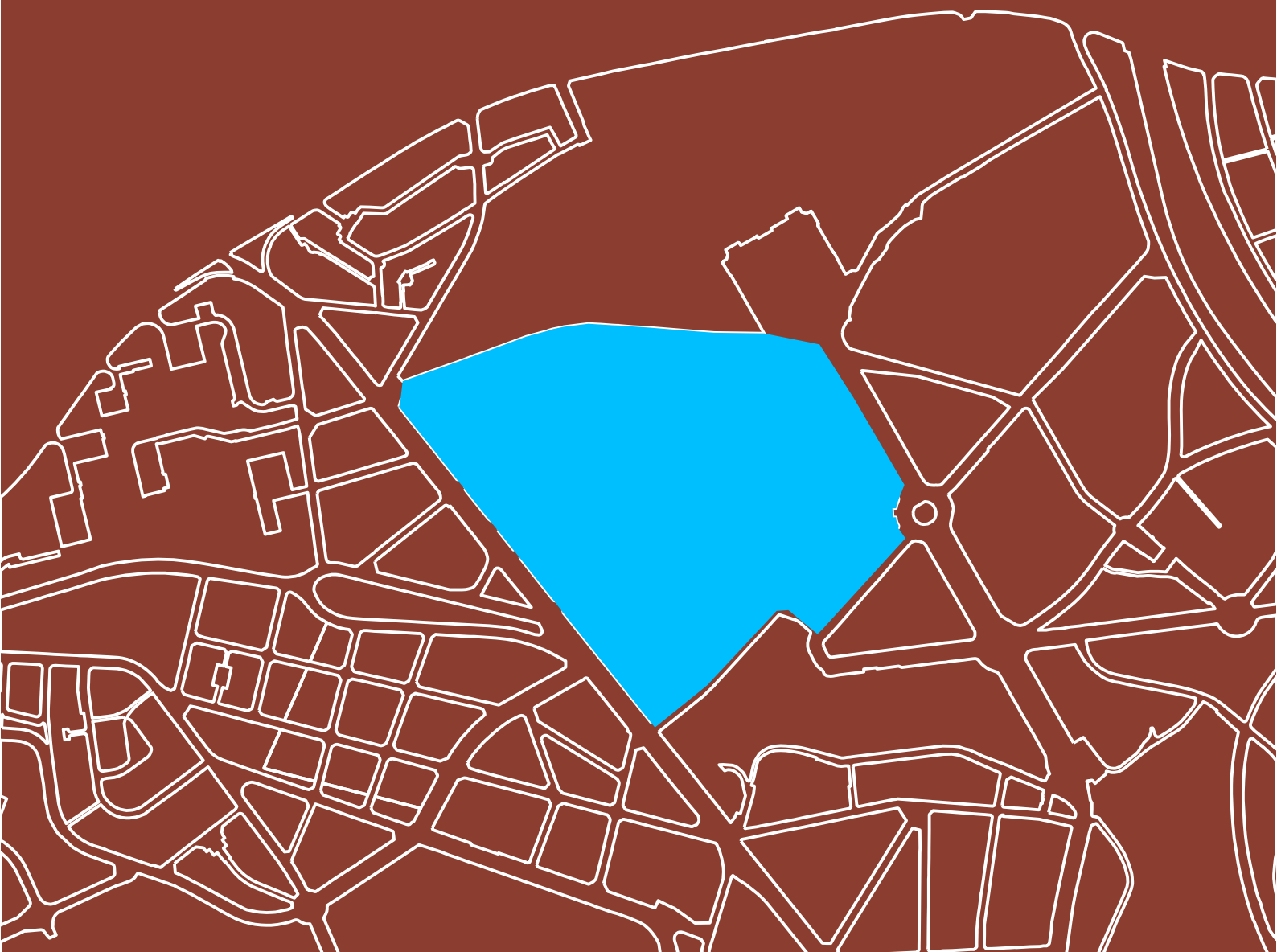


PRAS HEYSEL
GBP HEIZEL

**Avis de la Commission Régionale
de Développement**

10/11/2016

***Advies van de Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie***



CRD - GOC

Table des matières

1. MEMORIE VAN TOELICHTING	5
1.1. Raadpleging van de Commissie	5
1.2. Voorgeschiedenis	6
1.3. Vorige adviezen van de Commissie	15
1.4. Nieuwe elementen	17
1.5. Werkwijze	19
1.6. Niveaus	22
1.7. Voorwaarden voor de opzet van een kwaliteitsvol stadsontwerp	23
1.8. Overleg	26
2. HANDEL	27
3. VOORZIENINGEN	32
3.1. Behoud van het gebied voor voorzieningen	32
3.2. Evenwicht tussen de woonfuncties en de voorzieningen	33
3.3. Scholenbouw in het gebied	33
4. HUISVESTING	35
5. KANTOREN	39
Alinea 3 van het GGB 15	39
6. MOBILITEIT	40
6.1. Interregionale Samenwerking	40
6.2. Gewestelijke Planning	40
6.3. Bediening van de site	41
6.4. Verzadiging van het mobiliteitsaanbod	44
6.5. Parking	46
6.6. Toegankelijkheid van de site	47
6.7. Actieve vervoersmodi	49
6.8. Milieueffecten	50

Inhoudstafel

1. EXPOSÉ DES MOTIFS
1.1. De la saisine de la Commission
1.2. Des antécédents.
1.3. Des avis antérieurs de la Commission
1.4. Des éléments neufs
1.5. De la méthodologie
1.6. Des échelles
1.7. Des conditions pour construire un projet urbain de qualité
1.8. De la concertation
2. COMMERCE
3. EQUIPEMENT
3.1. Maintien de la Zone d'Équipement
3.2. Equilibre des fonctions logements / équipements
3.3. Construction d'écoles dans la zone
4. LOGEMENT
5. BUREAUX
Alinéa 3 de la ZIR 15
6. MOBILITE
6.1. Collaborations Interregionales
6.2. Planifications Regionales
6.3. Desserte du site
6.4. Saturation de l'offre de mobilité
6.5. Stationnement
6.6. Accessibilité du site
6.7. Modes actifs
6.8. Impacts environnementaux

6.9. Logistiek	51	6.9. Logistique
6.10. Overige elementen	51	6.10. Autres éléments
7. MILIEU	52	7. ENVIRONNEMENT
7.1. Lucht, licht, klimaat, energie en netheid	52	7.1. Air, lumière, climat, énergie, propreté
7.2. Geluid en trillingen	53	7.2. Environnement sonore et vibratoire
7.3. Circulaire economie - bronnen - Afval	54	7.3. Economie circulaire - Ressources - Déchets
7.4. Groenzones, natuur en biodiversiteit	55	7.4. Espaces verts, nature et biodiversité
7.5. Water, doorlaatbaarheid en overstromingen	57	7.5. Eaux, imperméabilisation et inondations
8. ERFGOED EN LANDSCHAPPEN	59	8. PATRIMOINE ET PAYSAGE
9. VOORSCHRIFT 18 – GGB	61	9. PRESCRIPTION 18 - ZIR
10. MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)	63	10. RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
10.1. Algemeen	63	10.1. Généralités
10.2. Links met andere plannen	63	10.2. Liens avec d'autres plans
10.3. Varianten voor de locaties	64	10.3. Variantes de localisation
10.4. Andere opmerkingen	66	10.4. Autres remarques

Advies van 10 november 2016 van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van de procedure voor gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld betreffende de Heizelvlakte

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004, gewijzigd bij de ordonnances van 7 juni 2007, 29 november 2007, 19 maart 2009 en 14 mei 2009, met name de artikelen 7, 25, 26 en 27;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (hierna het "GBP");

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 januari 2011 tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld en op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 november 2013 waarin de materiële fouten worden verbeterd die hierop inwerken ;

Gelet op het arrest nr. 233.147 van de Raad van State van 7 december 2015, dat voorziet in de vernietiging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld, waar dit betrekking heeft op het Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) nr. 15 – Heizel, met inbegrip van het stedenbouwkundige voorschrift 18, waar dit betrekking heeft op het voormelde GGB nr. 15 – Heizel.

Avis du 10 novembre 2016 de la Commission Régionale de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale sur 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 2001 relative au plateau du Heysel

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004, modifié par les ordonnances du 7 juin 2007, du 29 novembre 2007, du 19 mars 2009 et du 14 mai 2009, notamment les articles 7, 25, 26 et 27 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010 relatif à la Commission régionale de développement ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d'affectation du sol ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 novembre 2013 corrigeant les erreurs matérielles affectant celui-ci ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 233.147 du 7 décembre 2015, qui « annule l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, en ce qu'il concerne la zone d'intérêt régional (ZIR) n° 15 – Heysel, y compris la prescription urbanistique 18, en ce qu'elle concerne la ZIR n° 15 – Heysel précitée ».

Gelet op het besluit van 26 mei 2016 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld betreffende de Heizelvlakte;

Gelet op het dossier dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 29 september 2016 in ontvangst genomen heeft, met daarin het ontwerpplan, vergezeld van het milieueffectenrapport, alsmede de bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen die naar voren zijn gebracht door particulieren, verenigingen, openbare instellingen en instellingen van openbaar nut tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van, 1 juni 2016 tot en met 31 juli 2016, geïventariseerd als bijlage bij dit advies;

Gelet op de adviezen van de Gemeenten die tegelijkertijd met het openbaar onderzoek zijn uitgebracht door de gemeenteraden op de volgende datums:

Stad Brussel : 27 juni 2016

Etterbeek : 27 juni 2016

Jette : 29 juni 2016

Door de gemeentelijke administraties en Burgemeester

Anderlecht: 6 juni 2016

Sint-Agatha-Berchem : 19 juli 2016

Elsene : 13 juni 2016

Gelet op de adviezen van de adviesorganen die zijn ingediend op de volgende datums:

de Economische en Sociale Raad: 7 juli 2016;

de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing : 17 juni 2016

de Raad voor het Leefmilieu: 29 juni 2016

Vu l'arrêté du 26 mai 2016 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 2001 relative au plateau du Heysel ;

Vu le dossier réceptionné le 29 septembre 2016 par la Commission régionale de développement, comprenant le projet de plan, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, ainsi que des réclamations, observations et avis introduits durant l'enquête publique;

Vu les réclamations et observations émises par les particuliers, associations de personnes, organismes publics et d'intérêt public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} juin 2016 au 31 juillet 2016 inclus , répertoriées en annexe au présent avis ;

Vu les avis des communes émis simultanément à l'enquête publique par :

les conseils communaux aux dates suivantes :

Ville de Bruxelles : 27 juin 2016

Etterbeek : 27 juin 2016

Jette : 29 juin 2016

Les administrations communales et Bourgmestre

Anderlecht : le 6 juin 2016 ;

Berchem-Sainte-Agathe : 19 juillet 2016

Ixelles : 13 juin 2016

Vu les avis des instances consultatives remis aux dates suivantes :

le Conseil Economique et Social : 7 juillet 2016 ;

Le Conseil Consultatif du Logement et de la rénovation urbaine : 17 juin 2016

le Conseil de l'Environnement : 29 juin 2016

Advies van de GOC – GBP HEIZEL - Ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP - GGB 15 - 10 november 2016

Avis de la CRD – PRAS HEYSEL - Projet de modification partielle du PRAS – ZIR 15 - 10 novembre 2016

de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen: 6 juli 2016;

la Commission Royale des Monuments et Sites : 6 juillet 2016 ;

de Gewestelijke Mobiliteitscommissie: 20 juni 2016 ?

La Commission Régionale de Mobilité : le 20 juin 2016 ;

Gelet op het advies van BSO : 14 juli 2016

Vu l'avis de BDU du 14 juillet 2016

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 22 juli 2016

Vu l'avis de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement du 22 juillet 2016

Gelet op het advies van Ruimte Vlaanderen van 18 juli 2016;

Vu l'avis de Ruimte Vlaanderen du 18 juillet 2016 ;

Gelet op het advies van Mobiliteit & Openbare werken Vlaanderen van 29 juli 2016

Vu l'avis de Mobiliteit & Openbare werken Vlaanderen van 29 juli 2016

Gehoord de op 25 oktober 2016 voor de Commissie gehouden uitzetting van de vertegenwoordigster van de Minister-President over het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Entendu l'exposé de la représentante du Ministre-Président sur le projet de modification partielle du PRAS devant la Commission en date du 25 octobre 2016 ;

Brengt de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 10 november 2016 het volgende advies uit:

La Commission régionale de développement émet le 10 novembre 2016, l'avis suivant :

1. Memorie van toelichting

1. Exposé des motifs

1.1 Raadpleging van de Commissie

1.1. De la saisine de la Commission

De wijziging van het GBP betreffende de Heizelvlakte werd door de regering ter advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (hierna de Commissie genoemd), samen met het milieueffectenrapport, alsook de bezwaren en opmerkingen en de adviezen ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Le projet de modification du PRAS relatif au plateau du Heysel est soumis par le Gouvernement à l'avis de la Commission régionale de développement (ci-après, la Commission), accompagné du rapport sur les incidences environnementales, ainsi que des réclamations et observations et des avis introduits lors de l'enquête publique.

De Commissie wordt voor de derde keer geraadpleegd over dit dossier :

La Commission est sollicitée pour la troisième fois sur ce dossier :

Ze gaf een eerste advies op 29 oktober 2012 over het wijzigingsontwerp van het GBP (demografisch GBP)

Elle a rendu un premier avis le 29 octobre 2012 sur un projet de modification du PRAS (PRAS démographique)

Ze gaf een tweede advies op 15 maart 2016 over het ontwerp van het lastenboek met betrekking tot de uitwerking van een aanvulling op het MER voor

Elle a rendu un deuxième avis le 15 mars 2016 sur le projet de cahier des charges relatif à l'élaboration d'un complément de RIE pour la

de wijziging van het GBP betreffende de Heizelvlakte.

(zie verder voor de verwijzing naar de inhoud van deze adviezen).

modification du PRAS relatif au plateau du Heysel.

(voir rappel du contenu de ces avis plus loin.)

1.2. Voorgeschiedenis

Alvorens de Commissie overging tot het onderzoeken van het dossier dat haar werd voorgelegd, achtte ze het nuttig de context te schetsen waarin dit ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) kadert en de verschillende plannen van strategische of regelgevende aard op te lijsten die de rode draad vormen in het gewestelijk ontwikkelingsbeleid.

1.

Zo beoogt het **Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP)** (advies GOC 14-06-2002), vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BHR) op 12 september 2002, onder andere:

- Het aanbod, de bereikbaarheid, de commerciële, culturele en toeristische, en de aantrekkingskracht van het Gewest te versterken;
- Het aanbod, de bereikbaarheid, de commerciële, culturele en toeristische, en de aantrekkingskracht van het Gewest te versterken;
- De bestaande handelskernen en nieuwe winkelcentra te versterken;
- De openbare ruimte op te waarderen middels een operationeel programma ter herinrichting van de openbare ruimte;
- De productie van woningen en van het aanbod aan middelgrote en sociale woningen te versterken;

1.2. Des antécédents

Avant d'entamer l'examen du dossier qui lui est soumis, la Commission a trouvé utile de rappeler le contexte dans lequel se situe ce projet de modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et d'énumérer les différents plans, stratégiques ou réglementaires, servant de guide à la politique de développement régional.

1.

Ainsi, le **Plan Régional de Développement (PRD)** (avis CRD 14-06-2002), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) le 12 septembre 2002 vise, entre autre, à :

- Renforcer l'offre, l'accessibilité, l'attractivité commerciale, culturelle et touristique de la Région ;
- Renforcer l'offre, l'accessibilité, l'attractivité commerciale, culturelle et touristique de la Région ;
- Renforcer les noyaux commerciaux existants et nouveaux centres commerciaux ;
- Revaloriser l'espace public par un programme opérationnel de réaménagement de l'espace public ;
- Renforcer la production de logements et l'offre de logement moyen et à vocation sociale ;

- Een duurzame economische ontwikkeling te bevorderen die toegevoegde waarde en werkgelegenheid genereert voor de Brusselaars, volgens de logica van een grootstedelijk netwerk;
 - Het internationale en interculturele karakter van Brussel op te nemen in geïntegreerde toonaangevende projecten die de duurzame ontwikkeling stuwen;
 - De toegang van de bewoners en bezoekers van het Gewest tot de verschillende stadsfuncties te garanderen, waarbij ze worden aangespoord vervoersmiddelen te gebruiken die stads- en milieuvriendelijker zijn, en aldus;
 - Samenhang te garanderen met betrekking tot de ligging van de tewerkstellings- en handelszones om de verplaatsingsvraag te verminderen.
- Favoriser un développement économique durable producteur de valeur ajoutée et générateur d'emplois pour les bruxellois, dans une logique de réseau métropolitain ;
 - Inclure le caractère international et interculturel de Bruxelles dans des projets phares intégrés et facteurs de développement durable ;
 - Assurer l'accessibilité des résidents et des visiteurs de la Région aux différentes fonctions de la ville tout en incitant les utilisateurs à des modes de transport plus respectueux de la ville et de l'environnement et ainsi ;
 - Assurer une cohérence en matière de localisation des zones d'emploi et des commerces pour réduire la demande de déplacement.

2.

Het Ontwerp van het GPDO (advies van de GOC 13-03-2014), dat aansluit op een in 2011 opgestelde stand van zaken, werd door de BHR goedgekeurd op 26 september 2013 en wenst een antwoord te bieden op de nieuwe uitdagingen van het Gewest, volgens 4 prioritaire doelstellingen:

- Ambitieuze productie van aangepaste woningen;
- Ontwikkeling van een duurzame, aantrekkelijke en aangename leefomgeving (internationaal voorzieningenaanbod, verbetering van de openbare ruimte);
- Ontwikkeling van de stadseconomie (sectoren en diensten met hoge tewerkstellings-, economische en opleidingsperspectieven);
- Verbetering van de mobiliteit als duurzame ontwikkelingsfactor;

2.

Le Projet de PRDD (avis CRD 13-03-2014) qui fait suite à un état des lieux établi en 2011, a été approuvé par le GRBC le 26 septembre 2013. Il vise à répondre aux nouveaux défis régionaux avec 4 objectifs prioritaires :

- Une production ambitieuse de logements adaptés ;
- Le développement d'un cadre de vie agréable durable et attractif (offre d'équipement international amélioration des espaces publics ;
- Le développement de l'économie urbaine (secteurs et services porteurs d'emplois, d'économie et de formation) ;
- L'amélioration de la mobilité comme facteur de développement durable ;

Hierbij baseert men zich op 2 niveaus:

- Een meerpolig concept waarbij strategische en prioritaire polen worden bepaald, teneinde de overheidswerking te concentreren en te komen tot een evenwichtige stedelijke ontwikkeling;
- Een organisatie die elke wijk (de "lokale identiteitskernen") de mogelijkheid van een buurtstad biedt die de levenskwaliteit bevordert en de verplaatsingen beperkt.

Deze doelstellingen gaan tevens gepaard met:

- Een economische ontwikkeling die de Brusselse werkgelegenheid stuwt en tevens het handelsaanbod versterkt (bestaande kernen en nieuwe winkelcentra);
- Een performante mobiliteit tegen 2020 en 2040;
- De metropolitane dimensie;
- De versterking van de groene en blauwe netwerken.

In het licht van de verstedelijking van de Heizelvlakte en de aanwezigheid van grote voorzieningen, wordt deze zone opgenomen als prioritaire ontwikkelingspool met zijn te valoriseren internationale uitstraling (zie verder) als bijzondere eigenschap.

3.

Het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO)
(advies GOC 8-05-2008)

In 2007 kreeg het Gewest een nieuw instrument in handen, namelijk het PIO, om haar naamsbekendheid als grote Europese en internationale stad te vestigen en te behouden.

Tout en se basant sur 2 échelles :

- Un concept multipolaire qui détermine des pôles stratégiques et prioritaires destinés à concentrer l'action publique visant à un développement urbain équilibré ;
- Une organisation garantissant à chaque quartier (les « noyaux d'identité locale ») la possibilité d'une ville de proximité favorisant la convivialité et réduisant les déplacements.

Ces objectifs se conjuguent également avec :

- Un développement économique stimulant l'emploi bruxellois, en renforçant notamment l'offre commerciale (noyaux existants et nouveaux centres commerciaux) ;
- Une mobilité performante d'ici 2020 et 2040 ;
- La dimension métropolitaine ;
- Le renforcement des maillages vert et bleu.

Le plateau du Heysel, au vu de son urbanisation et de la présence de grands équipements est ainsi repris comme pôle de développement prioritaire avec la spécificité de son rayonnement international à valoriser (voir plus bas).

3.

Le Plan de Développement International (PDI)
(avis CRD 8-05-2008)

En 2007, la Région s'est dotée d'un nouvel outil qu'est le PDI, afin d'asseoir et de préserver sa notoriété de grande ville internationale européenne.

De onderliggende doelstelling hiervan is uiteraard om Brussel en de twee andere Gewesten van het land (Vlaanderen en Wallonië) de kans te geven voordeel te halen uit dit internationale statuut van Brussel teneinde de economische impact en de werkgelegenheid te maximaliseren.

De voornaamste doelstelling van dit Plan is te garanderen dat Brussel op duurzame en rechtvaardige wijze een economische, culturele en sociale ontwikkeling doormaakt, ten behoeve van iedereen, zowel gebruikers als bewoners van het Hoofdstedelijk Gewest.

Dit plan dient tot voordeel te strekken van:

- *De bewoners van het Brussels Gewest die als eersten moeten deelnemen aan en voordeel halen uit de internationale ontwikkeling van de stad;*
- *De bewoners van het Vlaams en Waals Gewest, die zich regelmatig naar Brussel begeven, zowel voor werk als ontspanning;*
- *De internationale bezoekers, in het kader van een recreatief of zakelijk bezoek;*
- *De (internationale) zakenwereld, die in Brussel investeert en er economische en financiële activiteiten ontwikkelt;*
- *De institutionele spelers van de internationale ontwikkeling van Brussel, met name de Europese Unie, de voornaamste in Brussel aanwezige internationale organisaties, de federale staat, de deelstaten, ...*

De Heizelvlakte: een prioritaire actiesite van het PIO

De Heizelvlakte wordt om verscheidene redenen opgenomen als opmerkelijke site, waaronder:

L'objectif sous-jacent est, bien entendu, de permettre à Bruxelles et aux deux autres Régions du pays (Flandre et Wallonie) de profiter de ce statut international de Bruxelles pour maximiser les retombées économiques et l'emploi.

L'objectif majeur de ce Plan est d'assurer le développement économique, culturel et social de Bruxelles de manière durable et équitable, au profit de tous, usagers et habitants de la Ville-Région.

