamment au travers du parc Meudon) afin d'améliorer la qualité de vie en diminuant son aspect enclavé. La création de quelques zones ZFM ou ZEMU traversant l'actuelle zone industrielle permettrait de recréer un lien entre la zone d'habitat et la zone du canal tout en conservant une place pour les entreprises (mixité).



- Une bande verte a été préservée de toute construction depuis les années 60, dans un premier temps dans l'optique de créer une autoroute urbaine (projet abandonné) et ensuite pour le passage d'un tram. Ces terrains vierges de construction créent un espace continu verdurisé qui traverse NOH. C'est un souffle dans l'urbanisation, une

niche écologique et une mise à disposition des habitants d'un espace vert de loisir. Lors des demandes de permis d'urbanisme il est demandé de conserver la bande verte bien que certains terrains soient affectés à la construction. Ainsi, lors de la négociation avec le demandeur pour la construction de 28 logements le long de l'avenue Roi Albert, il a été convenu avec ce dernier de conserver le terrain se situant dans l'axe de la bande verte libre de construction. A cette fin, le promoteur a cédé le terrain à la Ville afin qu'elle puisse réaliser un espace vert. => Il est proposé de consolider la bande verte de NOH en créant deux zones de parc ou zone verte sur les propriétés de la Ville.



- A NOH, une crèche existante située actuellement en ZV devrait pouvoir s'étendre sur le site Solvay. Il est dès lors demandé de modifier la zone indiquée en rouge en ZE pour une petite surface située dans le coin nord du périmètre de la ZV.



5. Conclusion

En conclusion, la Ville émet l'avis suivant :

FAVORABLE à condition de :

- corriger et compléter le RIE dans le sens indiqué ci-dessus de manière à pouvoir mieux analyser l'impact du projet de modification,
- définir le cadre légal pour la captation des plus-values simultanément à l'adoption du PRAS,
- définir des lignes de conduite pour la définition des gabarits ou densités autorisables en fonction des questions de mobilité et du contexte urbanistique,
- revoir le plan IRIS II, le RRU, la législation relative à la pollution du sol et aux niveaux de bruit,
- prendre en compte les avis et remarques émis dans ce document, notamment les demandes de modifications supplémentaires reprises au point 4,
- accorder plus d'importance aux équipements d'intérêt collectif et de service public,
- limiter le commerce en ZEMU,
- revoir la ZEMU ou prévoir des mesures complémentaires en vue d'éviter la disparition des activités productives existantes,
- ne pas modifier la ZE « OTAN » en ZEMU, ou si cela n'est pas possible, agrandir la ZEMU au Quartier Reine Elizabeth,
- ne pas supprimer « de taille généralement faible » pour les commerces en ZE.