

**PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RBC
DÉCIDANT**

**L'élaboration d'un Plan particulier d'Affectation du Sol
couvrant une partie de la zone levier n°13 «Delta» sur le territoire de la commune
d'Auderghem**

Avis de la Commission régionale de développement

7 septembre 2010

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 7 ; ainsi que les articles 53 à 57;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol (ci-après PRAS);

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement;

Considérant « l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décidant l'élaboration d'un Plan particulier d'Affectation du Sol couvrant une partie de la zone levier n°13 «Delta» sur le territoire de la commune d'Auderghem » approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16 juillet 2010 ;

Vu la réception, en date du 11 août 2010, de la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement, en application de l'art 7 du CoBAT, sur l'arrêté repris ci-dessus;

La Commission s'est réunie en séance plénière les 1^{er} juillet, 26 août et 7 septembre 2010 ; elle a adopté en date du 7 septembre 2010 l'avis ci-après :

La Commission regrette que tous les éléments lui permettant d'évaluer le projet qui lui est soumis ne lui aient pas été communiqués, ce qui l'empêche d'avoir une vision complète et générale des enjeux de développement de la zone.

Ainsi, elle aurait souhaité être informée de manière plus précise sur les intentions et le contenu du schéma directeur en cours d'élaboration, ainsi que sur le contenu de la convention liant la SAF et le Chirec déterminant les conditions d'implantation d'un hôpital dans cette zone.

La Commission attire l'attention du gouvernement sur la nécessité de garantir une vision globale d'aménagement pour une planification intégrée sur l'entièreté de la zone-levier. Elle relève qu'il serait plus logique d'initier les PPAS sur base d'un schéma directeur approuvé, ce qui permettrait d'assurer une cohérence de sa mise en œuvre.

Elle soulève l'importance de prévoir un timing et un phasage cohérent de la mise en œuvre du futur schéma directeur garantissant un développement harmonieux de l'ensemble de la zone.

A cet égard, il y aurait lieu de réfléchir aux incitants propres à assurer dans un délai raisonnable, ce développement futur.

Avis de la CRD du 7-09-2010 sur le projet d'AG de la RBC décidant l'élaboration d'un PPAS couvrant une partie de la zone levier n° 13 «Delta» - commune d'Auderghem

Doc 10-1826DEF

Plus particulièrement, la Commission n'a pas connaissance d'une étude détaillée de la gestion de la mobilité dans le cadre du développement futur de la zone-levier. La Commission craint que le PPAS ne puisse résoudre les questions de mobilité sans une étude globale et approfondie portant sur l'ensemble de la zone.

De plus, la Commission relève une contradiction dans l'énoncé du considérant relatif à la mobilité, qui dispose que « cette zone concentre un nombre important de problèmes de mobilité, que le site jouit d'une bonne accessibilité (ring métro, RER), » ; elle suggère de nuancer le texte en précisant par exemple « bien que le site jouisse » ;

La Commission souligne, par ailleurs, que les hôpitaux drainent un grand nombre de personnes dépendantes de la voiture, que cette situation particulière nécessite de prévoir un nombre d'emplacements suffisants de parkings. La Commission demande ainsi que l'on prévoie à l'article 4 une offre suffisante de parking de manière à permettre un accès optimal à l'équipement hospitalier, et ce indépendamment de l'offre de parking liée aux autres développements futurs.

Par ailleurs, la Commission estime que la rédaction de l'article 2 du projet d'arrêté manque de clarté, en effet :

- les considérants parlent d'un « développement immobilier sur Delta Auderghem à destination mixte (équipement d'intérêt collectif hospitalier, commerce, hôtel, ...) ... » précisant que « les composantes hôtelière et commerciale du projet participent d'une vision moderne et contemporaine d'un complexe hospitalier de grande ampleur », laissant sous-entendre par là un lien entre les affectations hôtelière et commerciale et l'hôpital alors que l'art. 2 n'établit pas ce même lien.
- L'article 2 prévoit comme destination de l'équipement d'intérêt collectif et de service public dont un établissement hospitalier ... laissant supposer que d'autres équipements pourraient s'installer dans cette zone.
La Commission se demande si tel est bien l'objectif du gouvernement.
- La version néerlandaise de l'article 2 diffère légèrement de la version française : elle parle de « mix van uitrustingen », alors que cette notion de mixité et de mélange de fonctions n'est pas reprise dans le texte français. Cela laisse planer un doute sur l'interprétation à donner à l'affectation réelle de cette zone quant aux fonctions accessoires à l'hôpital et celles qui ne le sont pas.

La Commission suggère que l'article 2 soit clarifié et précise les fonctions principales et accessoires admises dans la zone.

A cet effet, la Commission demande que l'arrêté précise le type de commerce à prévoir au sein du PPAS et mette l'accent en particulier sur le commerce accessoire à l'établissement hospitalier.

La Commission constate l'importance pour un établissement hospitalier de pouvoir disposer de solutions d'hébergements pour les familles des patients à proximité immédiate.

Ainsi, elle demande que l'arrêté précise que l'établissement hôtelier réserve un certain nombre de chambres à cette intention.

La Commission relève également que l'hôpital sera implanté en zone d'industrie urbaine. Compte-tenu du manque de terrains disponibles pour l'accueil des entreprises en région bruxelloise et du grignotage constant des terrains réservés à l'industrie (la SDRB signale la perte de 8.000 à 9.000 m² de terrains industriels par mois), elle demande de quelle façon le gouvernement compensera la disparition de ces surfaces dédiées à l'industrie urbaine. A tout le moins, la Commission demande qu'une partie des terrains soient réservés aux entreprises de haute technologie, liées par exemple, à l'équipement hospitalier.

La Commission attire l'attention du gouvernement sur la mise en œuvre de l'ordonnance du 19 juillet 2007, relative à l'affectation d'une partie des réserves régionales à certains équipements. Cette

ordonnance stipule qu'une superficie de 1.000 m² minimum doit être affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou qu'un équipement d'intérêt collectif soit destiné à l'assistance et aux soins de ces personnes. La Commission suggère que les logements prévus au sein de ce PPAS répondent à cette exigence.

La Commission incite le gouvernement à vérifier la pertinence des motifs de la dérogation de ce PPAS au PRAS et du respect des conditions du CoBAT à cet égard.