Ce plan doit ainsi profiter :

- *Aux habitants de la Région bruxelloise qui doivent participer et profiter au premier rang du développement international de la ville ;*
- *Aux habitants de la Région flamande et de la Région wallonne, qui viennent régulièrement à Bruxelles tant pour le travail que pour les loisirs ;*
- *Aux visiteurs internationaux, dans le cadre du tourisme de loisirs ou d'affaires ;*
- *Au monde des affaires, notamment international, qui investit à Bruxelles et y développe des activités économiques et financières ;*
- *Aux acteurs institutionnels du développement international de Bruxelles que sont l'Union européenne, les principales organisations internationales présentes à Bruxelles, l'Etat fédéral, les entités fédérées...*

Le plateau du Heysel : un des sites d'action prioritaire du PDI

Le site du plateau du Heysel y est repris comme site remarquable pour plusieurs raisons, dont notamment :

- *Er zijn reeds dynamische en erkende economische activiteiten gevestigd: het tentoonstellingspaleis, Trade Mart, enz;*
- *Het Atomium staat er, een wereldwijd bekend monument dat zowel het symbolische beeld van Brussel en België is geworden als een belangrijke toeristische attractie;*
- *Het Koning Boudewijnstadion staat er, waar internationale sportevenementen plaatsvinden;*
- *Er is een rechtstreekse metroverbinding met het stadscentrum en de verschillende grote treinstations van Brussel*
- *Er liggen grote grondreserves, eigendom van de overheid (voornamelijk van de Stad Brussel).*
- *Il accueille déjà des activités économiques dynamiques et reconnues : le Palais des Expositions de Bruxelles, le Trade Mart, etc. ;*
- *Il accueille l'Atomium, un monument internationalement connu, devenu à la fois monument emblématique de Bruxelles et de la Belgique et attraction touristique importante ;*
- *Il accueille le stade Roi Baudouin, ainsi que les événements sportifs internationaux qui y prennent place ;*
- *Il est directement connecté par métro au centre-ville et aux différentes grandes gares de Bruxelles ;*
- *Il présente de grandes réserves foncières propriété de pouvoirs publics (principalement Ville de Bruxelles).*

Op basis van deze verschillende troeven achtte het PIO het opportuun om van de Heizelvlakte een belangrijke ontwikkelingspool te maken op gewestelijke schaal en er een aantal voorzieningen en functies te vestigen waarvan het belang werd aangetoond in het kader van de internationale uitstraling van Brussel:

C'est en se basant sur ces différents atouts que le PDI a estimé opportun de faire du site du plateau du Heysel un pôle de développement majeur à l'échelle de la Région et d'y implanter un certain nombre d'équipements et de fonctions dont l'importance a été démontrée dans le cadre du rayonnement international de Bruxelles :

- *Een internationaal congrescentrum met een grote capaciteit dat in synergie met het tentoonstellingspaleis grote conferenties, congressen en toonaangevende evenementen zou kunnen aantrekken, met een positieve economische impact voor Brussel en de twee andere Gewesten;*
- *Een winkelcentrum met als verzorgingsgebied het noorden van Brussel, een gebied waar studies een gebrek aan handelaanbod hebben aangetoond;*
- *Un centre de congrès international de grande capacité qui pourrait fonctionner en synergie avec le palais des expositions pour attirer de grandes conférences, congrès, manifestations d'envergure générant des retombées économiques positives pour Bruxelles et ses deux Régions voisines ;*
- *Un centre commercial desservant la chalandise du nord de Bruxelles, zone où les études ont démontré une insuffisance de l'offre commerciale ;*

- Een grote concert- en evenementenzaal met een capaciteit van meer dan 10.000 personen (deze bestaat al... namelijk "Paleis 12");
- Een grote sportinfrastructuur of een voetbalstadion in overeenstemming met de internationale normen, ter vervanging van het huidige Koning Boudewijnstadion dat zal verhuizen naar parking C, op grondgebied van het Vlaams Gewest.
- Une grande salle de spectacle d'une capacité de plus de 10 000 personnes (celle-ci a d'ores et déjà été réalisée... c'est le « Palais 12 ») ;
- Une grande infrastructure sportive ou un stade de football aux normes internationales en remplacement de l'actuel Stade Roi Baudouin qui sera implantée à l'emplacement du parking C, située sur le territoire de la Région flamande.

Het PIO van 2007 stelt overigens dat, alvorens men concreet overgaat tot het verwezenlijken van al deze voorzieningen, er voorafgaand een masterplan voor de Heizelvlakte moet worden uitgewerkt opdat de stedelijke herbestemming van de site primeert in de studie naar de goede inrichting en ontwikkeling van de verschillende voorzieningen.

4.

Het MASTERPLAN voor de HEIZEL, voorgesteld aan het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest **in 2012** door de studiebureaus KCAP en ARUP die na een internationaal concours (gelanceerd in 2009) aangeduid zijn voor het uitwerken van een samenhangend verstedelijkingsproject van de site (waarvan de eerste fase, NEO 1, in 2012 werd voorgesteld), zoals aanbevolen door het PIO.

De studie van KCAP werd in permanent overleg met de verschillende betrokken partijen uitgevoerd, teneinde een project uit te werken dat tegemoetkomt aan de wensen van de betrokken spelers, met inachtneming van de beperkingen van de site en van de omgeving.

Het bureau KCAP begon met een analyse van de troeven van de site, onder andere:

- Een uitstekende verbinding met het openbaar vervoersnet (drie metrostations, een tramterminus, talrijke OV-lijnen...);

Le PDI de 2007 indique par ailleurs qu'avant d'avancer concrètement dans la réalisation de tous ces équipements, il importe de réaliser préalablement un master plan du plateau du Heysel, afin que ce soit la requalification urbaine du site qui prime dans l'analyse du bon agencement et du développement de ces différents équipements.

4.

Le MASTER PLAN du HEYSEL présenté au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale **en 2012** par les bureaux KCAP et ARUP qui ont été désignés, à l'issue d'un concours international (lancé en 2009) et chargé de dégager un projet cohérent d'urbanisation du site, (dont la première phase, le projet NEO 1, a été présentée en 2012), comme recommandé par le PDI.

Le travail du bureau KCAP a été mené en concertation permanente avec les différents acteurs concernés, dans le but d'élaborer un projet qui rencontre les aspirations des acteurs concernés tout en respectant les contraintes du site et de son voisinage.

Le bureau KCAP a commencé par une analyse des atouts du site, dont les suivants ont notamment été relevés :

- Une excellente connexion aux transports publics (trois stations de métro, un terminal de tram, de

- *Een goede verbinding met het wegennet, waaronder de Ring rond Brussel en de autosnelweg A12;*
 - *Bestaande economische en toeristische activiteiten (met nu al meer dan 5 miljoen bezoekers per jaar):*
 - *Het tentoonstellingspaleis; het Atomium als toeristische trekpleister;*
 - *Trade Mart;*
 - *De recreatie- en sportactiviteiten (ook al zouden een aantal van deze activiteiten een “upgrade” moeten krijgen om hun aantrekking te versterken en hun bestendigheid te garanderen, zoals Oceade, Mini-Europa, Kinopolis, het planetarium, ...);*
 - *De nog niet voldane commerciële vraag in het verzorgingsgebied in het noorden van Brussel, enz.*
- *nombreuses lignes de transport en commun...);*
 - *Une bonne connexion aux infrastructures routières, dont notamment le Ring de Bruxelles et l’autoroute A12 ;*
 - *Des activités économiques et touristiques existantes (avec -déjà actuellement- l’attraction de plus de 5 millions de visiteurs par an) :*
 - *Le palais des expositions ; l’attraction touristique de l’Atomium ;*
 - *Le Trade Mart ;*
 - *Les activités de loisirs et de sports (même si certaines de ces activités nécessiteraient des « upgrade » pour renforcer leur attractivité et garantir leur pérennité, notamment pour ce qui concerne Océade, Mini Europe, Kinopolis, le planétarium...);*
 - *La demande commerciale non encore rencontrée dans la zone de chalandise du nord de Bruxelles, etc.*

Het studiebureau KCAP heeft zich hierbij laten leiden door onderstaande principes:

- *Het verwezenlijken van een gediversifieerd en samenhangend constructief programma, waarin niet alleen de vereiste infrastructuur wordt opgenomen waar het PIO naar verwijst (congrescentrum, winkelcentrum, concert- en evenementenzaal met meer dan 10.000 plaatsen, voetbalstadion), maar eveneens een hele reeks functies die noodzakelijk zijn om de opkomst van een werkelijk “stuk stad” te garanderen:*
- *Talrijke woningen (zowel private als publieke woningen)*

Les grands principes qui ont guidé le bureau KCAP ont été les suivants :

- *La réalisation d’un programme constructif diversifié et cohérent, reprenant non seulement les infrastructures nécessaires identifiées par le PDI (Centre de congrès, centre commercial, salle de spectacles de plus de 10.000 places, Stade de foot), mais aussi tout une série de fonctions nécessaires pour garantir l’émergence d’un véritable « morceau de ville » :*
- *De nombreux logements (tant des logements privés que des logements publics) ;*

- *Collectieve diensten zoals kinderdagverblijven, rusthuizen (eventueel scholen);*
- *Recreatieactiviteiten, zowel indoor (bijv. : bioscoop, attractiepark...) als outdoor (op de site van Mini-Europa) bestemd zowel voor occasionele bezoekers (bijv. toeristen) als voor de bewoners van de omliggende wijken;*
- *Horecazaken en hotels enz.;*
- *Een voorkeur voor de versterking van de stadsdichtheid en -compactheid op bepaalde delen van de Heizelvlakte, opdat andere delen vrijkomen en kunnen worden bestemd als open ruimte, groenzone en recreatieruimte (parken, openluchtwembad, sportvelden, ...);*
- *Het aanpakken van de stedelijke zwakten waar de zone momenteel mee kampt, onder meer door de bovengrondse parkeerzones af te schaffen die nu een groot deel van de terreinen van de Heizelvlakte inpalmen en door nieuwe aansluitingen te voorzien waardoor de verschillende componenten van dit grondgebied beter met elkaar in verbinding zullen staan;*
- *Het gelijktijdig ontwikkelen van de nodige openbare infrastructuur om tot een samenhangend geheel te komen: wegennet, openbare ruimten, openbaar vervoer, groenzones,...*
- *Des services collectifs comme des crèches, séniories, (éventuellement écoles)*
- *Des activités de loisirs indoor (ex : cinéma, parc d'attraction...) et outdoor (sur site de mini-europe), destinées tant aux visiteurs occasionnels (ex : touristes) qu'aux habitants des quartiers environnants ;*
- *Des établissements de types horeca et hôteliers ; etc.*
- *Une préférence pour un renforcement de la densité et la compacité urbaine sur certaines parties du plateau du Heysel, pour permettre de dégager d'autres parties afin de les consacrer à des espaces ouverts, verdurisés et de loisirs (parcs, piscine en plein air, terrains de sports...)*
- *La réduction des faiblesses urbaines rencontrées actuellement dans la zone, notamment par la suppression des zones de parkings en surface qui actuellement monopolisent une grande partie des terrains du plateau du Heysel et par la création de nouveaux cheminements permettant de mieux connecter les différentes composantes de ce territoire ;*
- *Le développement concomitant des infrastructures publiques nécessaires pour garantir la cohérence de l'ensemble : voiries, espaces publics, transports en commun, espaces verts...*

Deze denkpijsten lagen aan de grondslag van het Masterplan.

Dit Masterplan dient vandaag als basis voor een globale visie voor de ontwikkeling van deze site en voor de lopende procedure tot wijziging van het GBP.

5.

*Het **Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)** (advies GOC 28-04-2000), opgesteld door de BHR op*

Ces réflexions ont abouti au Master plan.

Il sert aujourd'hui de base à une vision globale du développement de ce site et au processus de modification du PRAS en cours.

5.

*Le **Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** (avis CRD 28-04-2000), arrêté par le GRBC le*

03.05.2001, bestemt de Heizelvlakte als voorzieningszone van collectief belang of openbare dienst. Het werd onderworpen aan een gedeeltelijke wijzigingsprocedure krachtens het besluit van de BHR van **20.01.2011**, tot instelling van de procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP. Het ontwerpplan werd op 19 maart 2012 opgesteld (**advies van de GOC van 29-10-2012**). Deze wijziging werd door de BHR goedgekeurd bij **besluit van 02.05.2013**, waarmee plaats werd gemaakt voor het **demografische GBP** tot oprichting van het GGB 15 "Heizel" en tot herziening van het voorschrift 18.

6.

De **RAAD van STATE** heeft het Besluit van de BHR van 02.05.2013 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het GBP, opgesteld op 3 mei 2001, geannuleerd (bij **arrest van 07.12.2015**) voor wat het GGB 15-HEIZEL betreft, met inbegrip van het Stedenbouwkundige voorschrift 18 voor zover het betrekking heeft op het GGB 15-HEIZEL.

De redenen hiervoor waren als volgt:

- De keuze van de Heizelvlakte om een aantal grote voorzieningen te ontwikkelen die noodzakelijk zijn voor de internationale uitstraling van Brussel is een voorafgaande keuze, die gemaakt werd alvorens het milieueffectenrapport was afgerond, waarin geen analyse staat van de eventuele redelijke alternatieven;
- Het MER heeft niet onderzocht welke evolutie de Heizelvlakte waarschijnlijk zal ondergaan in geval van een ongewijzigd beleid (nulalternatief);
- Het besluit van 2 mei 2013 draagt geen rechtszekere oplossing aan voor de gevolgen op het vlak van mobiliteit die werden vastgesteld door het MER;
- Het MER heeft de gevolgen van de wijziging van het voorschrift 18 van het GBP niet onderzocht.

03.05.2001 consacre le site du Heysel en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Il a fait l'objet d'une procédure de modification partielle par l'arrêté du GRBC du **20.01.2011**, ouvrant la procédure de modification du PRAS. Projet de plan arrêté le 19 mars 2012 (**Avis de la CRD du 29-10-2012**). Cette modification a été adoptée par le gouvernement de la GRBC par l'**arrêté du 02.05.2013** faisant ainsi place au **PRAS démographique** créant notamment la ZIR 15 « Heysel » et révisant la prescription 18.

6.

Le **CONSEIL d'ETAT** a annulé (arrêt du **07.12.2015**) l'Arrêté du GRBC du 02.05.2013 adoptant la modification partielle du PRAS arrêté le 3 mai 2001, en ce qu'il concerne la ZIR 15-HEYSEL, y compris la Prescription urbanistique 18 en ce qu'elle concerne la ZIR 15-HEYSEL.

Les motifs étant les suivants :

- Le choix du site du Heysel pour développer un certain nombre de grands équipements nécessaires pour assurer le rayonnement international de Bruxelles constitue un choix a priori, antérieur au rapport sur les incidences environnementales, lequel ne contient pas d'analyse des alternatives raisonnables possibles ;
- Le RIE n'a pas étudié l'évolution probable du site du Heysel en cas de politique inchangée (alternative zéro) ;
- L'arrêté du 2 mai 2013 n'apporte pas de solution sûre sur le plan juridique aux incidences en termes de mobilité constatées par le RIE ;
- Le RIE n'a pas évalué les incidences de la modification de la prescription 18 du PRAS.

7.

Antwoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op het Arrest van de Raad van State

De Regering heeft het advies ingeroepen van de GOC op 18-02-2016 aangaande het ontwerp van een Bijzonder Lastenboek betreffende de uitwerking van een aanvulling op het MER voor het GBP voor het GGB 15-Heizel (advies van 15.03.2016).

*De Regering heeft, bij besluit van 26 mei 2016, het huidige **ONTWERP tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, opgesteld op 3 mei 2011, betreffende de Heizelvlakte (GGB 15) en haar MER** goedgekeurd, die zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarbij het besluit verklaart dat rekening is gehouden met het Arrest van de Raad van State door de daarin en hierboven vermelde elementen op te nemen in het MER.*

1.3. Vorige adviezen van de Commissie

De Commissie herinnert aan de adviezen die ze in dit dossier heeft gegeven :

In oktober 2012 gaf de Commissie in het kader van haar advies over de wijziging van het GBP (demografisch GBP) een verdeeld advies over de inrichting van het GGB nr. 15 en een winkelcentrum. Dit werd als volgt geformuleerd:

« De Commissie verzet zich tegen de inrichting van een nieuw GGB op de Heizelvlakte en vraagt om het te behouden als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ze is van mening dat de inrichting van een nieuw GGB voor de Heizel site geen enkele meerwaarde biedt voor de toekomstige ontwikkelingen van het Gewest; dat, integendeel, de huidige omschrijving van het GBP die de site bestemt als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, gebied voor sport of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht, de evenwichtige ontwikkeling van dit gebied garandeert en verenigbaar blijft met de

7.

Réponse du Gouvernement de la RBC à l'Arrêt du Conseil d'Etat

Le Gouvernement a sollicité l'avis de la CRD le 18-02-2016 sur le projet de Cahier des Charges relatif à l'élaboration d'un complément de RIE pour le PRAS relatif à la ZIR 15-Heysel (avis du 15.03.2016).

*Le Gouvernement, par son arrêté du 26 mai 2016, a adopté le présent **PROJET de Modification partielle du PRAS arrêté le 3 mai 2001, relative au Plateau du Heysel (ZIR 15) et son RIE** qui ont été soumis à enquête publique et où l'arrêté déclare qu'il a été tenu-compte de l'Arrêt du Conseil d'Etat en intégrant dans le RIE les éléments repris par celui-ci et énoncés plus haut.*

1.3. Des avis antérieurs de la Commission

La Commission rappelle les avis qu'elle a rendus sur ce dossier :

En octobre 2012, dans le cadre de son avis sur la modification du PRAS (PRAS démographique), la Commission rendait un avis partagé sur la création de la ZIR N° 15 et d'un centre commercial. Il était libellé comme suit :

« La Commission s'oppose à la création d'une nouvelle ZIR sur le plateau du Heysel et demande son maintien en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elle considère que la création d'une nouvelle ZIR pour le site du Heysel n'est dotée d'aucune valeur ajoutée pour les développements futurs de la Région ; que bien au contraire, la définition actuelle au PRAS qui place le site en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, zone de sport ou de loisirs de plein air, garantit le développement équilibré de cette zone en restant compatible avec la

ontvangstcapaciteit van het gebied en van het hele Gewest; »

[...]

« De Commissie verzet zich tegen de oprichting van een winkelcentrum op de Heizelsite, aangezien er in de buurt al twee projecten voor winkelcentra bestaan (Just under the sky op de Godin-site en Uplace in Machelen/Vilvoorde); dat een winkelcentrum de internationale aantrekkingskracht van Brussel niet zal verhogen en het ongepast is om, met het oog op de versterking van de economische productieve activiteit en de ontwikkeling van huisvesting, een groot deel van de grond te besteden aan een winkelcentrum ;

Overigens geeft ze aan dat 4 handelskernen in het Brussels Gewest (in de boven- en benedenstad, Westland en Woluwe) kunnen lijden onder de aanwezigheid van een nieuw grootschalig winkelcentrum. »

« 2 leden keuren het principe van de inrichting van het GGB 15 en zijn voorschriften goed. Ze menen dat het een site betreft van regionaal belang waarvan de ontwikkeling moet worden bepaald door een BBP op initiatief van de Gewestregering. Ze herinneren er aan dat het niet gaat om de opportuniteit van het project Neo in vraag te stellen, dat deze discussie moet worden gevoerd in het kader van het openbaar onderzoek omtrent de stedenbouwkundige vergunning. »

In maart 2016 deed ze de volgende uitspraak in het kader van haar advies over het ontwerp van het lastenboek betreffende de uitwerking van een aanvulling op het milieueffectenrapport:

“Het Demografisch GBP is een algemene reactie op de uitdagingen waarmee Brussel te kampen heeft. Het voorstel voor een metropolitane ontwikkeling beantwoordt aan de behoeften die volgen uit de demografische groei en stimuleert de Brusselse economie. Dat is de bedoeling van het programma van het GGB.”

capacité d'accueil de la zone et de l'ensemble de la Région ; »

[...]

« La Commission s'oppose à la création d'un centre commercial sur le site du Heysel, alors qu'il existe deux projets de centre commercial à proximité (Just under the sky sur le site de Godin et projet Uplace à Machelen/Vilvorde) ; qu'un centre commercial ne va rien apporter à l'attractivité internationale de Bruxelles et qu'il est inadéquat, dans le renforcement de l'activité économique productive et du développement du logement, de consacrer une part importante du sol à un centre commercial;

Elle mentionne, par ailleurs, que 4 noyaux commerciaux situés en région bruxelloise (haut et bas de la ville, Westland et Woluwe) risquent de souffrir de la présence d'un nouveau centre commercial de grande ampleur. »

« 2 membres approuvent le principe de la création de la ZIR n°15 et ses prescriptions. Ils estiment en effet que ce site a une importance régionale dont le développement devra être déterminé par un PPAS pris à l'initiative du Gouvernement régional. Ils rappellent qu'il ne s'agit pas de discuter de l'opportunité du projet Néo, que cette discussion doit avoir lieu au sein de l'enquête publique relative au permis d'urbanisme. »

En mars 2016, dans le cadre de son avis sur le projet de cahier des charges relatif à l'élaboration d'un complément de rapport sur les incidences environnementales, elle se prononçait de la façon suivante :

« Le PRAS Démographique est une réponse globale aux défis que rencontre Bruxelles. La proposition d'un développement métropolitain est de nature à répondre aux besoins qui découlent de l'essor démographique et de stimuler l'économie bruxelloise. C'est le sens du programme de la ZIR. »

1.4. Nieuwe elementen

De Commissie wijst op de nieuwe elementen over de Heizelvlakte die ondertussen naar boven kwamen :

Reeds afgeronde of goedgekeurde ontwerpen of plannen:

- *Het Masterplan voor de Heizelvlakte: onbekend bij de Commissie in 2012 want niet gecommuniceerd;*
- *De bevestiging van de wil om op de Heizelvlakte een nieuwe wijk te ontwikkelen met gemende functies, om een nieuw stadion aan te leggen op parking C en om de verdere nodige stappen te nemen, onder meer door een BBP op te stellen en de onderhandelingen met Vlaanderen voort te zetten aangaande de mobiliteit rond Brussel (algemene beleidsverklaring van de Regering van 2014);*
- *De opening van een nieuwe concert- en evenementenzaal van internationale allure in 2013 in Paleis 12;*
- *De opening, op 20 oktober 2016, van een nieuw winkelcentrum, Docks Brussel, langs het Kanaal.*

Projecten voor de toekomst en/of in bespreking:

- *Goedkeuring van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (VSGB) door de Vlaamse Regering d.d. 16-12-2011 en herzieningen in januari 2016;*
- *Beslissing van de Vlaamse Regering d.d. 15-10-2013 om de ring te verbreden;*
- *Start van de procedure Top Noordrand d.d. 25-6-2014;*
- *Start van het Strategische project Noordrand op 22-10-2016;*
- *Planning van De Lijn met het project: Brabantnet: 3 nieuwe lijnen (Brussel-Noord/Luchthaven)–(Jette-Vilvoorde /Luchthaven) (Willebroek/Brussel-Noord),*

1.4. Des éléments neufs

La Commission pointe les éléments neufs concernant le plateau du Heysel qui sont apparus depuis :

Projets ou plans déjà aboutis ou déjà décidés :

- *Le Master plan sur le plateau du Heysel : inconnu de la Commission en 2012 car non communiqué;*
- *La confirmation de la volonté de développer un nouveau quartier avec mixité des fonctions sur le plateau du Heysel, de créer un nouveau stade sur le parking C et de poursuivre les démarches utiles notamment en réalisant un PPAS et en poursuivant les concertations avec la Flandre sur la mobilité autour de Bruxelles (déclaration de politique générale du Gouvernement de 2014) ;*
- *L'inauguration de la nouvelle salle de spectacle à vocation internationale en 2013 au Palais 12 ;*
- *L'ouverture, le 20 octobre 2016, du nouveau centre commercial Docks Brussel, le long du Canal.*

Projets futurs et/ou en discussion :

- *L'approbation du Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (VSGB) par le Gouvernement flamand en date du 16-12-2011 et révisions en janvier 2016 ;*
- *La décision d'élargissement du ring par le Gouvernement flamand en date du 15-10-2013 ;*
- *Le lancement du processus du Top Noordrand en date du 25-6-2014*
- *Le lancement du Strategische project Noordrand le 22-10-2016 ;*
- *La planification De Lijn avec le projet : Brabantnet : 3 nouvelles lignes (Bruxelles Nord/Aéroport)–(Jette-Vilvorde /Aéroport)*

(6-12-2013), reeds voorgelegd ter openbaar onderzoek;

- *Ontwerpen voor de verlenging en de aanleg van nieuwe tramlijnen door de MIVB: 3 en 9 (tussen Simonis en Heizel);*
- *Project van het toekomstige winkelcentrum U-place te Machelen;*
- *Project van de verbindingsweg tussen parking C en het Tentoonstellingspaleis;*
- *Het BBP van de Stad Brussel wordt bestudeerd.*

Evolutie van de praktijken inzake mobiliteit en economische activiteiten

De Commissie wenst verder om een stand van zaken te geven over de evolutie van een aantal bepaalde nieuwe praktijken op het vlak van mobiliteit en handel.

