



AVIS

**Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du
17 décembre 2009 déterminant les normes
d'intervention et les normes d'assainissement**

20 avril 2015

Demandeur	Ministre Fremault
Demande reçue le	2 avril 2015
Demande traitée par	Commission Environnement
Demande traitée le	Par procédure écrite
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	20 avril 2015

Préambule

La modification du PRAS a été adoptée le 2 mai 2013. L'objectif de cette modification est d'apporter des réponses aux défis soulevés par la croissance démographique de notre Région et notamment l'augmentation de la demande en logements.

La notion de « zones d'Entreprises en Milieu Urbain » (ZEMU) a été introduite dans le PRAS lors de cette modification. Les ZEMU sont des zones affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises mais qui peuvent également être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La modification du PRAS impose une révision de l'arrêté du 17 décembre 2009 déterminant les normes d'intervention et les normes d'assainissement afin que ce texte prenne les ZEMU en considération.

A cet égard, le Conseil rappelle qu'il a émis les deux avis suivants :

- Le 23 avril 2009, l'avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les normes d'intervention et les normes d'assainissement ([A-2009-011-CES](#)) ;
- Le 2 juillet 2012, l'avis relatif à 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 ([A-2012-033-CES](#)).

Avis

Considérations générales

Le Conseil rappelle qu'il souscrit pleinement à la volonté de fonder les règles de gestion et d'assainissement des sols pollués sur le principe « pollueur-payeur ». Par ailleurs, il estime que la gestion et l'assainissement des sols sont des mesures essentielles en matière de santé publique.

Le Conseil rappelle également qu'il est convaincu de la nécessité de la mixité des fonctions de la ville afin de relever les défis du boom démographique.

En outre, **le Conseil** rappelle qu'il a apprécié le fait que l'arrêté du 17 décembre 2009 prévoit que les zones de forte mixité soient versées dans la classe de sensibilité correspondant à leur situation existante de fait dans la mesure où cela permettait de tenir compte de la spécificité de la Région de Bruxelles-Capitale qui contient de nombreuses activités économiques. Cependant, il souligne que - lorsqu'il a émis cette considération - il n'était pas explicitement dit que : « *en présence d'habitat sur une parcelle cadastrale en zone de forte mixité [...], ce sont les normes de la zone d'habitat qui seront d'application sur cette parcelle* ».

Le Conseil estime que la garantie de la mixité des fonctions de la ville 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. En effet, si de nombreuses implantations d'entreprises sont compatibles avec la fonction « logement », 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.

Le Conseil a le sentiment que la définition de ZEMU implique principalement une adaptation de la fonction économique productive à la fonction logement. Or, il estime que les ZEMU sont des zones où la vocation économique doit rester prédominante même s'il est possible d'y introduire du logement et des équipements collectifs.

Le Conseil rappelle avoir attiré l'attention sur la problématique de la gestion des sols pollués dans les ZEMU et préconisé 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.

Quelle place pour les zones d'industries urbaines ?

Le Conseil rappelle qu'il estime que le statut de ZEMU donné à certaines zones ne va pas favoriser les entreprises qui y sont présentes et qui doivent faire face à des problèmes d'expansion et d'environnement (notamment en matière de gestion de la pollution des sols). Il considère que l'ajout de la phrase spécifiant qu'en « *présence d'habitat sur une parcelle cadastrale [...] en zone d'entreprises en milieu urbain, ce sont les normes de la zone d'habitat qui seront d'application sur cette parcelle* » à l'annexe 3 du présent projet d'arrêté risque d'aggraver ces difficultés.

Le Conseil préconise de conserver des zones réservées exclusivement aux industries et aux entreprises, à savoir les « zones d'industries urbaines ». À tout le moins, il estime qu'il existe certaines ZEMU dans lesquelles il ne semble pas judicieux d'introduire du logement. Ceci afin de préserver et protéger leur rôle économique. À titre d'exemple, **le Conseil** estime que certaines zones bordant le canal (voie de transport de marchandises et de matières premières) ou le « pôle Biestebroeck » (zone qui est en liaison directe avec le canal ainsi qu'avec la zone industrielle voisine et où sont implantées plusieurs entreprises importantes) devraient être réservées exclusivement aux industries et aux entreprises.

Soutien financier

Dans la mesure où des normes d'intervention et d'assainissement « habitat » seraient d'application dans certaines ZEMU, **le Conseil** suggérerait de prévoir une aide financière spécifique à destination des entreprises qui y sont implantées. Ceci afin de les aider à supporter les surcoûts générés par le renforcement des obligations liées à la gestion des sols en zone d'habitat.

Évaluation des normes d'intervention et d'assainissement

Le Conseil rappelle qu'il a insisté pour qu'une évaluation de la mise en œuvre des normes d'intervention et d'assainissement soit réalisée afin de s'assurer de la praticabilité des normes arrêtées. Il a proposé que cette évaluation intervienne trois ans après l'entrée en vigueur de l'arrêté instituant ces normes.

Le Conseil estime qu'il serait pertinent de prévoir une évaluation spécifique de la praticabilité des normes d'intervention et d'assainissement des sols dans les ZEMU.

Composition sociale du boom démographique

La construction de logements sur des sols qu'il faut préalablement dépolluer coûte cher. Cela induit indubitablement une hausse du prix de l'immobilier neuf érigé sur ce type de terrains. En outre, il est probable que les dépollutions de sols dans les ZEMU nécessitent une mobilisation plus importante de moyens que ceux nécessaires à la dépollution des sols dans les zones d'habitat historiques.

Or, la composition sociale du boom démographique annoncé implique qu'une bonne part des nouveaux Bruxellois qui chercheront à se loger feront partie des ménages à faibles revenus.

Si la réalité sera certainement « dynamique »¹, **le Conseil** estime que le recours à la construction de logements neufs, notamment dans des ZEMU, ne saurait en aucun cas constituer l'unique politique à mener pour répondre à la croissance démographique de notre Région.

*
* *

¹ C'est-à-dire que la création de logements neufs aux prix élevés va libérer des logements plus anciens. Ces derniers seront alors occupés par des ménages aux revenus moyens ce qui va libérer à leur tour des logements accessibles aux ménages aux revenus plus modestes.