Ze beklemtoont dat reeds vandaag dient te worden geanticipeerd op de snelle evolutie van de praktijken in verschillende domeinen, die een impact zullen hebben op de ontwikkeling. Bij gebrek hieraan meent ze dat de projecten snel voorbijgestreefd zouden kunnen zijn. Zo is er bijvoorbeeld de evolutie op vlak van mobiliteit (nieuwe vervoerswijzen die geïntegreerd dienen te worden in het ontwerp van de openbare ruimte), of brengen nieuwe commerciële benaderingen waaronder de evolutie op het vlak van verkoop (de verkopers worden steeds meer raadgevers) en de technologische evolutie een nieuw beheer van de verkoop en logistiek ruimten teweeg.

Ten slotte wijst de Commissie op de ervaring die in andere steden, zoals Rijsel, is opgedaan, waar ontwikkelingsovereenkomsten werden gesloten tussen nieuwe centra en oude, bestaande handelskernen om een niet-concurrentiële en inclusieve commerciële ontwikkeling mogelijk te maken.

(Willebroeck/Bruxelles Nord), (6-12-2013), déjà soumis à enquête publique ;

- *Les projets de prolongation et nouvelles lignes de tram de la STIB : 3 et 9 (entre Simonis et Heysel) ;*
- *Le projet du futur centre commercial U-place à Machelen ;*
- *Le projet de voie de liaison entre le parking C et le Palais des expositions ;*
- *PPAS de la Ville de Bruxelles en cours d'étude.*

Evolution des pratiques en matière de mobilité et d'activités économiques

La Commission souhaite, de plus, faire état de l'évolution d'un certain nombre de nouvelles pratiques en matière de mobilité et de pratiques commerciales.

Elle souligne, qu'il y a lieu d'anticiper aujourd'hui déjà sur l'évolution rapide des pratiques dans divers domaines qui auront un impact sur le développement. Sans cette vision, elle estime que les projets risquent, en effet, de se voir rapidement dépassés. Ainsi par exemple, en matière de mobilité (nouveaux modes de déplacements qu'il s'agit d'intégrer dans la conception de l'espace public) ou des nouvelles approches commerciales où l'évolution en matière de vente (les vendeurs deviennent plus des conseillers) et l'évolution technologique induisent une nouvelle gestion des espaces de vente et de logistique.

Enfin, elle met en avant, les expériences développées dans d'autres villes comme Lille, où des accords de développement entre nouveaux centres et anciens noyaux commerciaux existants ont permis un développement commercial non concurrentiel et concluant.

1.5. Werkwijze

Haar werkwijze

Bij het uitwerken van haar advies baseerde de Commissie zich op onderstaande elementen:

- *De in de hierna volgende achtergrond hernomen contextualiserend planologische elementen;*
- *De adviezen die ze in de loop van deze verschillende procedures uitbracht en meer bepaald dat van de GOC van 15 maart 2016 aangaande het Bijzonder Lastenboek betreffende de uitwerking van een aanvulling op het MER over de gedeeltelijke wijziging van het GBP GGB 15-Heizel;*
- *De motivering van de Regering hernomen in het besluit van 26 mei 2016 houdende de goedkeuring van het ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat werd opgesteld op 3 mei 2001 betreffende de Heizelvlakte;*
- *Het voor dit ontwerpplan uitgevoerde milieueffectenrapport (MER);*
- *De uitkomst van het openbaar onderzoek: bezwaren, adviezen van gemeenten, administraties en adviesorganen;*

Een samenvatting van de bezwaren, opmerkingen en adviezen.

De bezwaren, opmerkingen en adviezen werden volgens onderstaande thema's ingedeeld:

- *Algemene opmerkingen,*
- *Voornaamste bestemmingen van de site: handel, voorzieningen, huisvesting, kantoren,*
- *Milieu,*
- *Erfgoed,*
- *Mobiliteit,*

1.5. De la méthodologie

De sa méthodologie de travail

Pour élaborer son avis, la Commission s'est appuyée sur les éléments suivants :

- *Les éléments de contextualisation planologique repris dans le rétroacte ci-dessous ;*
- *Les avis qu'elle a rendus tout au long de ces diverses procédures et plus spécialement, celui de la CRD du 15 mars 2016 sur le projet de Cahier Spécial des Charges, relatif à l'élaboration d'un complément de RIE sur la modification partielle du PRAS ZIR 15-Heysel ;*
- *Les motivations du Gouvernement reprises dans l'arrêté du 26 mai 2016 adoptant le projet de modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, relative au plateau du Heysel ;*
- *Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) réalisé sur le projet de plan ;*
- *Le résultat de l'enquête publique : réclamations, avis des communes, administrations et instances consultatives ;*

Une synthèse des réclamations, observations et avis.

Les réclamations, observations et avis ont été regroupés selon les thématiques suivantes :

- *Observations générales,*
- *Affectations principales du site : Commerce, équipement, logement, bureau,*
- *Environnement,*
- *Patrimoine,*
- *Mobilité,*

- Voorschrift 18,
- MER en NTS.

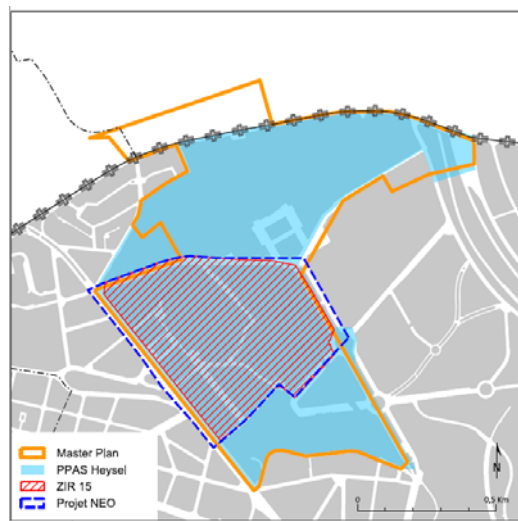
- Prescription 18,
- RIE et RNT.

Visuele weergave van de perimeters van de verschillende onderzoeken en ontwerpen

Visualisation des périmètres des différents études et projets

Om de site die betrokken is bij de gedeeltelijke wijziging van het GBP, gemakkelijker te begrijpen, vond de Commissie het nuttig om in haar advies een kaart op te nemen met de perimeters van de verschillende studies die belangrijk zijn bij de beschouwingen van de Commissie over de geanalyseerde thema's.

Afin de faciliter la compréhension du site concerné par la modification partielle du PRAS, la Commission a jugé utile d'inclure dans son avis, une carte reprenant les périmètres des différentes études qui ont leur importance dans les considérations de la Commission sur les thématiques analysées ci-dessous.



NB : De Commissie geeft mee dat de perimeter van het Masterplan KCAP varieert: vertrekkend van de Ring tot het zuiden van het Ossegempark en de Houba de Strooperlaan tot de A12. Het vastgoedproject focust zich op het gedeelte rond het stadion.

NB : La Commission relève que le périmètre du Master Plan KCAP varie : partant du Ring jusqu'au sud du parc Ossegem et de l'avenue Houba de Strooper jusqu'à l'A12. Le projet immobilier se concentre sur la partie qui entoure le stade.

Openbaar onderzoek

De Commissie heeft kennis genomen van alle geldig geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen ingediend tijdens het openbaar onderzoek en de samenvatting.

Ze neemt er akte van.

Na deze bezwaren, opmerkingen en adviezen in thema's ingedeeld te hebben, gaf ze haar advies op een bruikbare en beknopte manier over de

De l'enquête publique

La Commission a pris connaissance des réclamations, observations et avis introduits durant l'enquête publique et de sa synthèse.

Elle en prend acte.

Après avoir regroupé ceux-ci par thématiques, elle a exprimé son avis de manière utile et synthétique aux remarques des réclamants afin

bezwaren van de klagers zodat ze hen een antwoord kon bieden op hun opmerkingen.

Het zal aan de regering zijn om, door middel van de motieven die men zal gebruiken in het toekomstige besluit dat het Gewestelijk Bestemmingsplan finaal zal goedkeuren, de antwoorden op alle klachten te finaliseren en de uitgewerkte thema's aan te vullen.

Door middel van haar reacties, geeft de Commissie haar standpunt over het ontwerpplan en de procedure.

In dit opzicht wil ze de aandacht vestigen op de volgende elementen die de volledige procedure complex maken:

- *Het debat over dit project komt niet op een goed moment. Het Masterplan uitgewerkt door KCAP en Consort werd niet aan het publiek, noch aan de adviesorganen voorgelegd. Het Masterplan werd onmiddellijk vertaald in een vastgoedproject (waarbij de eerste fase Neo 1 EUROPEA gedoopt werd), zonder te kaderen binnen het GBP enerzijds, en vervolgens binnen een BBP, anderzijds;*
- *Er werd dus "a priori" een keuze gemaakt, iets wat de Commissie betreurt. Dit geeft inderdaad aanleiding tot een complexe en tegenstrijdige situatie. Zo komt het project Neo, zoals wij dit kennen, tot uiting door middel van een gedetailleerd vastgoedprogramma, terwijl het programma van het GGB nr. 15 van het GBP-ontwerp niet alle geplande functies binnen dit project kwantificeert;*
- *Deze situatie heeft grotendeels tot gevolg dat een aantal opmerkingen en bezwaren verwijderd moesten worden omdat ze niet gericht waren op het ontwerp van het GBP;*
- *De Commissie betreurt deze situatie en wenst meer transparantie in de planningsprocedure.*

de permettre à ceux-ci d'y trouver une réponse à leurs remarques.

Il incombera au Gouvernement, par la motivation qu'il utilisera dans le futur arrêté adoptant définitivement le Plan régional d'affectation du sol, de finaliser les réponses à toutes les réclamations en complétant les thématiques développées.

A travers ses réponses, la Commission exprime sa position par rapport au projet de plan et au processus en cours.

A cet égard, elle tient à relever les éléments qui suivent et qui rendent l'ensemble du processus complexe :

- *Le débat sur ce projet n'a pas eu lieu au moment opportun. Le Master plan réalisé par le bureau KCAP et consort n'a pas été soumis à concertation publique ni à l'avis des instances. Le Master plan a été directement traduit au sein d'un projet immobilier (dont la première phase Néo 1 a été rebaptisée EUROPEA), sans être inscrit dans le PRAS, d'une part, puis dans un PPAS, d'autre part ;*
- *Un choix a donc été opéré "a priori", ce que la Commission regrette. En effet, cela donne lieu à une situation complexe et paradoxale. Ainsi, le projet Néo, tel qu'on le connaît, s'exprime au travers d'un programme immobilier détaillé, alors que le programme de la ZIR N°15 du projet de PRAS ne quantifie pas l'ensemble des fonctions prévues dans ce projet ;*
- *Cette situation induit, en grande partie, qu'un certain nombre de remarques et de réclamations ont dû être écartées du fait de leur échelle inadaptée au projet de PRAS ;*
- *La Commission regrette cette situation et souhaite plus de transparence dans le processus de planification.*

Na haar discussies over de werkwijze en het standpunt dat men moet innemen over een project dat men op verschillende punten als problematisch beschouwt, en met het oog op de herhaalde intenties van de regering om de ontwikkeling van de Heizelvlakte tot een goed einde te brengen, vond de Commissie het nuttiger om zich toe te leggen op het formuleren van de voorwaarden voor het welslagen van een kwaliteitsvol stadsproject in plaats van zich te verliezen in gissingen die enkel kunnen leiden tot een uiteenzetting van minderheidsadviezen waarbij de ene voor en de andere tegen een welbepaald vastgoedproject is.

Haar voorstellen streven ernaar om in het GBP-ontwerp elementen te introduceren die zorgen voor de aanleg van een kwaliteitsvolle stadswijk, die als voorbeeld dient op het vlak van duurzaamheid, urbaniteit en leefbaarheid als een stukje stad en een woonomgeving.

1.6 Niveaus

De Commissie heeft de niveaus onderzocht die in beschouwing moeten worden genomen: zo werd er een onderscheid gemaakt tussen wat er valt onder het GBP en wat er valt onder het BBP, zelfs een vastgoedproject.

Zo zullen in het kader van het BBP dat opgemaakt wordt, de ruimtelijke voorstellingen verschijnen die vormgeven aan een programma zoals NEO. Het is tijdens dit openbaar onderzoek dat de reacties over dit ontwerp van toepassing zullen zijn.

De Commissie stelt daarentegen vast dat één van de wijzigingen van het GBP bestaat in de bestemming als wegennet van een kleine oppervlakte parkgebied gelegen aan de kruising tussen de nieuwe verbindingsweg en de Keizerin Charlottelaan. Dit voorstel tot wijziging heeft betrekking op een oppervlakte van 151 m², wat volgens haar niet valt onder het GBP.

Ze stelt zich vragen bij het feit dat men moet kijken naar de wijziging van zo'n kleine groene oppervlakte en ze vraagt zich af of dit element niet zijn plaats had kunnen vinden binnen het

Au terme de ses discussions portant sur la méthodologie de travail et sur la position à prendre par rapport à un projet qu'elle juge sur de nombreux points problématique, et au vu des intentions répétées du Gouvernement de mener à bien le développement du plateau du Heysel, la Commission a trouvé plus utile de s'attacher à énoncer les conditions de réussite d'un projet urbain de qualité que de se perdre en conjectures ne pouvant aboutir qu'à l'énoncé d'avis de minorités les uns s'exprimant en faveur, les autres en défaveur d'un projet immobilier précis.

Ses propositions visent à introduire dans le projet de PRAS les éléments permettant la création d'un quartier urbain de qualité, exemplaire du point de vue durable, de son urbanité et du point de vue de sa viabilité comme morceau de ville et lieu d'habitat.

1.6. Des échelles

La Commission a examiné les échelles à prendre en considération : une distinction a ainsi été faite entre ce qui relève de l'échelle du PRAS et ce qui relève de celle d'un PPAS, voire d'un projet immobilier.

Ainsi c'est dans le cadre du PPAS en cours de réalisation qu'apparaîtront les spatialisations permettant le programme de type NEO. C'est lors de cette enquête publique-là que les réactions relatives à ce projet trouveront leur pertinence.

A contrario, la Commission constate qu'une des modifications du PRAS consiste en l'affectation en zone de voirie d'une petite superficie de la zone de parc située au croisement entre la nouvelle voie de liaison et l'avenue Impératrice Charlotte. Cette proposition de modification porte sur une surface de 151m², ce qui selon elle ne relève pas de l'échelle du PRAS.

Elle s'interroge sur le fait de devoir considérer la modification d'une si petite superficie d'espace vert et se demande si cet élément n'aurait pas pu trouver sa place au sein du PPAS par exemple.

BBP bijvoorbeeld.

1.7. Voorwaarden voor de opzet van een kwaliteitsvol stadsontwerp

Binnen de context van een regering die vastbesloten lijkt te zijn om haar project verder te zetten en van een maatschappelijk middenveld waar de weerstand aanwezig blijft, zocht de Commissie naar een advies dat rekening houdt met gegronde adviezen, maar zonder zich te verzetten tegen het principe van de ontwikkeling van de Heizelvlakte in die mate dat een aantal garanties zouden voorzien worden zodat de ontwikkeling op een evenwichtige manier gebeurt op het vlak van huisvesting, collectieve voorzieningen, economische activiteiten en toegankelijkheid .

De Commissie stelt vast dat de regering sinds 2012 gekozen heeft voor de inrichting van een GGB waarbij dit instrument gezien werd als het meest flexibel en dus het meest aangewezen om op dit niveau te werken en economische activiteiten in te voeren.

De Commissie is ook van mening dat er een gemengde wijk opgericht moet worden.

In die zin lijkt de inrichting van een GGB haar gepast te zijn, voor zover het niveau van het programma aankan innovatieve ontwikkelingen en zorgt voor het stimuleren van de Brusselse economie.

Ze gaat akkoord met het idee dat dit GGB gekenmerkt wordt door een specifieke activiteit met internationaal aanzien.

Ze herinnert aan het voorbehoud dat ze uitte in 2012 over het feit dat deze ontwikkeling de vorm krijgt van een winkelcentrum.

Ze is van mening dat men ook andere soorten economische activiteiten moet ontwikkelen.

Om de gewenste kwaliteit te behalen, is de Commissie van mening dat er een aantal voorwaarden nodig zijn, die niet allemaal voorwerp kunnen zijn van de bepalingen van het GGB. Ze somt deze op in de volgende hoofdstukken.

1.7. Des conditions pour construire un projet urbain de qualité

Dans le contexte d'un Gouvernement qui semble déterminé à poursuivre son projet et d'une société civile au sein de laquelle la résistance continue à s'exprimer, la Commission a cherché à formuler un avis, tenant compte des avis fondés, mais ne s'opposant pas au principe du développement du plateau du Heysel dans la mesure où un certain nombre de garanties soient prévues pour que ce développement se fasse de façon équilibrée en termes d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités économiques et d'accessibilité.

La Commission constate que le Gouvernement a opté depuis 2012 pour la création d'une ZIR considérant cet instrument comme étant le plus souple et donc le plus adéquat pour travailler à cette échelle et introduire des activités économiques.

La Commission partage le principe de la création d'un quartier mixte.

Dans ce sens, l'apparition d'une ZIR lui paraît raisonnable, pour autant qu'au niveau du programme, celui-ci soit à la hauteur de développements novateurs et permette de stimuler l'économie bruxelloise.

Elle est d'accord avec l'idée que cette ZIR se caractérise par une activité spécifique de niveau internationale.

Elle rappelle les réserves émises en 2012 sur le fait que ce développement prenne la forme d'un centre commercial classique.

Elle est d'avis qu'il faut également y développer d'autres types d'activités économiques.

Pour atteindre un niveau qualitatif souhaitable, la Commission pense qu'un certain nombre de conditions sont nécessaires, qui ne peuvent pas toutes faire l'objet du prescrit de la ZIR. Elle les détaille dans les chapitres qui suivent.

Ze denkt o.a. aan de behoefte om de kwestie van de moeilijke combinatie van bepaalde functies op te lossen en aan het beheer van de mobiliteit.

Kwaliteitsvolle stedenbouw zou zich erop moeten richten om de functies compatibel te maken die dit op het eerste zicht niet zijn.

De geplande bestemmingen (voetbalstadion, winkelcentrum en woonwijk) botsen potentieel met elkaar. De voorgestelde regels lijken onvolledig te zijn om te zorgen voor een complementariteit tussen hen.

In het opzicht om voorbeeldigheid te garanderen, formuleert de Commissie een reeks voorstellen en opmerkingen over aspecten die haar problematisch lijken te zijn voor de ontwikkeling van de site. Deze elementen zijn van een verschillende orde: algemeen en specifiek. Ze vermeldt hier de algemene aspecten, om dan in de thematische hoofdstukken uit te weiden over de specifieke elementen. De algemene aspecten zijn de volgende:

- *De Commissie verdedigt het idee dat het gaat om de ontwikkeling van een duurzame voorbeeldwijk op deze site, temeer daar het de ambitie is om er een site met een internationale roeping van te maken;*
- *De Commissie is van mening dat een nieuwe wijk van een dergelijke omvang zich niet ertoe kan beperken om verschillende functies gewoon naast elkaar te plaatsen. Het gaat erom de voorwaarden te creëren voor een woonomgeving of een leefbare wijk, een echt "stukje stad", dat daarom in haar complexiteit in beschouwing moet genomen worden.*
- *Het gaat erom te denken aan de ontwikkeling van de site in haar geheel, rekening houdend met de interne evoluties van het Brussels Gewest, de ontwikkelingen van de naburige wijken in het Vlaams Gewest, alsook de evolutie van de handel, de mobiliteit en het leven wijze.*

Elle pense, entre autre, à la nécessité de régler la question de la difficile cohabitation de certaines fonctions et la question de la gestion de la mobilité.

Un urbanisme de qualité devrait travailler à rendre compatible des fonctions qui à première vue ne le sont pas.

Les affectations prévues (stade de football, centre commercial et quartier d'habitation) sont potentiellement conflictuelles. Les règles proposées paraissent incomplètes pour assurer une complémentarité de celles-ci entre elles.

Dans l'optique de garantir l'exemplarité, la Commission émet une série de propositions et remarques sur des aspects qui lui semblent problématiques par rapport au développement du site. Ces éléments sont de différents ordres : généraux et particuliers. Elle énonce ici les aspects généraux, pour s'étendre, au sein des chapitres thématiques, sur les éléments particuliers. Les aspects généraux sont les suivants :

- *La Commission défend l'idée qu'il s'agit de développer sur ce site un quartier durable et exemplaire, d'autant que l'ambition est d'en faire un site à vocation internationale ;*
- *La Commission est d'avis qu'un nouveau quartier d'une telle ampleur ne peut pas se contenter d'être une juxtaposition de fonctions. Il s'agit de créer les conditions d'un habitat ou quartier de vie, véritable « morceau de ville », qui doit, à ce titre, être pensé dans sa complexité ;*
- *Il s'agit d'envisager le développement du site dans sa globalité tenant compte des évolutions internes de la Région bruxelloise, des développements des quartiers voisins en Région flamande, mais aussi de l'évolution des pratiques commerciales, de mobilité et des pratiques de vie ;*

- *De ontwikkeling moet kaderen in een harmonieuze visie binnen een breder gebied dat verder reikt dan de grenzen van het GGB, van de Heizelvlakte en van het interregionale gebied.*

Met het oog op kwaliteit en excellence, spoort de Commissie de overheden aan om het instrument van de Bouwmeester te gebruiken. Het feit dat hij inderdaad deelneemt aan de lopende procedure, biedt hem de kans om te zorgen voor een algemene visie op de uitwerking, wat, in de ogen van de Commissie, een garantie is om te komen tot kwaliteitsvolle ontwerpen, in lijn met de symbolische architectuur die reeds op de Heizelvlakte aanwezig is.

Tot slot zorgen alle reacties op de vragen van het openbaar onderzoek voor meer uitmuntendheid waardoor het project werkelijk een stadsproject wordt.

Al deze elementen onderbouwen en lichten in voldoende mate de evolutie van het standpunt van de Commissie toe over de goedkeuring die men geeft aan de oprichting van dit nieuwe GGB nr. 15, behoudens haar voorbehoud voor wat de kwaliteit betreft.

Het werk van de Commissie rond alle thematische voorstellen berust dus op een standpunt dat geleid heeft tot een duidelijke consensus.

Het standpunt van de Commissie over deze wijziging van het GBP en haar MER met alle denkoefeningen, suggesties en vaststellingen als gevolg van haar werkwijze vormt een geheel dat het mogelijk maakt om van mening te zijn dat de Commissie gereageerd heeft op de verschillende thema's die volgen uit de gedetailleerde analyse van elke opmerking, elk advies en elk bezwaar opgegeven tijdens het openbaar onderzoek.

De beschouwingen gegeven door iedereen die bijdraagt tot de werking van de Commissie vormen het kwaliteitsvolle en toekomstgerichte geraamte voor het programma dat uitgewerkt moet worden in het kader van het GGB.

- *Le développement doit s'intégrer dans une vision harmonieuse et intégrée d'une zone plus large, dépassant les limites de la ZIR, de l'ensemble du plateau du Heysel et de la zone d'influence interrégionale.*

Par ailleurs, dans un souci de qualité et d'excellence, la Commission engage les autorités à utiliser l'outil que représente le Maître Architecte. En effet, le fait de sa participation aux processus en cours, lui permet d'apporter une vision globale des développements, ce qui constitue, aux yeux de la Commission un gage pour arriver à des projets de qualité, en lien notamment avec l'architecture symbolique déjà présente sur le plateau du Heysel.

Pour conclure, l'ensemble des réponses aux questionnements de l'enquête publique représente un gage d'excellence pour orienter le projet vers un vrai projet urbain.

Tous ces éléments expliquent et justifient à suffisance l'évolution de la position de la Commission sur l'accord conditionné qualitativement qu'elle donne à la création de cette nouvelle ZIR N°15.

Dès lors, le travail de la Commission sur l'ensemble des propositions thématiques repose sur une position qui a abouti à un consensus clair.

La position de la Commission sur ce projet de modification du PRAS et de son RIE avec l'ensemble des nombreuses réflexions, suggestions et constats issus de sa méthodologie de travail forment un tout qui permet de considérer que la Commission a répondu aux diverses thématiques dégagées de l'analyse détaillée de chacune de remarques, avis et observations exprimés lors de l'enquête publique.

Les considérations émises par chacun, qui participent de la démarche de la Commission, constituent l'armature qualitative et prospective au programme à mettre en œuvre dans le cadre de la ZIR.

In dit opzicht moet het BBP de elementen uitwerken van de visie vermeld in dit advies waarbij er oog is voor de vereisten van het schaalniveau van dit plan.

C'est dans cet esprit que le PPAS en cours doit mettre en œuvre les éléments de la vision reprise dans cet avis, mise en œuvre correspondante aux exigences de l'échelle de ce plan.

1.8 Overleg

Politiek overleg

De Commissie wil aandringen op de noodzaak van politiek overleg met de andere gewesten en vooral met Vlaanderen.

Er moeten beleidsakkoorden afgesloten worden over de ontwikkeling van de grensstreken die een impact hebben op de twee gewesten op het vlak van tal van aspecten (mobiliteit, economie, stadsontwikkeling, landschap, enz.).

De 6de staatshervorming gaf aanleiding tot een nieuw orgaan, nl. de Metropolitane gemeenschap. Dit instrument kan de plaats vormen waar de gewesten kunnen discussiëren over gemeenschappelijke ontwerpen en waar de ontwerpen ingepast worden in een gemeenschappelijke visie. De Commissie is voorstander van de operationele uitwerking ervan.

Ze vraagt de uitwerking van coördinatie-instrumenten die bijdragen tot/een voorproefje geven van het eigenlijke bestaan van de Metropolitane gemeenschap.

Ze betreurt dat bij gebrek aan een dergelijke vorm van samenwerking die meer dan wenselijk is, de planning verloopt in een concurrentiegericht context.

Overleg met burgers en adviesorganen

De Commissie neemt akte van het gebrek aan een openbaar debat van bij aanvang van het project: het concours, het masterplan en de verschillende Neo-projecten.

De Commissie dringt er op aan dat er een overlegprocedure opgezet wordt, die vroeger in

1.8. De la concertation

Concertation politique

La Commission souhaite insister sur la nécessité de la concertation politique avec les autres régions et la Flandre en particulier.

Des accords politiques doivent être pris sur le développement des zones frontières qui ont un impact sur les deux régions sur de nombreux aspects (mobilité, économie, développement urbain, paysage, etc.).

La VIème réforme de l'Etat a mis en place le nouvel organe qu'est la Communauté métropolitaine. Cet instrument peut être le lieu de discussion des régions sur les projets communs et permettre une intégration des projets dans une vision commune. La Commission se prononce en faveur de sa mise en œuvre opérationnelle.

Elle demande la mise en place d'outils de coordination contribuant/préfigurant l'existence effective de la Communauté métropolitaine.

Elle déplore qu'en l'absence d'une telle coopération, pleinement souhaitable, la planification se déroule dans un contexte concurrentiel.

Concertation citoyenne et des instances consultatives

La Commission prend acte du manque de débat public depuis l'origine du projet : le concours, le master plan et les différents projets Néo.

La Commission insiste pour qu'un processus de concertation soit mis en place bien plus tôt, que

gang komt, of dit nu de burgers of de raadgevende instanties zoals de GOC betreft.

Het project zou steviger zijn indien men door middel van een groots debat, de steun zou krijgen van verschillende betrokken partijen: burgers, raadgevende instanties en overheden.

ce soit à l'égard du citoyen, comme à l'égard des instances consultatives dont la CRD.

Le projet gagnerait en solidité s'il pouvait, par l'organisation d'un large débat, réunir l'adhésion des diverses parties prenantes: citoyens, instances consultatives et autorités publiques.

2. HANDEL

De bezwaren hebben betrekking op:

- De relevantie van het ontwikkelen van een dergelijke handelsoppervlakte, waartegen sommigen zich kanten, waaronder bepaalde adviesorganen, en dat het GBP, zonder dit project, trouwens niet zou moeten worden gewijzigd;
- De tegenstrijdigheid van dit ontwerp met het gewestelijke beleid ter ondersteuning van de bestaande handelskernen;
- De implicaties voor andere bestaande projecten (Docks Brussel, Uplace, Stadion) en de gevolgen ervan voor de bestaande handel, evenals hun impact op de werkgelegenheid;
- Het feit dat sommigen van mening zijn dat het winkelcentrum geen internationale aantrekkingskracht zal hebben, tenzij er een heel specifiek aanbod komt, en dat het, indien dit niet het geval is, een negatieve impact zal hebben op de internationale status van Brussel;
- Het feit dat het ontwerp voor de commerciële ontwikkeling op de Heizelvlakte voornamelijk onderbouwd wordt door een financiële drijfveer en het rendement en dat dit risico's inhoudt;

2. COMMERCE

Les réclamations portent :

- Sur la pertinence de développer une telle surface commerciale dénoncée par certains, dont certaines instances consultatives et qu'en l'occurrence, en l'absence de ce projet, le PRAS ne devrait pas être modifié ;
- Sur la contradiction du projet avec la politique régionale de soutien aux noyaux commerciaux existants ;
- Sur l'implication des autres projets existants (Docks Brussel, Uplace, Stade) et les conséquences sur le commerce existant, ainsi que leur impact sur l'emploi ;
- Sur le fait que certains estiment que le centre commercial ne présentera pas d'attrait au niveau international, à moins de présenter une offre très spécifique ; que dans le cas contraire son impact sur le statut international de Bruxelles sera négatif ;
- Sur le fait le projet de développement commercial sur le plateau du Heysel est motivé principalement par des raisons financières et de rentabilité du projet et que cela comporte des risques ;

- Het gebrek aan verantwoording van de aan dit handelsproject gelinkte economische en sociale noden (rendement, werkgelegenheid);
 - De afname van het aantal bezoeken (E-commerce en daling van de koopkracht);
 - Het niet in rekening nemen van verschillende gevoerde studies (Idéa Consult en Geoconsulting) die wijzen op de negatieve impact van dit ontwerp op de handelszaken in het centrum of op een verzadiging van de markt;
 - De irrelevantie om noch het plan voor internationale ontwikkeling, want achterhaald, noch het Schema voor commerciële ontwikkeling in rekening te nemen.
- Sur le manque de justification des besoins économiques et sociaux liés à ce projet commercial (rentabilité, emploi) ;
 - Sur la diminution de fréquentation (E-commerce et baisse pouvoirs d'achat) ;
 - Sur la non prise en compte de différentes études réalisées (Idéa Consult et Geoconsulting) montrant l'impact négatif de ce projet sur les commerces du centre ou la saturation du marché ;
 - Sur la non pertinence de prendre en compte ni le plan de développement international, car obsolète, ni le Schéma de développement commercial.

1.

De Commissie benadrukt de twee assen in het Regeringsbeleid, uiteengezet in het GewOP 2001 en bevestigd door het ontwerp van GPDO 2013, namelijk:

Zowel het aanbod, de toegankelijkheid en de commerciële, culturele en toeristische aantrekkingskracht van het Gewest versterken; de handelskernen doen heropleven en versterken; een duurzame economische ontwikkeling bevorderen die een toegevoegde waarde en werkgelegenheid genereert voor de Brusselaars, volgens de logica van een grootstedelijk netwerk;

Als het internationale en interculturele karakter van Brussel opnemen in geïntegreerde toonaangevende projecten die de duurzame ontwikkeling stuwen.

2.

De Commissie stelt eveneens vast dat de wil om het handelsaanbod te versterken reeds in de stand van zake van het GPDO van 2011 werd aangekondigd, waarin de focus werd gelegd op:

Het doen heropleven van de bestaande achterophinkende handelskernen,

1.

La Commission souligne les deux axes de la politique du Gouvernement énoncés dans le PRD 2001 et confirmés par le projet de PRDD 2013, à savoir, à la fois :

Renforcer l'offre, l'accessibilité, l'attractivité commerciale, culturelle et touristique de la Région; revitaliser et renforcer les noyaux commerciaux; favoriser un développement économique durable producteur de valeur ajoutée et générateur d'emplois pour les bruxellois, dans une logique de réseau métropolitain ;

Et inclure le caractère international et interculturel de Bruxelles dans des projets phares intégrés et facteurs de développement durable.

2.

La Commission constate également que la volonté du renforcement de l'offre commerciale était déjà annoncée dans l'état des lieux du PRDD en 2011 qui mettait l'accent sur :

La revitalisation des noyaux commerciaux existants en déclin,

Evenals op de ontwikkeling van grootschalige en kwaliteitsvolle winkelcentra, in lijn met de internationale status van Brussel.

3

De Commissie begrijpt de bezorgdheden die door de klagers worden geuit, bezorgdheden die zij zelf aanhaalde in haar advies betreffende het PIO in 2008, evenals in 2012 betreffende de wijziging van het GBP (demografisch GBP).

Zij benadrukt dat de nieuwe elementen (beslissing omtrent het stadion en opening van Docks Brussel) haar bezorgdheid doen toenemen.

Zij deelt de Regering mede dat er eerst en vooral een duidelijke en allesomvattende visie moet komen voor de ontwikkeling van de commerciële activiteit in het Brussels Gewest. Zij meent namelijk dat een handelsproject van deze omvang, bij gebrek aan een dergelijke visie, moeilijk kan worden geïntegreerd, wat nefast kan zijn voor de leefbaarheid ervan. De in het GBP voorgestelde functionele aanpak moet plaatsmaken voor een denkoefening die alle facetten van dit probleem omvat.

De Commissie verzoekt de Regering bijgevolg om zich op studies te baseren om een globale visie te ontwikkelen en om zich expliciet uit te drukken over:

- *De concurrentie tussen een groot centrum en kleine winkelcentra;*
- *De onderlinge concurrentie tussen de winkelcentra;*
- *De concurrentie met de kernen aan de rand;*
- *De aansluiting van deze centra op de omliggende woonwijken.*

Tot slot is zij ook de mening toegedaan dat de steun aan de bestaande handelskernen die in moeilijkheden verkeren een prioriteit moet blijven voor de Regering. Zij vraagt dat middelen worden ingezet om deze handelszaken te behouden en de teruggang van de betreffende wijken tegen te gaan.

Ainsi que sur le développement de centres commerciaux de grande envergure et de haute qualité, à la mesure du statut international de Bruxelles.

3

La Commission rencontre les craintes exprimées par les réclamants, craintes qu'elle a elle-même évoquées dans son avis sur le PDI en 2008, ainsi qu'en 2012 sur la modification du PRAS (PRAS démographique).

Elle souligne que les nouveaux éléments (décision du Stade et ouverture de Docks Brussel) renforcent ses préoccupations.

Elle fait part au Gouvernement de la nécessité de construire, avant toute chose, une vision claire et globale du développement de l'activité commerciale en Région bruxelloise. Elle estime en effet, qu'en l'absence d'une telle vision un projet commercial de cette ampleur peut difficilement s'intégrer au risque de voir sa viabilité compromise. L'approche fonctionnelle présentée dans le projet de PRAS doit faire place à une réflexion qui intègre toutes les facettes du problème.

Elle demande ainsi que le Gouvernement se base sur des études pour développer une vision globale et qu'il soit explicite sur la question :

- *De la concurrence entre grand centre et petits centres commerciaux ;*
- *De la concurrence entre les centres commerciaux entre eux ;*
- *De la concurrence avec les noyaux de la périphérie ;*
- *De l'articulation de ces centres avec les quartier habités voisins.*

Enfin, elle est d'avis que le soutien des noyaux commerciaux existants en difficulté doit rester une priorité du Gouvernement. Elle demande que des moyens soient mis en œuvre afin de maintenir ces commerces et d'éviter le déclin des quartiers concernés.

4.

Om de oprichting van een winkelcentrum goed te keuren, vraagt de Commissie dat de Regering concrete maatregelen treft en de nadruk legt op de te vervullen voorwaarden om het succes en de kwaliteit te garanderen van de ontwikkeling van deze nieuwe voorziene stadscentra.

De Heizelvlakte omvat namelijk verschillende basisfuncties: het voetbalstadion (dat eventueel zal verdwijnen), de tentoonstellingspaleizen waar beurzen en grote evenementen plaatsvinden, de polyvalente zaal van Paleis 12, dat werd geopend in 2013 en deel uitmaakt van het Neo/Europea-project.

De Commissie meent dat elke grootschalige handelsactiviteit een toegevoegde waarde moet bieden in vergelijking met het bestaande handelsnet.

Zo dient het programma dat bij dit ontwerp hoort tot in de kleinste details te zijn uitgewerkt, teneinde handelszaken aan te trekken die een aanvulling zullen zijn op de reeds aanwezige activiteiten op de site en in het potentiële verzorgingsgebied. Op die manier kan een dialoog ontstaan met de reeds gevestigde activiteiten en wordt de bestaande handel in het Brussels Gewest niet in gevaar gebracht.

Het programma dient, in het kader van een allesomvattende visie, te bepalen en te verduidelijken waarin deze nieuwe ontwikkeling zal verschillen van de andere centra en wat haar "sterke kant" zal zijn die kwaliteit kan garanderen.

5.

De Commissie verzoekt te verduidelijken welke specifieke kenmerken van dit ontwerp een internationale aantrekkingskracht zouden kunnen verantwoorden. Het louter vermelden van de internationale bestemming ervan volstaat niet.

De Commissie vreest namelijk dat de nieuwe ontwikkelingsprojecten hoofdzakelijk bestemd zijn om een voornamelijk Belgisch publiek aan te trekken, dat misschien niet zal volstaan om al het

4.

Pour valider la création d'un centre commercial, la Commission demande que le Gouvernement prenne des mesures concrètes et mette l'accent sur les conditions auxquelles il faut souscrire pour garantir le succès et la qualité de développement de ces nouveaux projets de centres urbains.

En effet, le plateau du Heysel comprend différentes fonctions de base: le stade de foot (éventuellement appelé à disparaître), les palais des expositions où sont organisés les salons et grands événements, la salle polyvalente du palais 12, inaugurée en 2013 et faisant partie du projet Neo/Europea.

La Commission est d'avis qu'une activité commerciale d'envergure doit comporter une valeur ajoutée, par rapport au maillage commercial existant.

Ainsi, le programme qui accompagne ce projet devra être défini finement afin d'attirer des commerces qui soient complémentaires des autres activités présentes sur le site et dans la zone de chalandise potentielle. Cela permettra de créer un dialogue avec les activités déjà présentes et de ne pas mettre en péril le commerce existant en région bruxelloise.

Le programme devra reprendre et préciser, dans le cadre d'une vision globale, en quoi ce nouveau développement sera différent des autres centres et quelle sera sa « force » qui pourra assurer un développement qualitatif.

5.

La Commission demande de préciser quelles seront les spécificités de ce projet qui puissent justifier son attrait international. La seule évocation d'une vocation internationale ne suffit pas.

La Commission craint, en effet, que les nouveaux projets de développement ne soient principalement voués à attirer un public essentiellement belge qui risque de ne pas être

commerciële aanbod, geconcentreerd op zo een klein stukje grondgebied, te dekken.

Enkel een heel specifiek programma kan volgens haar de gehoopte internationale aantrekkingskracht hebben.

6.

Zoals vermeld in haar voorwoord, vestigt de Commissie de aandacht op de evolutie op vlak van handel, onder meer als gevolg van de nieuwe technologieën. Deze nieuwe handelspraktijken zullen een impact hebben op de vereiste oppervlakte en inrichting van handelszaken, evenals op het voorraadbeheer.

Zij verzoekt de Regering om het principe van omkeerbaar ruimtegebruik op te nemen in het BBP ten uitvoer van het GGB.

7.

De Commissie dringt er bij de Regering op aan om begeleidende maatregelen in te voeren die kunnen garanderen dat het nieuwe winkelcentrum compatibel is met de bestaande handelskernen. Ze verwijst hieromtrent op de ervaring die steden zoals Rijsel hebben opgedaan, waar overeenkomsten zijn gesloten met commerciële merken om te garanderen dat zij hun activiteit behielden in de handelskernen waar ze reeds waren gevestigd. Het is aangewezen nieuwe, geschikte instrumenten te ontwikkelen voor de omkadering hiervan.

In dat opzicht lijkt het Brussels handelsforum (« Bruxelles-commerce forum ») dat de Regering voorziet, haar een potentieel interessant instrument om de aansluiting/complementariteit van de commerciële ontwikkelingen te bestuderen en de commerciële spelers in Brussel te verenigen rond een visie voor de ontwikkeling van de handelsactiviteit in Brussel.

8.

De Commissie pleit ervoor dat nieuwe ontwikkelingen de toeristische activiteiten die gaan worden verplaatst of gaan verdwijnen, zoals Oceade en Mini-Europa, niet in gevaar brengen. Zij vraagt dat hun behoud wordt

suffisant pour couvrir toute l'offre commerciale concentrée sur un si petit morceau de territoire.

Seul un programme très spécifique pourrait selon elle avoir l'attrait international espéré.

6.

Comme elle l'a mentionné dans son préambule, la Commission attire l'attention sur l'évolution des pratiques commerciales induites notamment par les nouvelles technologies. Ces nouvelles pratiques auront un impact sur les besoins en termes de superficies et d'aménagement des surfaces commerciales, ainsi que sur la gestion des stocks.

Elle invite le Gouvernement à prévoir dans le PPAS qui mettra en œuvre la ZIR, le principe de réversibilité des bâtiments.

7.

La Commission engage le Gouvernement à mettre en place des mesures d'accompagnement qui permettraient d'assurer la compatibilité du nouveau centre commercial avec les noyaux commerciaux existants. A cet égard, elle relève l'expérience développée par des villes comme Lille où des accords ont été conclus avec les enseignes commerciales pour garantir le maintien de leur activité dans les noyaux commerçants dans lesquels ils sont déjà implantés. Il convient de développer de nouveaux outils appropriés pour assurer cet encadrement.

A ce titre, le forum bruxellois du commerce (« Bruxelles-commerce forum ») que le Gouvernement projette de mettre en place, lui semble être un outil potentiellement intéressant pour étudier l'articulation/la complémentarité des développements commerciaux et rassembler les acteurs commerciaux bruxellois autour d'une vision du développement de l'activité commerciale à Bruxelles.

8.

La Commission plaide pour que les nouveaux développements ne mettent en péril les activités touristiques vouées à être déplacées voire supprimées, comme Océade et Mini-Europe. Elle demande que leur maintien soit programmé au

opgenomen in een gedetailleerd bestemmingsplan (het BBP bijvoorbeeld).

Zij meent inderdaad dat het activiteiten betreft die zowel een lokaal als een internationaal toerisme aantrekken (tweede instroomcijfer in Brussel). De Commissie is van mening dat men reeds succesvolle activiteiten dient te versterken.

De Commissie acht dat het aantal overnachtingen dient te worden vermeerderd door congrescentra te ontwikkelen die een internationaal zakenpubliek aantrekken. Zo zou het programma tevens de activiteiten moeten voorzien die dit type functies omkaderen, zoals culturele/sportactiviteiten enz.

De Commissie betreurt het gebrekkige overleg tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaams Gewest omtrent de commerciële ontwikkelingen.

3. VOORZIENINGEN

3.1. Behoud van het gebied voor voorzieningen

De klagers zijn van mening dat het gebied behouden moet blijven als gebied voor voorzieningen, dat de huidige inrichting eigenlijk de best mogelijke en de meest aangepaste is om het voortbestaan te garanderen;

De Commissie verwijst naar haar advies vermeld in vorige hoofdstukken.

Zoals ze aangeeft in het hoofdstuk Huisvesting, is de Commissie van mening dat men dit gebied niet moet ontwikkelen door verschillende functies naast elkaar te plaatsen, maar door vooral rekening te houden met huisvesting, waarbij men zorgt voor alle nodige voorwaarden voor een harmonieuze ontwikkeling.

Zo vestigt de Commissie de aandacht op het stadion. Naast de sportactiviteit zelf, gaat het inderdaad over een volledig afgesloten economisch universum, afgesneden van de stad, ontoegankelijk voor jongeren, met alle gevolgen

sein d'un plan d'affectation détaillé (le PPAS par exemple).

Elle estime en effet qu'il s'agit d'activités qui attirent le tourisme local et international (deuxième taux d'entrée à Bruxelles). La Commission est d'avis qu'il faut avant tout renforcer les activités qui fonctionnent déjà.

La Commission estime qu'il faut renforcer les nuitées par le développement de centres de congrès qui drainent un public international d'affaires. De cette manière le programme devrait prévoir les activités qui entourent ce type de fonctions telles les activités culturelles/sportives, etc.

La Commission regrette la concertation insuffisante entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande concernant les développements commerciaux.

3. EQUIPEMENT

3.1 Maintien de la Zone d'Équipement

Les réclamants estiment que la zone doit être maintenue en zone d'équipement, que son aménagement actuel est le meilleur possible et le plus adapté pour assurer sa pérennité;

La Commission se réfère à son avis repris dans les chapitres antérieurs.

Comme elle le détaille au chapitre logement, la Commission est d'avis qu'il faut développer cette zone non comme la juxtaposition de diverses fonctions, mais en prenant principalement en compte l'habitat, en garantissant toutes les conditions nécessaires à son développement harmonieux.

La Commission attire ainsi l'attention sur la question du stade. En effet, au-delà de l'activité sportive elle-même, il s'agit d'un véritable univers économique fermé, coupé de la ville, fermé aux jeunes, avec ses conséquences sur les quartiers

van dien voor de omliggende wijken op het vlak van lawaaihinder, lichtvervuiling, afval, enz.

environnants en termes de bruit, d'éclairage intense, de saleté, etc.

3.2. Evenwicht tussen de woonfuncties en de voorzieningen

De klagers dringen aan op de bescherming van de bestaande voorzieningen ;

Ze vragen om een minimumpercentage te bepalen bij elk nieuw project om te beantwoorden aan de behoeften die de kop zullen opsteken bij de ontwikkeling van deze wijk.

De Commissie stelt vast dat de bestaande voorzieningen geen buurtvoorzieningen zijn. Ze verwijst trouwens naar de mogelijke verplaatsing van het stadion naar parking C.

Ze vraagt om voldoende oppervlakte in te plannen voor toekomstige buurtvoorzieningen die nodig zijn voor de huisvesting. Deze vereiste zal verduidelijkt moeten worden in de passende plannen (BBP bijvoorbeeld).

De Commissie stelt zich trouwens vragen bij wat er zal worden van de reeds bestaande sportgebieden die van ruimer belang zijn dan de wijk (kleine trainingsstadions).

3.2. Equilibre des fonctions logements / équipements

Les réclamants insistent sur la protection de l'équipement existant ;

Ils demandent de définir un pourcentage minimal d'équipement lors de chaque nouveau projet pour répondre aux besoins qui se feront jour lors du développement de ce quartier.

La Commission constate que les équipements existants ne sont pas des équipements de proximité. Elle note par ailleurs, la délocalisation probable du stade au parking C.

Elle demande de prévoir les superficies suffisantes pour les futurs équipements de proximité nécessaires à l'habitat. Cette exigence devra être précisée dans les plans adéquats. (PPAS par exemple).

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur le devenir des espaces de sport déjà présents dans la zone et qui dépassent l'intérêt du quartier (petits stades d'entraînement).

3.3 Scholenbouw in het gebied

De klagers vragen de bouw van buurtscholen in het gebied gezien de huidige overbevolking in de scholen in de buurt van de Heizelvlakte en de stads(her)vernieuwing gepland door de Stad Brussel;

Deze scholen zullen helpen bij de opbouw van een echte stadswijk en de maatschappelijke, culturele en professionele integratie bevorderen van mensen van buitenlandse origine in deze wijken en ze zullen toelaten om te strijden tegen sociale uitsluiting.

De monitoring van het schoolaanbod (studie ATO 2014) toont aan dat de Heizelvlakte vandaag de

3.3. Construction d'écoles dans la zone

Les intervenants demandent la construction d'écoles de proximité dans la zone vu le surpeuplement actuel dans les écoles du plateau Heysel et la ré-urbanisation prévue par la Ville de Bruxelles ;

Ces écoles contribueront à la création d'un véritable quartier urbain, favoriseront l'intégration sociale, culturelle et professionnelle des populations d'origine étrangère présentes dans ces quartiers et permettront de lutter contre l'exclusion sociale.

Le monitoring des infrastructures scolaires (étude ADT 2014) montre qu'aujourd'hui, le plateau du

dag niet gezien wordt als een gebied met tekortkomingen.

*De Commissie werpt de volgende vragen op:
De toekomstige ontwikkelingen worden in deze studie niet in rekening genomen;
De cijfers houden ook geen rekening met de studenten in de scholen die niet uit het Gewest afkomstig zijn.*

Ontwikkelingshypotheses voor de site vermeld in het MER

Het MER beschrijft twee mogelijke programma's voor de uitwerking van het gebied:

De ene mogelijkheid kijkt naar het behoud van het Koning Boudewijnstadion, telt in totaal 119.419 m² aan oppervlakte voor voorzieningen. De geplande voorzieningen bestaan enerzijds uit bestaande voorzieningen: Koning Boudewijnstadion, het planetarium, het kinderdagverblijf Gabrielle Petit, de boogschietstand en het bijhorende lokaal; en anderzijds uit extra voorzieningen: een kinderdagverblijf, een congrescentrum, een tramdepot en een oppervlakte van 13.000m² aan niet-gedefinieerde voorzieningen die komen bovenop de functies bepaald in het programma.

De andere mogelijkheid beoogt de vervanging van het stadion, telt in totaal 119.599 m² aan oppervlakte voor voorzieningen. Het stadion wordt voornamelijk vervangen door woningen en voorzieningen zoals een bijkomend kinderdagverblijf, lagere en middelbare scholen, een politie/DBDMH-post, niet-gedefinieerde voorzieningen voor een bijkomende oppervlakte van 12.000 m².

De Commissie merkt op dat het beoogde programma met behoud van het stadion geen lagere, noch middelbare school voorziet, terwijl het programma van het GGB minimum 75.000 m² aan huisvesting plant. Deze oppervlaktes zullen nieuwe behoeften op het vlak van schoolvoorzieningen met zich meebrengen waaraan voldaan moet worden.

Deze behoefte heeft in de eerste plaats betrekking op de basisscholen die een buurteffect hebben. De middelbare scholen hebben een ruimere actieradius

Heyssel n'est pas considéré comme une zone en déficit.

*La Commission soulève les questions suivantes :
Les développements futurs ne sont pas pris en compte dans cette étude ;
Les chiffres ne prennent pas non plus en compte la fréquentation des établissements par des étudiants extra-régionaux.*

Hypothèses de développement du site contenues dans le RIE

Le RIE décrit deux hypothèses de programmation pour la mise en œuvre de la zone :

L'une considérant le maintien du stade Roi Baudouin, totalise une superficie d'équipement de 119.419 m². Les équipements prévus sont, d'une part les équipements existants : Stade Roi Baudouin, le planétarium, la crèche Gabrielle Petit, le centre de tir à l'arc et son local annexe ; et d'autre part des équipements additionnels : une crèche, un centre de congrès, un dépôt de tram et une surface de 13.000m² d'équipements non définis complémentaires aux fonctions identifiées dans le programme.

L'autre considérant le remplacement du stade, totalise une superficie d'équipement de 119.599 m². Le stade est remplacé essentiellement par du logement et de l'équipement dont une crèche supplémentaire, des écoles primaire et secondaire, un poste de police/Siamu, des équipements non définis à ce stade pour une superficie additionnelle de 12.000 m².

La Commission relève que le programme envisagé avec maintien du stade ne prévoit pas d'école primaire ni secondaire, alors que le programme de la ZIR prévoit une superficie de plancher minimale de 75.000m² de logement. Ces superficies induiront de nouveaux besoins en infrastructures scolaires qu'il s'agit de rencontrer.

Ce besoin touche en premier lieu les écoles fondamentales qui ont un effet de proximité, les écoles secondaires ayant un rayon d'action plus large

Rekening houdend met wat er reeds vermeld staat, is de Commissie ervan overtuigd dat om op deze site een kwaliteitsvol project uit te werken, men voldoende schoolaanbod moet voorzien in functie van de ontwikkeling van deze site doorheen de tijd.

Zo vraagt ze dat het programma van het GGB dit element opneemt en vermeldt om “geschikte schoolvoorzieningen te voorzien met het oog op de ontwikkeling van de site doorheen de tijd”.

Bovendien vergrijst de bevolking en vraagt de Commissie om ook voorzieningen voor ouderen in te plannen. Ze is van mening dat het de taak is van de overheden om ook in dergelijke voorzieningen te voorzien, gezien de private rusthuizen te vaak ontoegankelijk zijn vanwege de hoge kostprijs.

4. HUISVESTING

De bezwaren hebben betrekking:

- Op het feit dat het GBP niet het geschikte instrument is om een antwoord te bieden op de huisvestingsproblemen aangezien het niet mogelijk is enerzijds de dichtheid per zone te definiëren en anderzijds het type te bouwen woningen te bepalen om aan de huidige vraag te voldoen;
- Op de noodzaak om het woonaanbod af te stemmen op de vraag en om aan de werkelijke behoeften van de bewoners van morgen te voldoen (toegankelijke en grote woningen);
- Op het gebruik van de stedenbouwkundige lasten als hefboom om het woonaanbod te vergroten;
- Op de onverenigbaarheid van de woonfunctie met het programma van het GGB gezien de geluidsoverlast en de te middelmatige luchtkwaliteit voor een woonfunctie;
- Op de behoefte om maatregelen te treffen opdat huisvesting harmonieus samenleeft met de andere functies;

Compte tenu de ce qui précède, la Commission est convaincue que pour développer sur ce site un projet de qualité, il faut y prévoir des infrastructures scolaires en nombre suffisant en fonction du développement de ce site dans le temps.

Ainsi elle demande que le programme de la ZIR reprenne cet élément et mentionne d’y « prévoir les équipements scolaires appropriés au vu des développements du site dans le temps ».

Par ailleurs, la population vieillissant, la Commission demande de prévoir des équipements pour les aînés. Elle est d’avis qu’il revient aux pouvoirs publics de prévoir également ce type d’équipement, les homes privés étant trop souvent inaccessibles par leur coût élevé.

4. LOGEMENT

Les réclamations portent :

- Sur le fait que le PRAS n’est pas l’outil adéquat pour répondre aux problèmes de logement étant donné qu’il ne permet pas d’une part de fixer des densités par zones et d’autre part d’établir les types de logements à construire pour rencontrer la demande existante ;
- Sur la nécessité d’adapter l’offre en logement à la demande et de rencontrer les besoins réels des habitants de demain (logements accessibles et de grande taille) ;
- Sur l’utilisation des charges d’urbanisme comme levier pour augmenter l’offre en logement ;
- Sur l’incompatibilité de la fonction logement avec le programme de la ZIR étant donné les nuisances sonores et la qualité de l’air trop médiocre pour une fonction résidentielle ;
- Sur la nécessité d’adopter des mesures visant à une cohabitation harmonieuse du logement avec les autres fonctions ;

- Op de minimale woonoppervlakte en de te voorziene gemengdheid in de wijk opdat een gemeente stadswijk kan ontstaan die naadloos aansluit bij de continuïteit van de omliggende wijken;

1.

De Commissie neemt kennis van de bezwaren en verontrust zich in het bijzonder over de kwestie van het stadion (zie adviezen over de andere thema's: mobiliteit, milieu en voorzieningen).

De Commissie hamert op het verschil tussen de begrippen woongebied en huisvesting.

Het GBP bepaalt in de voorschriften welke bestemmingen zijn toegestaan in de verschillende zones van het gebied. Het programma van het GGB nr. 15 is ontworpen volgens ditzelfde principe.

De Commissie vindt dat niet enkel in termen van potentiële functies moet worden nagedacht, maar in termen van woongebieden, waarin alle noodzakelijke functies om te wonen vervat zitten. Hiertoe behoren tevens de voorzieningen (waaronder scholen en kinderdagverblijven), de buurtwinkels, de ontspanningsruimten, de economische activiteiten, de toegang tot verschillende openbare vervoerswijzen, de openbare ruimten en groenzones enz.

Indien de ontwikkeling van deze site vanuit dergelijk oogpunt wordt uitgedacht, kan het een antwoord bieden op een groot deel van de geformuleerde vraagtekens en vragen, waaronder de onverenigbaarheid tussen de verschillende door het GGB-programma voorziene functies.

Bovendien zijn in een stads- en landschapsstructuur de open en groene ruimten essentiële en onontbeerlijke elementen om deze wijk leefbaar te maken en het probleem van de geluidsoverlast aan te pakken. In dat opzicht zou een in gesloten blokken ingerichte stedelijke structuur gunstig kunnen zijn om de rust in de wijk te verbeteren (rustige zones binnen een blok).

- Sur la superficie minimale de logements et la mixité du quartier qui doit être conçue pour permettre l'émergence d'un quartier urbain mixte qui s'intègre dans la continuité des quartiers environnants ;

1.

La Commission prend acte des réclamations et s'inquiète en particulier de la question du stade (voir avis sur les autres thématiques : mobilité, environnement et équipement).

La Commission insiste sur la différence entre les notions d'habitat et de logement.

Le PRAS, dans ses prescriptions, détermine les affectations permises dans les diverses zones du territoire. Le programme de la ZIR N° 15 est conçu sur ce même principe.

La Commission pense qu'il faut réfléchir en terme d'habitat et non uniquement de fonctions potentielles, l'habitat englobant toutes les fonctions nécessaires au fait d'habiter. Il inclut ainsi les équipements (dont l'équipement scolaire et de petite enfance), les commerces de proximité, les espaces de loisirs, les activités économiques, l'accès aux différents modes de transports en commun, les espaces publics et espaces verts, etc.

Si le développement de ce site est conçu sous cet angle, cela pourra rencontrer une grande part des interrogations et demandes formulées dont les problèmes d'incompatibilité entre les diverses fonctions prévues par le programme de la ZIR.

De plus, une structure urbaine et paysagère, avec des espaces ouverts et des espaces verts sont autant d'éléments essentiels nécessaires pour rendre ce quartier viable et traiter notamment le problème des nuisances sonores. A cet égard, la création d'une structure urbaine en îlots fermés pourrait être bénéfique en termes d'amélioration de la quiétude du quartier (création de zones de calme en intérieur d'îlot).

In het kader van de goedkeuring van de wijziging van het GBP door de regering, benadrukt de Commissie dat het programma van het GGB nr. 15 duidelijker op de voorgrond moet stellen dat er behoefte is aan een stedelijke wijk als volwaardig woongebied. Deze doelstelling kan in het voorschrift sterker worden geuit.

2.

De klagers kaarten de kwestie aan van de stedenbouwkundige lasten als hefboom om het woonaanbod te vergroten.

De Commissie herinnert eraan dat de stedenbouwkundige lasten in het leven werden geroepen om te voldoen aan de behoefte aan financiering van de infrastructuur die vereist is voor de uitvoering van een ontwerp (nutsleidingen, openbare ruimten, scholen enz.). Zij stelt voor de lasten in voorkomend geval hiertoe preferentieel te gebruiken.

Een lid vraagt om de stedenbouwkundige lasten preferentieel te bestemmen voor sociale huisvesting.

3.

Hoewel dit niet het voorwerp is van een GBP, neemt de Commissie kennis van de opmerkingen die wijzen op het cruciale gebrek aan toegankelijke woningen die aangepast zijn aan het socio-economische profiel van de Brusselse gezinnen.

4.

De Commissie ziet in de opmerkingen van de klagers over de stedenbouwkundige lasten en de nood aan aangepaste woningen, de verontrusting om voldoende woningen te voorzien.

Zo dient in het geval van het Koning Boudewijnstadion, dat volledig zou verdwijnen, worden gegarandeerd dat aanvullende woonoppervlakte wordt bijgebouwd.

De Commissie beklemtoont echter dat, hoewel het deel dat voor een woonfunctie bestemd is een kritische grens moet bereiken om er een volwaardige stadskern van te kunnen maken, de

Dans le cadre de l'adoption de la modification du PRAS par le gouvernement, la Commission insiste pour que le programme de la ZIR N° 15 mette mieux en exergue la nécessité de créer un quartier urbain, véritable lieu d'habitat. Cet objectif pourrait s'exprimer plus clairement au sein de la prescription.

2.

La question des charges d'urbanisme comme levier pour augmenter l'offre en logement est évoquée par les réclamants.

La Commission rappelle que ce qui a prévalu à la création des charges d'urbanisme était la nécessité de financer les infrastructures nécessaires à la vie d'un projet (impétrants, espaces publics, écoles, etc.). Elle propose d'utiliser préférentiellement les charges à cet effet dans le cas d'espèce.

Un membre demande d'affecter préférentiellement les charges d'urbanisme au logement social.

3.

Bien que ce ne soit pas l'objet d'un PRAS, la Commission prend acte des remarques qui observent le manque crucial de logement accessible et adapté au profil socioéconomique des ménages bruxellois.

4.

Au travers des remarques des réclamants sur les charges d'urbanisme et la nécessité de logements adaptés, la Commission y voit une préoccupation de prévoir suffisamment de logements.

Ainsi, dans le cas où le stade Roi Baudouin serait amené à disparaître complètement, il convient de s'assurer de la construction de superficies complémentaires de logement.

La Commission souligne toutefois que si la part dévolue à la fonction résidentielle doit atteindre un seuil critique pour permettre de créer un véritable quartier urbain, le développement de ce nouveau

ontwikkeling van een nieuw stuk stad eveneens de woonkwaliteit moet garanderen, zoals hierboven omschreven. Het Koning Boudewijnstadion moet dus niet enkel plaatsmaken voor huisvesting, maar tevens voor andere aanvullende functies.

De continuïteit met de aangrenzende wijken moet worden gegarandeerd

In dat opzicht benadrukt de Commissie het belang om de evolutie in overweging te nemen van de manier waarop wij wonen, evenals de nieuwe woonvormen en de gemengdheid in de tijd.

Dit aspect dient te worden verduidelijkt in de uiteenzetting van het programma van het GGB.

5.

Tot slot vraagt de Commissie om in het programma van het GGB of in het BBP tevens het volgende te voorzien:

- *Het vergroten van het aandeel bestemd voor huisvesting indien het Koning Boudewijnstadion volledig verdwijnt;*
- *Het uitkiezen van een bevoorrechte ligging voor de woonfunctie teneinde de continuïteit van het stedelijke weefsel met de aangrenzende wijk te garanderen;*
- *Het toestaan van aanvullende inrichtingen om de leefbaarheid van het ontwerp te garanderen;*
- *Het tijdig voorzien van de nodige buurtvoorzieningen (scholen, kinderdagverblijven).*

morceau de ville doit garantir la qualité du fait d'habiter, tel que décrit plus haut. Le stade Roi Baudouin devra donc faire place non seulement à du logement, mais également à d'autres fonctions complémentaires à celui-ci.

La continuité avec les quartiers voisins doit être assurée

A cet égard, la Commission souligne l'importance de la prise en considération de l'évolution de la façon de vivre et des nouvelles formes de logements et de mixité dans le temps.

Cet aspect mériterait d'être précisé dans l'expression du programme de la ZIR.

5.

Pour conclure, la Commission demande de prévoir dans le programme la ZIR ou au sein du PPAS :

- *L'augmentation de la part dévolue au logement en cas de disparition complète du stade Roi Baudouin ;*
- *Le choix d'un emplacement privilégié pour la fonction résidentielle de façon à assurer la continuité du tissu urbain avec le quartier avoisinant ;*
- *Le principe de permettre des aménagements en complément du projet pour en assurer sa viabilité.*
- *La création en temps voulu des équipements de proximité nécessaires (écoles, crèches).*

5. KANTOREN

Alinea 3 van het GGB 15

De bezwaren hebben betrekking op het gebrek aan toelichting in alinea 3 van het programma van het GGB nr. 15 (art. 2 van het Besluit) en op de moeilijke interpretatie ervan aangaande de bovengrens bij de oppervlakte bestemd voor kantoren: er wordt niet verduidelijkt of enkel de (nieuwe) kantoren de gebruikelijke aanvulling vormen op de hoofdfuncties van het gebied en moeten worden meegerekend (aangezien enkel zij toegelaten zijn).

De Commissie stelt vast dat het GBP wel degelijk enkel kantoren wenst toe te laten die de gebruikelijke aanvulling vormen op de hoofdfuncties van het gebied.

Zij is van mening dat het zou volstaan om kantoren te vereisen die verband houden met de functies van het gebied en die de flexibiliteit bieden van een ontwikkeling in de tijd.

De Commissie wijst hierbij op de sterke evolutie van de economische activiteit. Ze stelt vast dat het GBP niet geschikt is om de "nieuwe economie" te integreren, zoals coworking, incubatoren enz., activiteiten die zich zouden kunnen ontwikkelen.

Ze vraagt om te bestuderen op welke manier het GBP op dit vlak dient te evolueren, onder andere:

- *Door de definities van de in de woordenlijst opgenomen activiteiten aan te passen;*
- *Door de activiteitengebieden te definiëren waarbinnen deze activiteiten zich zullen kunnen ontwikkelen;*
- *Door het begrip van toekomstige potentiële multifunctionaliteit van stedenbouwkundige vergunningen in te voeren.*

5. BUREAUX

Alinéa 3 de la ZIR 15

Les réclamations portent sur le manque de précisions de l'alinéa 3 du programme de la ZIR N° 15 en projet (art. 2 de l'arrêté) et sa difficulté d'interprétation, en ce qui concerne le seuil maximum de la superficie de plancher affectée aux bureaux à prendre en considération ; il n'est pas précisé si seuls les bureaux (nouveaux) constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone et doivent être comptabilisés (puisque seuls sont admissibles).

La Commission constate que la volonté du PRAS est bien de ne permettre que des bureaux qui constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone.

Elle estime qu'il serait suffisant d'exiger des bureaux en lien avec les fonctions de la zone et qui offrent la flexibilité d'une évolution dans le temps.

En effet, la Commission relève une forte évolution de l'activité économique. Elle constate que le PRAS n'est pas adapté pour l'intégration de la « nouvelle économie » telle que le coworking, les incubateurs, etc., toutes activités qui pourraient se développer.

Elle demande d'analyser de quelle manière faire évoluer le PRAS sur cette question et entre autres :

- *Par une évolution des définitions des activités reprises au glossaire ;*
- *Par une définition de zones d'activités au sein desquelles ces activités pourront se développer ;*
- *Par l'introduction de la notion de multifonctionnalité potentielle future des permis d'urbanisme.*

6. MOBILITEIT

6.1. Interregionale Samenwerking

De adviezen en bezwaren hebben betrekken op:

- De nodige coördinatie met het Vlaams Gewest aangaande de mobiliteit van het project;
- Het sluiten van essentiële, interregionale plannings; en financieringsovereenkomsten voor de openbare infrastructuur;
- De goede onderlinge informatiewisseling tussen de partijen over hun respectieve projecten;
- Het op elkaar afstemmen van de projecten en hun gecumuleerde impact.

Zoals uiteengezet in haar inleiding, is de Commissie van mening dat een doeltreffende samenwerking tussen de gewesten over het opzetten van de projecten en de grootstedelijke planning noodzakelijk is.

6.2. Gewestelijke Planning

De adviezen en bezwaren maken melding van:

- Andere plannen die reeds vóór het ontwerp ter wijziging van het GBP bestonden;
- De noodzaak om rekening te houden met de adviezen van de instanties.

Er wordt naar voren gebracht:

- dat het plan IRIS 2 geldt als Gewestelijk Mobiliteitsplan;
- dat dit document en het GGB-ontwerp compatibel lijken onder voorbehoud;
- dat het IRIS 2-plan niet kan samengaan met het commerciële luik van het GGB-ontwerp.

Hierin wordt verwezen naar:

6. MOBILITE

6.1. Collaborations Interregionales

Les avis et remarques portent sur :

- La coordination nécessaire avec la Région flamande au sujet de la mobilité du projet ;
- La conclusion indispensable d'accords interrégionaux de planification et de financements des infrastructures publiques ;
- La bonne information des parties sur leurs projets respectifs ;
- La mise en adéquation des projets et leurs incidences cumulées.

Comme elle le dit dans son introduction, la Commission estime qu'une collaboration effective entre les régions sur le montage des projets, la planification métropolitaine est nécessaire.

6.2. Planifications Regionales

Les avis et réclamations font état :

- D'autres plans préexistant au projet de modification du PRAS ;
- De la nécessité de prendre en compte les avis des instances.

Y est relevé :

- que le plan IRIS 2 vaut Plan régional de Mobilité ;
- que ce document et le projet de ZIR semblent compatibles sous réserve ;
- que le plan IRIS 2 ne peut coexister avec le volet commercial du projet de ZIR.

Dans ces éléments, est traité :

- het initiatief T.OP Noordrand, dat wordt beschouwd als een niet-bindend gewestoverschrijdend initiatief.

- de l'initiative T.OP Noordrand, considérée comme initiative transrégionale non contraignante.

De Commissie wijst erop dat T.OP Noordrand een samenwerkingsproces is dat de ontwikkeling van acties beoogt tussen het Vlaams Gewest en het Brussels Gewest. De Heizelvlakte is niet de enige site die hieronder valt.

La Commission rappelle que le T.OP Noordrand est un processus de coopération visant à développer des actions entre la Région Flamande et la Région bruxelloise. Le plateau du Heysel n'est pas le seul site concerné.

Ze roept op tot een betere, voorafgaande inpassing van de ambities van deze verschillende plannen en tot het vooraf ontwikkelen van een gemeenschappelijke politieke visie en een samenhangende en geïntegreerde planning.

Elle appelle à une meilleure incorporation préalable des ambitions de ces différents plans et au développement préalable d'une vision politique commune, d'une planification cohérente et intégrée.

Bij gebrek aan een concrete werking van de Hoofdstedelijke Gemeenschap, roept de Commissie op tot gelijksoortige interregionale initiatieven, zoals die gedragen door het T.OP.

A défaut du fonctionnement concret de la Communauté Métropolitaine, la Commission en appelle à des initiatives interrégionales similaires à celles portées par le T.OP.

6.3. Bediening van de site

De adviezen en bezwaren:

- kaarten aan dat de bediening door het openbaar vervoer beduidend moet worden uitgebreid in lijn met de vereisten van de Raad van State (Uplace);
- kaarten aan dat geen onderzoek is gevoerd naar de cumulatieve impact van de projecten op de bediening door het openbaar vervoer;
- kaarten aan dat er onzekerheid bestaat over de cumulatie van functies en het aanbod op het vlak van openbaar vervoer;
- wijzen op de onverenigbaarheid van de bediening door het openbaar vervoer met de handelsfunctie;
- wijzen erop dat een uitstekende bediening door het openbaar vervoer mogelijk is, mits men over voldoende middelen beschikt en er een goede coördinatie is tussen de spelers;

6.3. Desserte du site

Les avis et réclamations :

- abordent le fait que la desserte en transport en commun doit significativement être renforcée en lien avec les réquisits du Conseil d'Etat (Uplace) ;
- abordent l'absence d'une étude des impacts cumulés des projets sur la desserte en transports en commun ;
- abordent les incertitudes relatives au cumul des fonctions et l'offre de transport en commun ;
- abordent l'incompatibilité de la desserte de transports en commun avec la fonction commerciale ;
- rappellent qu'avec les moyens suffisants et une bonne coordination entre opérateurs, une excellente desserte en commun est possible ;

- stellen vast dat het project BrabantNet (DeLijn) niet optimaal is;
 - benadrukken dat de toekenning van de vereiste financiële middelen aan het openbaar vervoer niet vermeld wordt;
 - wijzen op de noodzaak om het openbaar vervoer af te schermen van het bovengrondse verkeer en de nodige infrastructuur te voorzien voor een goede werking van het net;
 - vragen om de oprichting van een multimodaal platform voor openbaar vervoer (met verbinding met de spoorwegen en bediening door meerdere operatoren);
 - achten een gecombineerd en geïntegreerd aanbod op het vlak van openbaar vervoer noodzakelijk;
 - herinneren eraan dat tevens een verbinding dient te worden gegarandeerd met de P+R, de toegangswegen van de stad en de operatoren van de site (Tentoonstellingspaleis, Neo);
 - uiten de wens dat het aanbod op het vlak van openbaar vervoer in de eerste plaats bestemd is voor de bewoners.
- constatent que projet BrabantNet (DeLijn) n'est pas optimal ;
 - Soulignent que l'allocation de moyens financiers nécessaires aux transports en commun n'est pas actée;
 - Pointent la nécessité de protéger les transports en commun du trafic en surface et de prévoir l'infrastructure nécessaire au bon fonctionnement du réseau ;
 - demandent la création d'une plateforme multimodale de transports en commun (ayant une connectivité au chemin de fer et une desserte multi opérateurs) ;
 - jugent comme une nécessité une offre de transport en commun combinée et intégrée.
 - rappellent que la connectivité doit être assurée également avec les P+R, les entrées de ville, les opérateurs du site (Palais de Expositions, Neo) ;
 - expriment le souhait que l'offre de transports en commun soit à destination des habitants en priorité.

De Commissie neemt akte van de bezwaren.

Ze stelt vast dat de verkeerscongestie algemeen en permanent zijn en zullen zijn zelfs zonder ontwikkelingsprojecten.

Ze herhaalt het voorbehoud dat ze in haar advies geformuleerd heeft over de wijziging van het GBP in 2012 (demografisch GBP), waarbij ze melding maakte van de "verergering van de mobiliteitsproblemen die reeds aanwezig waren op en rond de site."

De Commissie is van mening dat men een algemene mobiliteitsstrategie moet uitwerken. Deze algemene strategie zal het voorwerp uitmaken van het toekomstige gewestelijke

La Commission prend acte des réclamations.

Elle constate que la congestion est et sera générale et permanente, en dehors même de tout projet.

Elle rappelle les réserves formulées dans son avis sur la modification du PRAS en 2012 (PRAS démographique), où elle faisait état de « l'aggravation des problèmes de mobilité déjà présents sur et autour du site. »

La Commission est d'avis qu'il faut développer une stratégie globale de la mobilité. Cette stratégie globale sera l'objet du futur plan régional de mobilité qui fera suite au plan Iris2.

mobiliteitsplan, opvolger van het Iris 2-plan.

Zij beklemtoont dat een bediening via het wegennet niet als enige oplossing mag worden overwogen, zeker niet op middellange termijn.

De Commissie vermeldt dat het Iris 2-plan voor wat de verplaatsingen betreft, geen specifieke elementen bevat over het gebied.

In afwachting van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP), lijkt een snelle update van het Iris 2-plan voor dit deel van de stad onontbeerlijk.

De Commissie roept op tot het daadwerkelijk vooraf realiseren van het aanbod aan openbaar vervoer, voorafgaand aan de opening van de verschillende geplande projecten.

Zij acht het verzoek om een openbaarvervoersknooppunt te creëren redelijk en dringt aan op de uitwerking ervan, opdat de multimodaliteit in beschouwing kan worden genomen en de samenwerking tussen de verschillende transportoperatoren wordt gestimuleerd: MIVB, De Lijn, TEC, maar ook de NMBS.

De Commissie uit haar bezorgdheid over het gebrek aan een uitvoerbare spoorwegbediening die aan de interregionale, nationale en zelfs Europese ambities van het GGB zou beantwoorden.

Bij gebrek aan een rechtstreekse verbinding, spoort ze aan om het potentieel van het Bockstael-station in acht te nemen door er een bijkomende halte te creëren op de lijn 28, die het Gewest en de gemeenten steeds nodig hebben geacht voor het GEN-netwerk in Brussel.

Het station van Schaarbeek reizigers zou een gelijkaardige ondersteunende rol kunnen spelen, mits de verbinding met de trams van de Middenring/Grote Ring zou verbeteren.

Elle souligne que la desserte routière ne peut être considérée comme la seule solution, plus encore à moyen terme.

La Commission relève que le plan Iris 2 des déplacements ne comporte pas d'élément particulier concernant la zone.

En attendant le Plan régional de mobilité (PRM), une mise à jour rapide du plan Iris 2 pour cette partie de la ville paraît indispensable.

La Commission appelle à une réalisation effective de l'offre de transport en commun préalablement à la mise à disposition des différents projets programmés.

Elle juge la demande de création d'un hub de transports en commun raisonnable et insiste pour sa mise en œuvre. Cela permettra de considérer la multimodalité et incitera à la concertation entre les divers opérateurs de transport : STIB, De Lijn, TEC, mais aussi la SNCB.

La Commission s'inquiète de l'absence d'une desserte ferroviaire viable qui rencontrerait les ambitions interrégionales, nationales voire européennes du projet de ZIR.

A défaut d'une desserte directe, elle invite à mobiliser le potentiel de la gare Bockstael en y créant un point d'arrêt complémentaire sur la ligne 28, que la Région et les communes concernées ont toujours considéré comme nécessaire au réseau RER de Bruxelles.

La gare de Schaerbeek voyageurs pourrait jouer un rôle complémentaire comparable, pour peu que la correspondance avec les trams de Moyenne (Grande) Ceinture soit améliorée.

6.4. Verzadiging van het mobiliteitsaanbod

De adviezen en bezwaren:

- stellen vast dat het project zal gepaard gaan met een versterking van de bediening van de site, maar tevens met een nieuwe toevloed en nieuwe behoeften;
- wijzen op de verzadiging van het huidige wegennet (vooral op de RO) en geven aan dat de oorspronkelijke situatie, die als basis diende voor het MER, ondertussen is verslechterd;
- betreuren dat de gecumuleerde impact van het ontwerp en van de omliggende projecten of functies niet werd gemeten, dat het MER hier vaagt over blijft en dat het stoelt op gunstige hypothesen;
- betreuren dat de impact op het lokale wegennet niet werd gemeten;
- melden dat de coördinatie tussen het optimalisatieproject van de RO en het ontwerp onbestaande is;
- wijzen op de potentieel negatieve impact van het algemene fileprobleem op de prestaties van het openbaar vervoer en bijgevolg op hun aantrekkingskracht;
- nemen akte van de bestaande reservecapaciteiten van het huidige openbaar vervoer maar wijzen op de vaagheid van de meting ervan;
- menen echter dat deze capaciteiten beperkt blijven en niet in lijn zijn met de voorziene, gecumuleerde ontwikkelingen;
- menen dat de activiteiten van de verschillende entiteiten op de site een ongunstige impact zouden kunnen hebben op elkaar;
- herinneren eraan dat de nodige, goed te keuren investeringen om het mobiliteitsaanbod te vergroten, in de

6.4. Saturation de l'offre de mobilité

Les avis et réclamations :

- Constatent que le projet entrainera un renforcement de la desserte du site mais l'apparition de nouveaux flux et besoins ;
- relèvent la saturation routière existante (en particulier sur le RO) et pointe que la situation initiale servant de base au RIE est déjà dégradée ;
- regrettent que l'impact cumulé du projet et des projets ou fonctions alentours n'ait pas été mesuré, que le RIE soit resté imprécis, qu'il se base sur des hypothèses favorables ;
- déplorent que l'impact sur le réseau de voirie locale n'ait pas été mesuré ;
- font état de l'absence de coordination entre le projet d'optimisation du RO et le projet ;
- notent l'impact potentiel négatif de la congestion routière généralisée sur la performance des transports en commun et par conséquent sur leur attractivité ;
- actent les réserves de capacité existantes en matière de transport en commun actuel mais notent les imprécisions sur leur jauge ;
- considèrent toutefois que ces capacités demeurent limitées et non corrélées aux développements cumulés attendus ;
- estiment que les activités des différentes entités du site pourraient influencer de manière défavorable les unes sur les autres ;
- rappellent que les investissements importants à consentir pour augmenter l'offre en mobilité, à supposer qu'ils

veronderstelling dat ze volstaan, niet het hoofd zullen kunnen bieden aan de nieuwe vraag;

- verwijzen naar de vereiste voorwaarden van de Raad van State betreffende rechtszekere oplossingen en merken op dat de aangedragen oplossingen van de RO en de T.OP Noordrand niet als dusdanig mogen worden beschouwd omdat ze nog niet zijn gevalideerd;
- beschouwen het OB-alternatief (waarbij het GGB-programma mogelijk is zonder het commerciële luik) als het best mogelijke compromis, hoewel het voorgestelde gebruik van parking C niet door iedereen positief wordt onthaald en er wordt gewezen op een zwakte in de onderbouwing van deze alternatieven.

soient suffisants, ne permettront pas d'absorber les demandes nouvelles ;

- font mention des réquisits du Conseil d'Etat en matière de solutions juridiquement sûres et notent que les solutions que seraient le RO et le T.OP Noordrand ne peuvent être considérées comme telles puisque non validées ;
- apprécient l'alternative OB (dans laquelle le programme de la ZIR sans son volet commercial est possible) comme le meilleur compromis possible, quoique l'usage proposé du parking C ne soit pas jugé favorablement par tous et qu'il soit pointé une faiblesse des fondements de ces alternatives .

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie stelt zich vragen bij de verzadiging van het wegennet als gevolg van het programma. Ze stelt vast dat onvoldoende is nagedacht over de mobiliteit in de zone door een perceelsgewijze aanpak.

Zij is van mening dat de mobiliteitsvoorwaarden niet voldoende zijn uitgewerkt in het licht van de grote ambities van het ontwerp, dat de denkoefening te lokaal is gevoerd.

De Commissie duidt op de niet te verwaarlozen economische impact van de congestie in termen van verlies aan economisch concurrentievermogen.

Ze herhaalt dat er nood is aan een allesomvattend en onderbouwd mobiliteitsproject vóór de uitwerking van het programma van het GGB.

Dit mobiliteitsproject moet alle toekomstige en bestaande mobiliteitsvormen in rekening nemen, de analyse van de congestiekosten bekijken, de verschillende projecten in het gebied in beschouwing nemen, en juridisch onbetwistbaar zijn.

Dit project moet ernaar streven om de druk van de auto's op termijn te verminderen, terwijl de

La Commission Régionale de Développement s'inquiète des conséquences de saturation automobile induite par le programme. Elle prend acte d'une réflexion insuffisante car parcellaire des mobilités dans la zone.

Elle considère que les conditions de mobilité n'ont pas été suffisamment développées au regard des grandes ambitions du projet, que la réflexion est demeurée trop locale.

La Commission relève l'impact économique non négligeable de la congestion en termes de perte de compétitivité économique.

Elle rappelle la nécessité d'avoir un projet de mobilité complet étayé avant la réalisation du programme de la ZIR.

Ce projet de mobilité doit intégrer toutes les formes de mobilités existantes et à venir, contenir l'analyse des coûts de la congestion, prendre en considération les différents projets dans la zone et être non contestable sur le plan juridique.

L'ambition de ce projet doit être de réduire à terme la pression automobile, tout en absorbant

sterke stijging van het aantal bezoekers aan dit deel van de stad opgevangen wordt.

Dit mobiliteitsproject overschrijdt het kader van het MER dat de milieugevolgen van het ontwerp tot voorwerp heeft.

Ze herinnert aan de samenwerking die nodig is tussen het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze samenwerking zou kunnen plaatsvinden door middel van gemeenschappelijke wetgevende en regelgevende beslissingen.

De Commissie beveelt aan dat de 4 transportoperatoren (MIVB, DeLijn, TEC en NMBS) een gemeenschappelijk en geïntegreerd aanbod ontwikkelen, in lijn met de ambities op vlak van intergewestelijke en ruimere aantrekkingskracht.

Ze stelt voor om de stedenbouwkundige lasten te beschouwen als potentiële financieringselementen van de mobiliteitsinfrastructuur. Deze infrastructuur vormt namelijk een voorwaarde voor de levensvatbaarheid van het project.

la forte augmentation de fréquentation de cette partie de la ville.

Ce projet de mobilité dépasse le cadre du RIE dont le propos porte sur l'impact environnemental du projet.

Elle rappelle la nécessaire collaboration entre la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale. Cette collaboration pourrait passer par des décisions législatives et réglementaires communes.

La Commission recommande que les 4 opérateurs de transport (STIB, DeLijn, TeC et SNCB) développent une offre commune et intégrée liée aux ambitions d'attractivité interrégionale et au-delà.

Elle invite à envisager les charges d'urbanisme comme éléments de financement potentiel des infrastructures de mobilité. Ces infrastructures constituent effectivement une condition à la viabilité du projet.

6.5. Parking

De instanties en klagers

- meldden dat de ruimte van parking C niet correct werd geanalyseerd, dat de parkingbehoefte niet berekend zijn in functie van het toekomstige gebruik en dat de gebruikte cijfers niet correct zijn;
- wezen op het feit dat het gebruik van parking C als P+R niet realistisch is, zowel omwille van het gebruiksbeheer en de in te zetten middelen voor de uitbating, als omwille van een gebrek aan verbinding met het openbaar vervoer;
- verheugen zich echter over het beter gebruik van deze ruimte;
- zijn van mening dat de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen niet vereist is gezien de voorgestelde capaciteit. Deze mening wordt niet door iedereen gedeeld, aangezien sommigen vinden

6.5. Stationnement

Les Instances et réclamants

- ont signalé que les espaces du parking C n'ont pas été correctement analysés, que les besoins de stationnement n'ont pas été calculés en fonction des usages futurs, que les chiffres utilisés sont incorrects ;
- ont relevé que l'usage du parking C en P+R n'est pas réaliste tant pour des questions de gestion d'usage, de moyens à mettre en œuvre pour l'exploitation que par manque de connectivité aux transports en commun ;
- se félicitent toutefois d'une meilleure utilisation de cet espace ;
- sont d'avis que la construction de nouveaux emplacements n'est pas requis au vu de la capacité proposée. Cette opinion n'est toutefois pas partagée, d'autres considérant que la

- | | |
|---|---|
| <p>dat het huidige parkeeraanbod reeds verzadigd is wanneer er evenementen plaatsvinden;</p> <ul style="list-style-type: none">- menen dat het project van parking C en het project R0 onverenigbaar zijn;- vroegen dat er stroomopwaards een P+R zou komen (onder andere in het kader van BrabantNet) of op de A12 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;- betreuren dat de aanleg van parkeerplaatsen schadelijk is voor de milieugerelateerde en hydrologische eigenschappen van de site;- benadrukken het belang om het parkeren in de hele zone te beheren;- zijn van mening dat deze parkings het fileleed niet zullen oplossen | <p>tenue d'évènements saturent déjà l'offre de stationnement existante ;</p> <ul style="list-style-type: none">- estiment qu'il y a incompatibilité entre projet sur le parking C et projet R0 ;- ont demandé la réalisation d'un P+R en amont (notamment en lien avec le BrabantNet) ou sur l'A12 en Région de Bruxelles-Capitale ;- déplorent que la réalisation d'emplacements de stationnement endommage les qualités environnementales et hydrologiques du site ;- pointent l'importance de la gestion des places de stationnement sur l'ensemble de la zone ;- estiment que ces parkings ne résoudront pas les problèmes de congestion. |
|---|---|

Met betrekking tot de parking, is de Commissie van mening dat het voorgestelde parkeeraanbod consequent is, maar koppelt het belang hiervan aan de bereikbaarheid ervan en aan de toekomstige veranderingen op vlak van mobiliteit.

Sur les questions de stationnement, la Commission considère que l'offre de stationnement projetée est conséquente mais lie son intérêt à la capacité d'y accéder et aux transformations à venir en matière de mobilité.

De Commissie stelt voor om het gebruik van de parkeergelegenheid te optimaliseren.

La Commission suggère d'optimiser l'usage de l'infrastructure de stationnement.

Parkeren langs de kant van de weg in de grootstedelijke context moet zoveel mogelijk vermeden worden en buiten de openbare weg gecompenseerd worden.

Le stationnement en voirie pour les usages métropolitains doit être tant que possible évité et compensé hors voirie.

6.6. Toegankelijkheid van de site

6.6. Accessibilité du site

De adviezen en bezwaren:

Les avis et réclamations :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- beschouwen het project van de verbindingsweg als een ondoeltreffend mobiliteitselement omdat het niet aansluit op de Ring;- plaatsen vraagtekens bij het statuut en de capaciteit van de verbindingsweg als mobiliteitsoplossing in die zin dat het een private, logistieke oplossing is en dat | <ul style="list-style-type: none">- considèrent le projet de voie de liaison comme élément de mobilité inefficace car non relié au Ring ;- questionnent sur le statut et les capacités de la voie de liaison en tant que solution de mobilité dans la mesure où il s'agit d'un projet logistique d'ordre |
|--|---|

- geen enkel onderzoek naar de gecombineerde capaciteit van verkeer en logistiek de capaciteit ervan aantoont;
 - vragen dat deze private weg wordt onderworpen aan een bijzondere regelgeving;
 - plaatsen vraagtekens bij het openstellen van deze weg voor actieve vervoersmodi en de impact op de bereikbaarheid voor deze modi in de omgeving (Verregatpark);
 - achten deze verbindingsweg doeltreffend voor het Tentoonstellingspaleis;
 - wijzen erop dat een directe verbinding tussen het GGB-ontwerp en de R0 onontbeerlijk is, net als een directe verbinding tussen parking C en de R0;
 - menen dat uitrit 7a nog meer verzadigd zal zijn;
 - vragen dat grondig wordt nagedacht over de verbindingen tussen parking C en de polen (GGB, stadion, A12);
 - oordelen dat het huidige ontwerp, met de daarin voorziene bediening, niet optimaal is maar dat de bediening ervan (of het gebrek daaraan) door de R0 bepalend zal zijn voor het bestaan van de site;
 - achten de gecumuleerde impact van de andere projecten voor winkelcentra en hun verbinding met de R0 onvoorspelbaar;
 - betreuren dat de bereikbaarheid van de verbindingsweg voor actieve vervoersmodi niet wordt vermeld.
- privé, qu'aucune étude de capacité combinée circulation et logistique n'en démontre la capacité ;
 - Demandent que cette voie privée fasse l'objet d'une réglementation spécifique ;
 - Questionnent l'ouverture de cette voirie aux modes actifs et son impact sur l'accessibilité pour ces deniers des environs (parc de Verregat) ;
 - Apprécient cette voie de liaison comme efficace pour le Palais des Expositions ;
 - rappellent qu'une connexion directe entre le projet de ZIR et le R0 est indispensable, de même qu'une connexion directe entre parking C et R0 ;
 - considèrent que la sortie 7a sera encore davantage saturée ;
 - demandent une réflexion approfondie sur les connexions entre parking C et polarités (ZIR, stade, A12) ;
 - Évaluent que le projet actuel, tel qu'il envisage la desserte, n'est pas optimal mais que sa desserte (ou son absence de desserte) par le R0 sera déterminante pour la vie du site ;
 - Évaluent comme imprévisible l'impact cumulé des autres projets de centres commerciaux, de leur connexion au R0 ;
 - regrettent que l'accessibilité de la voie de liaison aux modes actifs ne soient pas citée.

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie heeft kennis genomen van de verschillende bezwaarschriften en adviezen betreffende de aansluitmogelijkheden van de Heizelvlakte.

Zij is van mening dat de vragen en uitdagingen die daaruit voortvloeien het kader van de GGB-

La Commission Régionale de Développement a pris connaissance des diverses réclamations et avis relatives à la connectivité du plateau du Heysel.

Elle considère que les interrogations et enjeux en découlant vont au-delà du seul périmètre de la

perimeter overschrijden. De Commissie herinnert aan de behoefte van een snelle update van het Iris 2-plan in afwachting van het Gewestelijk Mobiliteitsplan.

De Commissie wijst op het onvermijdelijke karakter van de verbindingsweg voor de goede toekomstige werking van de site. Ze herinnert eraan dat de kenmerken, het gebruik en het exacte statuut nog bepaald moeten worden. De Commissie vraagt dat de rust voor de naburige wijken bij deze nieuwe te creëren verbinding verzekerd zou worden.

6.7. Actieve vervoersmodi

De adviezen en bezwaren:

- verontrusten zich over het verdringingseffect van het autoverkeer op de actieve vervoersmodi.

De Commissie wijst op de sterke veranderingen op het vlak van mobiliteit en betreurt dat het project geen algemene strategie omvat, gebaseerd op nieuwe vervoersmodi. Heel wat experts schatten namelijk dat een derde van alle verplaatsingen tegen 2025 via een van deze nieuwe vervoersmodi zal gebeuren.

Dit zijn meer bepaald de elektrisch aangedreven fiets of step, de segway, de gyropode of nog het hoverboard maar ook de kabelbaan (Medellin bijvoorbeeld)

De opkomst van deze vervoersmodi is reeds te zien in het straatbeeld van een aantal steden en er wordt op gewezen dat slechts 4% van de verplaatsingen in Brussel met de fiets gebeuren, terwijl dit aandeel (gemiddeld) 36% bedraagt in Nederland en 31% in Kopenhagen (55% in het stadscentrum).

De Commissie stelt voor dat een brede denkoefening wordt gevoerd waarin niet enkel alle huidige vervoersmiddelen worden meegenomen, maar ook die van de toekomst. Dit

ZIR. La Commission rappelle le besoin d'une mise à jour rapide de Iris 2 dans l'attente du Plan Régional de Mobilité.

La Commission relève le caractère incontournable de la voie de liaison pour le bon fonctionnement futur du site. Elle rappelle que ses caractéristiques, ses usages et son statut exacts restent à définir. La Commission demande que la quiétude des quartiers voisins à ce nouvel axe à créer soit garantie.

6.7. Modes actifs

Les avis et réclamations :

- s'inquiètent de l'effet repoussoir de la congestion automobile sur les mobilités actives.

La Commission relève les fortes évolutions en ce qui concerne les mobilités et regrette que le projet ne prenne pas en compte une stratégie générale basée sur les modes nouveaux de déplacement. Effectivement, nombre de d'experts estiment qu'à l'horizon 2025, un tiers des déplacements empruntera ces nouveaux modes.

Ceux-ci sont le vélo ou la trottinette à assistance électrique, le segway, le gyropode ou encore le hoverboard mais aussi le téléphérique (Medellin notamment)

L'essor de ces moyens s'observe déjà dans certaines villes et il est rappelé que Bruxelles ne compte que 4% des déplacements à vélo lorsque cette part modale atteint 36% au Pays Bas (en moyenne) et 31% à Copenhague (55% dans son centre-ville).

La Commission suggère qu'une réflexion large soit initiée intégrant l'ensemble des modes de transport actuels, mais aussi futurs. Un examen mériterait d'être entrepris sur l'intégration de ces

verdient een uit te voeren onderzoek naar de integratie van deze verschillende mobiliteitsvormen. Dit impliceert een nieuwe inrichting van de openbare ruimte waar de verdeling van de ruimte wordt herzien.

De Commissie is het eens over de noodzaak om rekening te houden met de ontwikkeling en diversificatie van de actieve vervoersmodi (nl. met verplaatsingen waarbij men zich vooral door middel van menselijke inspanning verplaatst met of zonder mechanische ondersteuning) vóór de afronding van het volledige project.

6.8. Milieueffecten

De adviezen en bezwaren :

- betreuren dat de milieuanalyse onvoldoende onderbouwd is;
- achten de gevolgen voor het milieu negatief, zelfs in het licht van de voordelen verbonden aan het project, als gevolg van de toename van de verplaatsingen met de wagen, meer bepaald voor de luchtkwaliteit en de geluidsoverlast.

Omtrent de luchtkwaliteit, is de Commissie van mening dat de toename van het verkeer een effect zal hebben op de plaatselijke luchtkwaliteit. De Commissie neemt nota van deze bezorgdheid. Ze herhaalt haar vraag om enerzijds een mobiliteitsplan voor de site en anderzijds ook een globaal mobiliteitsplan op te stellen, om deze effecten te verminderen.

Omtrent de geluidsoverlast, verwijst de Commissie naar de bepalingen van een toekomstig BBP die oplossingen hiervoor aanreiken, terwijl ook het beheer van evenementen wordt aangekaart.

Tot slot vraagt de Commissie, in lijn met de projecten op de Heizelvlakte, dat men algemeen

diverses formes de mobilité. Ceci implique un nouvel aménagement de l'espace public où un partage de l'espace est repensé.

La Commission s'accorde sur la nécessité de prendre en considération le développement et la diversification des mobilités actives (c'est-à-dire les modes de déplacement dans lesquels le déplacement est généré en majorité par la force humaine avec ou sans complément de force mécanique) préalablement à la finalisation de l'ensemble du projet.

6.8. Impacts environnementaux

Les avis et réclamations :

- déplorent que l'analyse environnementale ait été insuffisamment étayée ;
- jugent l'impact environnemental, même en présence des bénéfices liés au projet, défavorable du fait de l'augmentation des déplacements automobiles particulièrement en matière de qualité de l'air et de bruit.

Concernant la qualité de l'air, la Commission est d'avis que l'augmentation du trafic aura un impact sur la qualité de l'air local. La Commission prend acte de cette inquiétude. Elle réitère sa demande d'un plan de mobilité pour le site, d'une part et global, d'autre part, permettant d'atténuer ces impacts.

Concernant le bruit, la Commission appelle à ce que les prescriptions d'un futur PPAS apportent des solutions à cette problématique en abordant également la question de la gestion des événements.

Enfin, en lien avec les projets sur le plateau du Heysel, la Commission demande une prise en

rekening houdt met andere hinder voor de bewoonbaarheid van de site, zoals de netheid, de lichtvervuiling, de tijdelijke toestroom en het beheer van de massale verplaatsingen, het hooliganisme, de veiligheid van mensen en dingen, de efficiënte bescherming van de buurt en de huisvesting voorzien in het programma en dit zowel bij het beheer van de site, als bij de evenementen die er kunnen plaatsvinden.

compte générale des autres nuisances sur l'habitabilité du site notamment en matière de propreté, de pollution lumineuse, d'afflux temporaire et de gestion des mouvements de masse, d'hooliganisme, de sécurité des personnes et des biens, de protection efficace du voisinage et de l'habitat prévu par le programme dans la gestion tant du site que des événements appelés à s'y dérouler.

6.9. Logistiek

Het Vlaams Gewest, de Gewestelijke Mobiliteitscommissie en de klagers stellen de tellingsopties en het gebruikte model in vraag, in het bijzonder voor de logistieke stromen.

6.9. Logistique

La Région flamande, la CRM, des réclamants remettent en cause les options de comptage, le modèle utilisé et en particulier pour les flux logistiques.

De Commissie vindt dat de analyse van de logistieke problemen zich niet mag beperken tot de berekening van de stromen. Ze acht de analyse van de logistieke stromen onvoldoende, maar spreekt zich niet uit over de vragen met betrekking tot de feitelijke tellingen.

La Commission estime que l'analyse de la problématique de la logistique ne peut se limiter au calcul de flux. Elle évalue l'analyse des flux logistiques insuffisante mais ne se prononce pas sur les questions factuelles de comptage.

Ze is van mening dat de logistieke overwegingen sinds het Masterplan van KCAP voor de Heizelvlakte uitgediept moeten worden, voornamelijk bij de rubriek "goederen en logistiek" van het toekomstige GMP.

Elle considère que les considérations d'ordre logistique envisagées dès le Masterplan de KCAP pour le plateau du Heysel doivent être approfondies en particulier dans le volet « marchandises et logistique » du futur PRM.

De Commissie vraagt dat men nadenkt over de opname van een Stadsdistributiecentrum voor de vlakte (eventueel door middel van de consolidering van het bestaande project voor het project van het Eurostadion).

La Commission demande que l'intégration d'un Centre de Distribution Urbaine dédiée au plateau (éventuellement par consolidation du projet existant pour le projet d'eurostadion) soit étudiée.

6.10. Overige elementen

De bijdragen van het publiek hebben eveneens betrekking op:

- de integratie van het ontwerp voor het Eurostadion op vlak van planning en mobiliteit;
- de inhoud van de programma's voor sportvoorzieningen.

6.10. Autres éléments

Les contributions publiques portent également sur :

- l'intégration en matière de planification et de mobilités du projet d'Eurostadion ;
- le contenu des programmes d'équipements liés au sport.

De Commissie stelt zich weer de vraag over de financiering van de mobiliteitsinfrastructuur en vraagt hieromtrent verduidelijking. De Commissie wijst erop dat de MIVB een aantal interventies plant als aanzet naar de toekomstige mobiliteit voor het stadion.

La Commission se réinterroge sur le financement des infrastructures de mobilité et demande des clarifications sur ce point. La Commission rappelle que la STIB programme une série d'interventions, amorce d'une future mobilité pour le stade.

7. MILIEU

7.1. Lucht, licht, klimaat, energie en netheid

De bezwaren hebben betrekking op:

- De vervuiling veroorzaakt door het afbraak- en wederopbouwproces op een site om de bestaande functies te vervangen door andere functies (huisvesting/voorzieningen). Dit zou moeten worden meegerekend in de koolstofbalans;
- De beschaduwing veroorzaakt door de geplande gebouwen die de doeltreffendheid van de zonnepanelen in het gedrang dreigt te brengen;
- De middelmatige luchtkwaliteit naast de Ring, die nog zal verslechteren gezien de verdichting op de site, de inplanting van een nieuw winkelcentrum en de toename van het wegverkeer;
- De thermografische analyse die geen rekening houdt met eventuele beurzen of met de jaarlijkse sluiting van kantoren/voorzieningen;

Zoals in haar algemene inleiding vermeld, is de Commissie van mening dat de omvang van de operatie toelaat om een duurzame wijk met voorbeeldfunctie te ontwikkelen.

Ze dringt erop aan dat de nieuwe ontwikkelingen beantwoorden aan criteria van duurzaamheid en circulaire economie en worden uitgedacht in de optiek om als voorbeeld te dienen. Dit vereist een globale en geïntegreerde benadering over het gehele project gebied waarbij de verschillende aspecten van het project betrokken worden .

7. ENVIRONNEMENT

7.1. Air, lumière, climat, énergie, propreté

Les réclamations portent sur :

- La pollution engendrée par le processus de démolition-reconstruction sur un site pour remplacer des fonctions existantes par d'autres fonctions (logement/équipement). Cela devrait être intégré dans le bilan carbone ;
- Les problèmes causés par l'ombre portée des immeubles projetés risquant de réduire l'efficacité des panneaux photovoltaïques ;
- La qualité de l'air médiocre à côté du Ring qui va encore s'aggraver vu la densification du site, l'implantation d'un nouveau centre commercial et l'augmentation du trafic routier ;
- L'analyse de la thermographie qui ne tient pas compte d'éventuels salons ou de la fermeture annuelle des bureaux/équipements ;

La Commission est d'avis, comme elle l'écrit dans son introduction générale, que la taille de l'opération permet d'envisager la création d'un quartier durable et exemplaire.

Elle insiste pour que les nouveaux développements répondent à des critères de durabilité et d'économie circulaire et soient pensés dans un but d'exemplarité. Cela passe par une réflexion globale et intégrée sur les différents aspects du projet pour l'ensemble de la zone.

Zij wijst er echter op dat het niet volstaat om enkel de voorbeeldregels inzake duurzaam bouwen te volgen. Duurzaamheid betekent eveneens dat men de impact van de nieuw aangekondigde ontwikkelingen op de mobiliteit beheert, in het bijzonder die van het winkelcentrum en het stadion, maar evenzeer de impact van verlichting, lawaai en afvalproductie die door deze projecten wordt gegenereerd.

De Commissie verwijst naar het hoofdstuk mobiliteit voor alle vragen met betrekking tot de overlast dat met dit thema verbonden is.

De Commissie meent bovendien dat de negatieve effecten van de toekomstige ontwikkelingen op het leefmilieu, onder andere in beeld gebracht door het MER, een antwoord moeten vinden in het BBP, maar tevens in de projecten zelf. Het is volgens haar absoluut noodzakelijk en meer dan ooit, om rekening te houden met de milieuvraagstukken. Dit vertaalt zich in de aanwezigheid van een duurzaamheidsreflex binnen elk afzonderlijk project terwijl men ook rekening houdt met de interactie tussen deze projecten. Het MER formuleert hiervoor talrijke aanbevelingen.

7.2. Geluid en trillingen

De betrokkenen vragen een objectievere analyse van de potentiële geluidsimpact van het weg- en luchtverkeer op de gevoelige instellingen (kinderopvang, scholen) en op de bewoners tijdens de nacht.

Het voornaamste bezwaar betreft de negatieve gezondheidsrisico's gezien het huidige geluidsniveau van de site, dat nog zal toenemen met de aanleg van het stadion.

De Commissie wijst erop dat er reeds sprake is van overlast. De toekomstige voorzieningen zullen bijkomende overlast genereren, die men zal moeten beheren. Het MER bevestigt deze analyse.

Toutefois, elle relève qu'il ne suffit pas de construire selon des règles exemplaires du point de vue de la durabilité. Il faut non seulement gérer l'impact de la mobilité générée par les nouveaux développements annoncés, en particulier, le centre commercial et le stade qui auront un impact important sur ce point, mais aussi l'impact de l'éclairage, du bruit, des déchets liés à ces projets.

La Commission renvoie au chapitre mobilité pour les questions relatives aux nuisances liées à cette thématique.

La Commission estime, de plus, que les impacts environnementaux négatifs des futurs développements, relevés entre autres par le RIE, doivent trouver une réponse au sein du PPAS, mais aussi des projets. Il est impératif, selon elle, de prendre en compte, plus qu'auparavant les questions environnementales qui doivent se traduire par une démarche de durabilité au sein de chaque projet particulier et prenant en compte l'interaction entre ces projets. Le RIE fait état de nombreuses recommandations à cet égard.

7.2. Environnement sonore et vibratoire

Les intervenants demandent une analyse plus objective de l'impact sonore potentiel routier et aérien sur les établissements sensibles (crèches, écoles) et sur les habitants pendant la nuit.

La réclamation principale concerne les risques négatifs sur la santé étant donné le niveau sonore actuel du site qui sera encore augmenté par la création du stade.

La Commission relève que des nuisances existent déjà. Les équipements futurs généreront des nuisances supplémentaires qu'il faudra gérer. Le RIE confirme cette analyse.

De Commissie is van mening dat er daadwerkelijk dient te worden nagedacht over de compatibiliteit van de functies die men wenst te integreren op de Heizelvlakte.

Zij beklemtoont dat de impact van de projecten op de gezondheid in overweging moet worden genomen, in het bijzonder de impact met betrekking tot geluidsoverlast. Dit probleem komt weinig aan de orde.

Het MER maakt melding van de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen op het vlak van geluid en stelt een reeks remediërende aanbevelingen voor. De Commissie deelt deze aanbevelingen en vraagt hier gepast antwoord op te geven.

Ze beklemtoont dat, onverminderd het naleven van de normen, dat op verschillende niveaus fundamenteel denkwerk moet worden verricht zowel over de stedelijke vorm als over architectuur, stadsinrichting, materiaalkeuze enz.

7.3. Circulaire economie - bronnen - Afval

De klagers vragen dat bij het in acht nemen van de socio-economische en milieu-impact van het programma, gekozen wordt voor een benadering die meer gericht is op de “circulaire economie”, ongeacht de gekozen formule (afschaffing of behoud van het stadion).

Het GGB-programma dient nauwkeuriger te zijn voor wat de aanpasbaarheid van de gebouwen betreft vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt (hergebruik, uitbreiding, verdichting, inwisselbaarheid).

Hoewel deze elementen behoren tot het planningsinstrumentarium van andere planvormen, is de Commissie van mening dat ze eveneens onderdeel moeten uitmaken van de aanbevelingen van het BBP en de milieueffecten -studies van de projecten.

La Commission est d’avis qu’une réelle réflexion doit être entreprise sur la compatibilité des fonctions que l’on cherche à intégrer sur le plateau du Heysel.

Elle insiste pour que soient prises en compte l’impact des projets sur la santé et en particulier l’impact en matière de nuisances sonores. Ce problème est peu abordé.

Le RIE fait état des impacts des nouveaux développements du point de vue du bruit et propose une série de recommandations pour y remédier. La Commission partage ces recommandations et demande d’y donner les réponses appropriées.

Elle insiste qu’au-delà du respect des normes, un travail de réflexion soit entrepris aux différents niveaux tant sur la forme urbaine, que sur l’architecture, l’aménagements urbains, le choix des matériaux etc.

7.3. Economie circulaire - Ressources - Déchets

Les réclamants demandent que la prise en compte des impacts socioéconomiques et environnementaux du programme ait une approche plus orientée « économie circulaire » quelle que soit la formule choisie (suppression ou conservation du stade)

Le programme de la ZIR doit être plus précis en ce qui concerne l'adaptabilité du bâti du point de vue urbanistique et architectural (réutilisation, extension, densification, convertibilité).

Bien que ces éléments relèveront d’autres outils de planification, la Commission est d’avis que ces éléments doivent figurer dans les recommandations du PPAS et des études d’incidences des projets.

7.4. Groenzones, natuur en biodiversiteit

De betrokkenen leggen de nadruk op de volgende punten:

- De geplande 7ha groene ruimte in het gebied zal voornamelijk worden aangelegd op daken of is vervat in gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in open lucht, en kunnen dus niet worden beschouwd als werkelijke groene ruimte;
- Het project zal leiden tot een nettoverlies aan groene ruimte;
- de groene ruimte mag niet worden versnipperd (aanleg rond gebouwen en bij wegenis), omdat de fragmentatie van het groene netwerk een van de oorzaken is van het verlies aan biodiversiteit;
- het gebruik van de Biotoop-oppervlaktefactor (BAF) wordt aanbevolen om een geldige inschatting te kunnen maken van het natuurlijke potentieel;
- Prioriteit 9 van het voorgaande GewOP bestond erin het groene karakter van het Gewest te versterken, net zoals hefboomactie 2 van het GPDO-project;
- De groenzones zouden moeten worden geconcentreerd tussen de Eeuwfeestlaan en de Houba de Strooperlaan;
- De groene oppervlakten moeten toegankelijk zijn voor het publiek.

De Commissie is van mening dat het als dusdanig voorgestelde ontwerp onvoldoende garanties biedt voor het ontwikkelen van een kwaliteitsvol project, zowel voor wat betreft het behoud van landschappen, groene ruimte en natuurgebieden als voor de bescherming van de biodiversiteit. De geplande ontwikkelingen zullen hoge druk uitoefenen op de wijken en ruimtes die buiten de perimeter van het projectgebied gelegen zijn.

De Commissie wijst op verschillende problemen in verband met de kwaliteitsborging:

7.4. Espaces verts, nature et biodiversité

Les intervenants insistent sur les points suivants :

- Les 7ha d'espaces verts prévus dans la zone seront essentiellement réalisés en toiture ou engloberont les zones de sport/loisirs de plein air et ne peuvent donc être considérés comme véritables espaces verts ;
- Le projet entraînera une diminution nette des espaces verts ;
- Les espaces verts ne peuvent être morcelés (abords de bâtiments et voiries), la fragmentation du maillage vert étant une des causes de la diminution de la biodiversité ;
- L'utilisation du coefficient biotope par surface est recommandé pour comparer valablement le potentiel naturel ;
- La priorité 9 du PRD précédent était de renforcer le caractère vert de la Région, de même que le levier d'action 2 du projet de PRDD ;
- Les zones vertes devraient se concentrer entre le boulevard du Centenaire et l'avenue Houba de Strooper ;
- Les surfaces vertes doivent être accessibles au public.

La Commission est d'avis que le projet tel que présenté n'offre pas assez de garanties pour la création d'un projet de qualité entre autre sur le plan de la préservation des paysages, des espaces verts et espaces naturels et de la protection de la biodiversité. Les développements prévus vont induire de fortes pressions sur les quartiers et espaces situés hors du périmètre de la zone.

La Commission relève différents problèmes liés à la question de la qualité :

- *Het gebrek aan definiëring van de typologie van de voorziene groenzones;*
- *De versnippering van de ruimte;*
- *Het gebrek aan duidelijkheid over de problematiek van de vollegroenzones;*
- *Het gebrek aan reflectie over de continuïteit van de groenzones buiten de perimeter;*
- *De mogelijke privatisering van de ruimte en gebrek aan garantie voor de openstelling ervan voor het publiek;*
- *Enz.*
- *Le manque de définition des type d'espace vert prévus ;*
- *Le morcellement des espaces ;*
- *Le manque de précision sur la question des espaces de pleine-terre ;*
- *L'absence de réflexion sur la continuité des espaces verts situés hors périmètre ;*
- *La possible privatisation des espaces et l'absence de garantie quant à leur ouverture au public,*
- *Etc.*

Vandaag omvatten de groenzones heel uiteenlopende oppervlakten. In werkelijkheid wordt 2,5ha bestemd voor sportvelden en is enkel een park van 1ha aanwezig op de site.

Aujourd'hui, les espaces verts sont composés de surfaces très diverses. Dans les fait, 2,5 Ha sont consacrés aux terrains de sport et seul un parc de 1Ha est présent sur ce site.

De Commissie stelt vast dat de 7ha groene ruimte uit heel uiteenlopende soorten ruimtes bestaat, zoals groendaken, sportvelden, groenzones langs wegen en rond gebouwen, en zelfs verharde ruimtes.

La Commission constate que les 7Ha d'espaces verts seront constitués d'espaces très divers – tels que toitures vertes, terrains de sports, zones vertes en voirie et aux abords des immeubles, voire espaces minéralisés.

Zij wijst erop dat het GBP het type groenzone niet nader definieert in het programma van het GGB nr.15.

Elle relève que le PRAS ne précise pas le type d'espace vert dans le programme de la ZIR N°15.

De Commissie meent dat de kwestie van de groenzones voor de gehele Heizelvlakte dient te worden aangepakt, niet enkel voor de perimeter van het GGB.

La Commission pense que la question des espaces verts doit être abordée non seulement sur le périmètre de la ZIR mais aussi sur l'ensemble de la zone du Heysel

Het is volgens haar essentieel om continuïteit te scheppen doorheen alle groenzones. Dat maakt deel uit van de ontwikkeling en de opwaardering van het groene netwerk.

Il est essentiel, selon elle, de créer une continuité dans la chaîne de espaces verts. Cela participe de la création et mise en valeur du maillage vert.

In dat opzicht, en in de context van de ontwikkeling van een openbaar « parksystem », sluit ze zich aan bij de aanbevelingen van het MER en het daarin geformuleerde voorstel om groenzones te voorzien ten zuiden van het gebied, teneinde een ecologische oost-westverbinding te creëren tussen het Ossegempark en het Dielegempark.

A ce titre, et dans le cadre d'organiser un « park system » public, elle fait sienne les recommandations du RIE dans sa proposition de prévoir des espaces verts au sud de la zone afin d'établir une connexion écologique est-ouest entre les parcs d'Osseghem et de Dielegem.

De Commissie oordeelt dat de Biotoop-oppervlaktefactor (BAF) een interessant hulpmiddel is voor het behoud en beheer van het

La Commission est d'avis que le coefficient biotope par surface est un outil intéressant pour la préservation et la gestion du maillage vert. Il

groene netwerk. Het moet zich deels in de ontwerpen integreren.

Zij verzoekt om te analyseren in welk instrument dit het best kan worden ingepast: ofwel in het GGB, ofwel in het BBP.

Tot slot dringt de Commissie erop aan dat de oppervlakte bestemd voor groene ruimte niet minder dan 7ha bedraagt.

Zij vraagt via het GBP en het BBP vast te leggen wie zal toezien op de aanleg van kwaliteitsvolle ruimtes. In dat opzicht vraagt zij het GGB-programma aan te vullen en er onderstaande elementen in op te nemen:

- Een definitie van een substantiële oppervlakte in volle grond in één geheel, buiten de sportzone;
- Verschillende types groene ruimte en groene oppervlakte;
- De vastlegging van een minimumoppervlakte volle grond;
- De verplichting van een publieke toegankelijkheid van het merendeel van de groene ruimte;
- De ontwikkeling van groenzones waarvan de eigenschappen beantwoorden aan de biodiversiteitscriteria (als bedoeld in het MER dat de Biotoop-oppervlaktefactor (BAF) van 1 definieert als «oppervlakten met een gevarieerde beplanting in volle grond»);
- Het beheer van toegankelijke groendaken door de overheidsinstanties;
- De vraag om tijdens grote sportevenementen de groene ruimtes als niet toegankelijk te beschouwen teneinde hun behoud te verzekeren.

doit se gérer en partie au sein des projets.

Elle demande d'analyser dans quel outil il y aurait lieu de l'intégrer : soit au sein de la ZIR, soit au sein du PPAS.

Pour conclure, la Commission insiste pour que la surface dévolue aux espaces verts ne soit pas inférieure à 7Ha.

Elle demande de garantir au travers du PRAS et du PPAS qui suivra la création d'espaces de qualité. A cet égard, elle demande de compléter le programme de la ZIR en y intégrant les éléments qui suivent :

- Une définition d'une surface substantielle de pleine terre d'un seul tenant, hors zone de sport ;
- Les différents types d'espaces verts et surfaces vertes ;
- La définition d'une surface minimale de pleine terre ;
- L'imposition d'une accessibilité publique de la majorité des espaces verts ;
- Le développement d'espaces verts dont les qualités rencontrent les critères de la biodiversité (au sens du RIE qui définit le coefficient de biodiversité par surface de 1 comme les « surfaces avec végétation variée en pleine terre ») ;
- Une gestion des toitures accessibles par les pouvoirs publics ;
- Une demande de non accessibilité des espaces verts lors de grandes activités sportives, afin de les préserver.

7.5. Water, ondoorlaatbaarheid en overstromingen

De klagers menen dat het GGB-programma zal leiden tot een verhoging van de

7.5. Eaux, imperméabilisation et inondations

Les réclamants estiment que le programme de la ZIR va augmenter l'imperméabilisation du site et

ondoorlaatbaarheid van de site en de omliggende wijken, alsook tot een toename van de reeds frequente overstromingen in het gebied (aanleg van parkings).

des quartiers environnants ainsi que les inondations déjà courantes dans la zone (constructions de parkings).

Bijgevolg verzoeken zij te voorzien in:

- Compensatiemaatregelen om de impact op het overstromingsrisico tot nul te herleiden, in casu de situatie zelfs te verbeteren, zowel voor de gebouwen als voor de openbare ruimtes;
- Een strenger waterbeheer;
- Grotere en minder versnipperde groenzones;
- Doorlaatbare oppervlakten die even groot zijn als de groenzones.

Ils demandent dès lors de prévoir :

- Des 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 ;
- Une gestion de l'eau plus stricte ;
- Des espaces verts plus grands et moins morcelés ;
- Des surfaces perméables en superficie égale aux espaces verts.

De Commissie wijst op de reeds bestaande overstromingsproblemen in dit deel van Brussel.

La Commission relève les problèmes d'inondation déjà existants dans cette partie de Bruxelles.

Zij verontrust zich over de negatieve gevolgen veroorzaakt door de ondoorlaatbaarheid van deze site. Zij vreest dat het overstromingsrisico zal toenemen in het gebied en de aangrenzende zones. Zij duidt op de verlaagde absorptiecapaciteit, op het risico op een stijging van de grondwatertafel en op de verzadiging van de collectoren. (De Heizelvlakte zelf is hoger gelegen, maar is omringd door gebieden met gemiddelde tot hoge risico's).

Elle s'inquiète des conséquences négatives qu'aura l'imperméabilisation de ce site. Elle craint l'augmentation des risques d'inondation de la zone, ainsi que des zones avoisinantes. Elle relève une capacité moindre d'absorption des eaux, les risques de remontée de la nappe phréatique et d'engorgement des collecteurs. (Le plateau du Heysel est lui-même en hauteur, mais est entouré de zones à aléas moyens à élevés).

In overeenstemming met het waterbeheersplan 2016-2021, acht ze dat het regenwaterbeheer voor het gehele gebied en omgeving in overweging genomen moet worden, hierbij gebruik makend van verschillende hulpmiddelen, zoals wadi's, groendaken en -gevels, regenwatertanks, stormbekkens, bufferbekkens enz.

En accord avec le plan de gestion de l'eau 2016-2021, elle estime que la gestion de l'eau de pluie doit être abordée sur l'ensemble de la zone et ses environs, au travers de la réalisation de divers dispositifs tels que des noues, toitures et façades vertes, citernes, bassins d'orage, bassins tampons, etc.

Zij vraagt dat er nagedacht moet worden over de opvang van grijs water, in overeenstemming met het principe van de circulaire economie.

Elle demande qu'une réflexion soit entreprise sur la mise en place d'une collecte des eaux grises qui réponde au principe d'économie circulaire.

Deze vragen dienen beantwoord te worden in de stappen die zullen volgen op de wijziging van het GBP, namelijk in het BBP en in de stedenbouwkundige vergunningen.

Ces questions doivent trouver leur réponse dans les étapes qui suivront la modification du PRAS, à savoir le PPAS et les permis d'urbanisme.

8. ERFGOED EN LANDSCHAPPEN

De bezwaren hebben betrekking op :

- een concrete formulering van de aanbevelingen rond het behoud en de opwaardering van het bestaande erfgoed binnen de perimeter van het GGB;
- de opname van deze aanbevelingen in het MER van het BBP Heizel van de Stad Brussel ;
- een uit te werken totaalvisie voor de elementen van patrimoniaal belang;
- het ontbreken binnen het MER van een landschapsstudie die deel uitmaakt van de Neo-perimeter die rekening zou moeten houden met de historische ontwikkeling van de site, de bestaande en geplande reliëfs, de uitzichten die behouden moeten blijven, alsook het aspect van de beplanting en de bomen op de site;
- de vermelding in het programma van het GGB van de belangrijkste structurerende assen die deel uitmaken van het vroegere stedenbouwkundige erfgoed, alsook de verbindingen die bevoorrecht moeten worden voor een kwaliteitsvolle stedenbouw;
- de vraag naar een doorgedreven studie rond de aspecten van het net die nauw verbonden zijn met die van het reliëf van de site;
- de vraag naar een studie bedoeld om de richtlijnen uit te tekenen voor de volledige vlakte (ook rond de mobiliteitskwesities) ;

8. PATRIMOINE ET PAYSAGE

Les remarques portent sur :

- une formulation concrète des recommandations pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine existant dans le périmètre de la ZIR ;
- sur l'intégration de ces recommandations dans le RIE du PPAS Heysel de la Ville de Bruxelles ;
- une vision d'ensemble des éléments d'intérêt patrimonial à établir ;
- le manque dans le RIE d'une étude paysagère intégrée à celle sur le périmètre Neo qui tiendrait compte de l'évolution historique du site, des reliefs existants et projetés, des grandes perspectives à préserver ainsi que de l'aspect des plantations et des arbres présents sur la site ;
- l'indication dans le programme de la ZIR des principaux axes structurants appartenant au patrimoine urbanistique ancien ainsi que des liaisons à privilégier de façon à garantir un urbanisme de qualité;
- la demande d'une étude approfondie des aspects de la trémie liés à ceux du relief du site ;
- la demande d'une étude destinée à fonder les lignes directrices sur l'ensemble du plateau (également sur les questions de mobilité) ;

1.

De Commissie onderschrijft de vraag naar een algemene landschapsstudie voor het gebied. Ze gaf in het hoofdstuk rond voorschrift 18 haar mening over de noodzaak om de geschikte perimeter te bepalen om te zorgen voor een allesomvattende studie en om een totaalvisie te ontwikkelen voor het volledige gebied en niet enkel voor het gebied van het GGB.

Ze beklemtoont dat het Neo-richtschema van KCAP, met de perimeters, ook naar deze problemen kijkt, maar dat dit geen juridische waarde heeft, en ook niet ter raadpleging en openbaar onderzoek voorgelegd werd.

De kwesties die volgen uit het wegennet en het landschap, zoals die rond het erfgoed (elementen vermeld door de klagers) kunnen niet enkel behandeld worden in het gebied bepaald door het GGB. Zo maakt ze zich de aanbevelingen eigen van het MER dat voorstelt om “de huidige elementen van symbolisch of patrimoniaal belang op te waarderen: door middel van een samenhangend stedelijk weefsel rond de hoofdstructuur die volgt uit internationale tentoonstellingen en met oog voor het zicht en uitzicht op waardevolle gebouwen”.

Zo moet bijvoorbeeld dit doorslaggevende element, zoals de structurerende as tussen het Atomium en de gebouwen van de Heizel, de Eeuwfeestlaan en het uitzicht, behouden blijven als element van patrimoniaal belang. De vraag van de MIVB betreffende nieuwe sporen en stations in de buurt van de Eeuwfeestlaan moet de gelegenheid bieden om een braakliggend terrein te voorzien als bufferzone langs weerszijden van dit uitzicht.

2.

De Commissie vraagt dat de kwesties rond het erfgoed, het landschap en het wegennet aangekaart worden binnen de planningsinstrumenten die zullen volgen zoals bijvoorbeeld het BBP of een toekomstig RPA.

1.

La Commission partage la demande d’une étude paysagère globale de la zone. Elle s’est exprimée, dans le chapitre relatif à la prescription 18, sur la nécessité de déterminer le périmètre adéquat pour permettre une étude globale et développer une vision sur l’ensemble de la zone et pas uniquement sur le territoire de la ZIR.

Elle souligne que le schéma directeur Néo de KCAP, avec ses périmètres, prend en compte ces problématiques, mais qu’il n’a pas de valeur réglementaire et n’a, de plus, pas été soumis à consultation et enquête publique.

Les questions qui relèvent de la trame viaire et du paysage, comme celles du patrimoine (éléments soulevés par les réclamants) ne peuvent être traitées sur la seule zone délimitée par la ZIR. Ainsi, elle fait sienne la recommandation du RIE qui propose de « mettre en valeur les éléments présents d’intérêt patrimonial ou symbolique : avec un tissu urbain cohérent autour de la structure principale résultant des expositions internationales et en faisant attention aux vues et perspectives des bâtiments de valeur ».

Ainsi, par exemple, cet élément primordial qu’est l’axe structurant entre l’Atomium et les bâtiments du Heysel, avenue du Centenaire et formant perspective est à préserver comme élément de patrimoine. Une demande de la STIB concernant les nouvelles voies et stations à proximité de l’avenue du Centenaire doit être l’occasion de prévoir un espace non bâti comme zone tampon de part et d’autre de cette perspective.

2.

La Commission demande ainsi que les questions de patrimoine, de paysage et de trame viaire soient abordées au sein des outils de planification qui vont suivre, comme le PPAS ou un futur PAD, par exemple.

Ze geeft ook voorstellen mee ter aanvulling van het programma van het GGB, o.a. onder de hoofdstukken milieu en huisvesting.

Elle émet également des propositions pour compléter le programme de la ZIR, entre autre, au sein des chapitres environnement et logement.

9. VOORSCHRIFT 18 – GGB

De bezwaren handelen over:

- De perimeter van de wijziging die beperkt is terwijl er een BBP opgestart werd die van toepassing is op een veel uitgestrektere perimeter;
- De behoefte aan een BBP als een algemeen kader dat de totaalvisie bepaalt voor de uitwerking van het GGB, of van een ruimer gebied;
- Het feit dat sommigen zich verzetten tegen de wijziging van voorschrift 18 die ingaat tegen de duurzame ontwikkeling van het Gewest;
- De formulering van het goedkeuringsbesluit dat om elke vorm van betwisting te vermijden moet beantwoorden aan het advies van de Raad van State;
- De berekening van het saldo aan bestaande kantoren die gedaan moet worden op de dag van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit dat het GGB 15 in het leven roept, in plaats van de gedeeltelijke wijziging van het GBP van 2 mei 2013;
- Over het programma van het GGB 15 dat ambitieus en gevuld is en dat moet zorgen voor een betere levenskwaliteit voor de gebruikers van de site, voor stedelijke integratie en voor sociale contacten dankzij een aangepaste, leefbare en performante stedelijke vorm;

9. PRESCRIPTION 18 - ZIR

Les réclamations portent sur :

- Le périmètre de la modification qui est limité alors qu'un PPAS portant sur un périmètre beaucoup plus large est lancé ;
- La nécessité d'un PPAS comme cadre global réglementant la vision d'ensemble du développement la ZIR, voire d'une zone plus large ;
- Le fait que certains s'opposent à la modification de la prescription 18 qui nuit au développement durable de la Région ;
- La formulation de l'arrêté d'adoption qui doit pour éviter toute contestation répondre à l'avis du Conseil d'Etat dans ses motifs ;
- Le calcul du solde de bureaux existants qui doit être fait à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté modificatif créant la ZIR 15 et non à celle de la modification partielle du PRAS du 2 mai 2013 ;
- Sur le programme de la ZIR 15 ambitieux et dense qui doit garantir la qualité de vie des usagers du lieu, l'insertion urbaine et les liens sociaux grâce à une forme urbaine adaptée, viable et performante ;

- De wijziging van alinea 4 van voorschrift 18 dat niet langer stedenbouwkundige vergunningen verplicht voor het volledige gebied van het GGB zonder hierbij de socio-economische impact ervan correct te analyseren.
- La modification du 4^{ème} alinéa de la prescription 18 qui n'impose plus de permis d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la ZIR sans en analyser sérieusement l'impact socio-économique.

De Commissie acht het nodig om een algemene ontwikkelingsvisie uit te werken voor de site. Deze algemene visie heeft er baat bij om bepaald te worden in een BBP of een RPA (richtschema van aanleg) zoals voorzien in de wijziging van het BWRO, met een regelgevend luik en niet door middel van een stedenbouwkundige vergunning.

La Commission estime nécessaire de développer une vue globale du développement de ce site. Cette vision globale gagne à être définie par un PPAS ou un Plan d'aménagement directeur (PAD) tel que prévu dans la modification du CoBAT comprenant un volet réglementaire et non pas par un permis d'urbanisme.

De Commissie blijft bovendien waarde hechten aan de hiërarchie van de plannen binnen het BWRO.

La Commission reste, de plus, attachée à la question de la hiérarchie des plans qui structure le CoBAT.

Ze stelt zich vragen bij de in te plannen onderzoeksperimeter.

La question qu'elle se pose est celle du périmètre d'étude à prévoir.

In haar inleiding gaf ze aan dat er verschillende onderzoeksperimeters bepaald werden: de perimeters van het Masterplan uitgewerkt door KCAP, de perimeter van het GGB en tot slot de perimeter van het BBP dat onderzocht wordt.

Elle a relevé dans son introduction que divers périmètres d'études ont été définis : ceux du Master plan réalisé par KCAP, celui de la ZIR et enfin le périmètre du PPAS en cours d'instruction.

De Commissie verdedigt het idee dat enkel een voldoende grote perimeter (groter dan de perimeter van het GGB) de mogelijkheid zal bieden om een totaalvisie te krijgen op de ontwikkeling van deze site.

La Commission défend l'idée que seul un périmètre suffisamment large (dépassant celui de la ZIR) pourra permettre d'appréhender une vision globale sur le développement de ce site.

De Commissie laat het trouwens over aan de regering om te zorgen voor een juridische onderbouwing om te zien welke datum in rekening genomen moet worden voor de berekening van het saldo aan kantooroppervlakte.

Par ailleurs, la Commission laisse le soin au gouvernement de procéder à une vérification juridique pour voir quelle est la date à prendre en compte pour le calcul du solde des surfaces de bureau.

10. MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)

10.1. Algemeen

De adviezen en bezwaren hebben betrekking op:

- De kwaliteit van het werk en de onvolledigheid ervan gezien de uiterst korte deadlines om het MER uit te werken;
- Het ontbreken van overleg met de GOC halfweg;
- Het niet rekening houden met de adviezen van de adviesorganen;
- Het feit dat de doelstelling van voorbeeldigheid qua milieu niet beklemtoond wordt in de analyse van het MER en dat men vreest dat er mogelijk kwaliteitsvolle groenzones verloren gaan;
- De goedkeuring door de MIVB van de becijferde analyse en conclusies die eruit voortvloeien.

De Commissie neemt de opmerkingen van de klagers mee en vraagt aan de regering om te controleren of het MER weldegelijk beantwoordt aan de verschillende tekortkomingen aangegeven door de Raad van State, specifiek op het vlak van mobiliteit.

10.2. Links met andere plannen

De bezwaren hebben betrekking op:

- het gebrek aan uitleg over de conformiteitsanalyse van het ontwerpplan met de gewestelijke en andere plannen;
- de vraag om verduidelijking over de toekomst van het huidige stadion;
- het compatibiliteitsonderzoek van het ontwerpplan met het nationale stadion en de snelle tramverbinding "Brabantnet";

10. RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)

10.1. Généralités

Les avis et réclamation portent sur :

- La qualité du travail et son incomplétude, vu les délais très courts pour réaliser le RIE ;
- L'absence de consultation de la CRD à mi-parcours ;
- La non prise en compte des avis des organes consultatifs ;
- L'objectif d'exemplarité environnementale n'est pas mis en évidence dans l'analyse du RIE et craint une possible perte d'espaces verts de qualité ;
- L'approbation par la STIB des analyses et conclusions chiffrées qui en découlent.

La Commission prend acte des observations des réclamants et demande au Gouvernement de vérifier si le RIE répond bien aux différents manquements relevés par le Conseil d'Etat, notamment en matière de mobilité.

10.2. Liens avec d'autres plans

Les réclamations portent sur :

- le manque d'explication quant à l'analyse de conformité du projet de plan avec les plans régionaux et extra régionaux ;
- la demande de clarification quant à l'avenir du stade actuel ;
- l'examen de la compatibilité du projet de plan avec le stade national et le projet de tram rapide « Brabantnet » ;

- het niet of onvoldoende in rekening nemen van het gewestelijke programma voor de circulaire economie en van de Good Food strategie bij de analyse van de socio-economische en milieugerelateerde impact van het ontwerpplan;
- het feit dat de plannen en niet langer de ontwerpplannen in rekening moeten genomen worden als ze voldoende gevorderd zijn (LKEP, WBP, Natuurplan).
- la non prise en compte ou insuffisante du programme régional d'économie circulaire et de la stratégie good food dans l'analyse des impacts socio-économiques et environnementaux du projet de plan ;
- le fait de prendre en compte les plans et non plus les projets de plans lorsque suffisamment avancés (PACE, PGE, plan Nature).

De Commissie stelt vast dat het MER de compatibiliteit van het wijzigingsontwerp van het GBP met andere plannen analyseert, ongeacht of ze uitgewerkt worden voor het Brussels Gewest of Vlaanderen.

La Commission constate que le RIE analyse la compatibilité du projet de modification du PRAS avec différents plans réalisés tant en Région bruxelloise qu'en Flandre.

Ze geeft aan dat sommige plannen die tijdens de studie in de ontwerpfase zaten, sindsdien goedgekeurd werden.

Elle relève que certains plans à l'état de projet au moment de l'étude ont été approuvés depuis lors.

Ze beklemtoont dat het gewestelijke programma gericht op de circulaire economie, evenals de Good Food strategie, in rekening moeten genomen worden bij de uitwerking van het BBP en de stedenbouwkundige vergunningen.

Elle souligne que le programme Régional en économie circulaire, ainsi que la stratégie Good Food doivent être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PPAS et des permis d'urbanisme.

10.3. Varianten voor de locaties

10.3. Variantes de localisation

De bezwaren hebben betrekking op:

Les remarques portent sur :

- De te beknopte analyse van de varianten;
- Het onvolledige antwoord als reactie op het arrest van de Raad van State;
- De moeilijkheid om de varianten te vergelijken;
- Het gebrek aan een tabel waarin de oplossingen vermeld staan en de redenen waarom andere sites afgekeurd worden;
- Het gebrek aan een analyse van de varianten die rekening houdt met een programma verspreid over verschillende sites;
- L'analyse trop sommaire des variantes ;
- La réponse incomplète donnée à l'arrêt du Conseil d'Etat ;
- La difficulté de comparer les variantes ;
- Le manque de tableau reprenant les solutions proposées et les motifs d'écartement des autres sites ;
- Le manque d'analyse de variante prenant en compte un programme réparti sur plusieurs sites ;

- De onvolledige beschrijving van 40 mogelijke sites (geen beschrijving van hun omgeving);
 - Het in vraag stellen van bepaalde criteria voor de afkeuring van de sites;
 - Het in vraag stellen van de conclusies met betrekking tot het opzij schuiven van alternatieve locaties, omdat dit gebaseerd is op criteria die geen rekening houden met de milieu-impact;
 - De vraag tot amendementen bij de vergelijkingstabellen voor de varianten die vermeld staan in het MER (lijst opgegeven door Leefmilieu Brussel);
 - De vraag om de voorkeur te geven aan het alternatief OB omdat dit voor minder overlast zorgt op het vlak van mobiliteit, afvoer van afvalwater, het huidige GBP en dat dit het programma toelaat (met uitzondering van het winkelcentrum); de wijziging van het GBP is in dat geval nutteloos;
 - Het verzet om zoveel openbaar terrein op te offeren voor een winkelcentrum.
- La description incomplète des 40 sites potentiels (pas de description de leur cadre environnant) ;
 - La remise en question de certains critères d'écartement de sites ;
 - La remise en question des conclusions relatives à l'écartement d'alternatives de localisation, car basées sur des critères ne prenant pas en compte les impacts environnementaux ;
 - La demande d'amendements aux tableaux de comparaison des variantes repris au sein du RIE (liste énoncée par Bruxelles-Environnement) ;
 - La demande de privilégier l'alternative OB, car elle génère moins de nuisances en termes de mobilité, de rejet d'eaux usées, le PRAS actuel et qu'elle permet le programme (à l'exception du centre commercial) ; la modification du PRAS est dans ce cas inutile ;
 - L'opposition de consacrer tant de terrain public à un centre commercial.

De Commissie luisterde naar de auteur van het ontwerp van het MER voor de vragen rond de werkwijze. Deze werkwijze staat beschreven op pagina's 32 en 33 van het MER.

La Commission a entendu l'auteur de projet du RIE sur les questions de méthodologie de travail. Cette méthodologie est décrite aux pages 32 et 33 du RIE.

De Commissie beklemtoont dat heel wat mogelijke sites geschrapt moesten worden omdat ze reeds uitgewerkte programma's omvatten, o.a. als gevolg van het ontwerp van het GPDO. Ze herinnert aan de moeilijkheden rond gronden binnen het BHG, zowel op het vlak van beschikbaarheid, als op het vlak van beheer, wat ook in rekening moet genomen worden bij de keuze.

La Commission souligne que de nombreux sites potentiels ont dû être écartés car ils comprennent déjà des programmes établis, entre autre, par le projet de PRDD. Elle rappelle la difficulté du foncier au sein de la RBC, tant en termes de disponibilité que de maîtrise, ce qui doit également entrer en ligne de compte pour les choix.

De Commissie betreurt dat de keuze voor een programma « a priori » gemaakt werd.

La Commission regrette qu'un choix de programmation ait été fait « a priori ».

Dit feit brengt met zich mee dat heel wat reacties eerder betrekking hebben op het niveau van het BBP, dan op het niveau van het GBP.

Ce fait induit que bon nombre de réactions concernent plus l'échelle du PPAS que celle du PRAS.

De Commissie zou het interessant gevonden hebben om kennis te kunnen nemen van de inhoud van het ontwerp vooraleer zich uit te spreken, temeer omdat het BBP niet ter advies aan de GOC zal voorgelegd worden, zoals dit ook niet het geval was voor het ontwerp van het masterplan, wat ze betreurt.

De Commissie spreekt zich niet uit over de vragen tot aanvulling van Leefmilieu Brussel. Ze is inderdaad van mening dat het toebehoort aan de regering om de relevantie ervan te analyseren en om te zien in welke mate het nodig is om het MER op die manier te laten evolueren.

10.4. Andere opmerkingen

De opmerkingen hebben betrekking op :

- Een vraag om rekening te houden met de impact op de bronnen en het afval, en ruimer de kwestie van de socio-economische en milieugerelateerde impact met het oog op een circulaire economie; het behoud van bestaande gebouwen – de omkeerbaarheid van nieuwe gebouwen,...;
- De socio-economische aspecten die in rekening genomen worden, meer bepaald: het gebrek aan analyse van commerciële behoeften, het gebrek aan rekening houden met de grote winkelketens op de grote verbindingswegen (Bergensesteenweg, A12,...).

Op de behandeling van de mobiliteit binnen het MER :

- Ontbrekende schema's betreffende de verzadiging van het wegennet;
- De gecumuleerde impact;
- De kwestie rond de absorptie door de infrastructuur (p 414) en dus het wankele karakter voor de toelating voor een dergelijk programma;

La Commission aurait trouvé intéressant de pouvoir prendre connaissance du contenu du projet avant de se prononcer, d'autant que le PPAS ne sera pas soumis pour avis à la CRD, comme ne le fut pas non plus le projet de Masterplan, ce qu'elle regrette.

La Commission ne se prononce pas sur les demandes de compléments demandés par Bruxelles-environnement. Elle pense, en effet, qu'il incombe au Gouvernement, d'en analyser la pertinence et de voir dans quelle mesure il est nécessaire de faire évoluer le RIE dans ce sens.

10.4. Autres remarques

Les remarques portent sur :

- Une demande la prise en compte des impacts en termes de ressource et de déchets et plus largement la question des impacts socio-économiques et environnementaux dans une optique d'économie circulaire ; la conservation de bâtiments existants – la réversibilité des nouveaux bâtiments,.. ;
- La prise en compte des aspects socio-économiques et notamment : le manque d'analyse sur les besoins en commerce, le manque de prise en compte des grandes surfaces commerciales sur les grands axes (chée de Mons, A12, ..).

Sur le traitement de la mobilité au sein du RIE :

- Schémas manquants relatifs à la saturation du réseau routier ;
- Impacts cumulés ;
- Questionnement sur l'absorption des infrastructures (p 414) et donc fragile pour autorisation d'un tel programme ;

- Het modale aandeel dat op verschillende punten niet samenhangend is;
 - De vraag om de vrachtwagenstromen te verduidelijken;
 - De aanvullende studie met het oog op de grote evenementen ten opzichte van de bestaande situatie.
- Part modale non cohérente sur plusieurs points ;
 - Demande de clarifier les flux camions ;
 - Complément d'étude au regard des grands événements par rapport à la situation existante.

De Commissie heeft de auteur van de studie gehoord over de kwestie rond de economische analyse uitgevoerd in het MER.

La Commission a entendu l'auteur de l'étude, sur la question relative à l'analyse économique réalisée dans le RIE.

Die gaf aan dat de Bolkenstein-richtlijn niet langer toelaat om een keuze op het vlak van commerciële inplanting te ondersteunen omwille van de mededinging. De analyse baseert zich daarom op stedenbouwkundige criteria.

Celui-ci a fait valoir que la Directive Bolkenstein ne permet plus d'appuyer un choix en matière d'implantation commerciale sur des questions de concurrence. L'analyse s'appuie dès lors sur des critères urbanistiques.

De Commissie noteert het feit dat het MER tot doel heeft om de milieu-impact van het ontwerp te analyseren. Ze beklemtoont echter dat, volgens haar, het fenomeen van overaanbod inzake handel en uitrustingen een reëel element is dat men niet kan verhullen en dat op een of andere manier in rekening moet worden genomen in de denkoefeningen van de regering. Ze weidt verder uit over deze kwestie in haar advies over het commerciële thema.

La Commission prend acte du fait que le RIE a pour but essentiel l'analyse des impacts environnementaux du projet. Elle souligne cependant que, pour elle, le phénomène de surabondance de l'offre commerciale et d'équipements est un élément réel qu'on ne peut occulter et qui doit être pris en compte d'une manière ou d'une autre dans les réflexions du Gouvernement. Elle s'étend plus amplement sur cette question dans son avis sur la thématique du commerce.

Voor wat de mobiliteit betreft, geeft de Commissie haar advies uitgebreider binnen het thema « mobiliteit».

Sur les questions de mobilité, la Commission exprime son avis plus longuement au sein de la thématique « mobilité ».