



PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA RBC
PPAS _ ZIR 15 _ HEYSEL

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

14 septembre 2017

Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le projet d'arrêté relatif à la mise en œuvre par PPAS, de la zone d'intérêt régional ZIR 15- Heysel, reçue en date du 25 juillet 2017 ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, relatif à la Commission régionale de développement ;

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

La Commission s'est réunie les 7 et 14 septembre 2017.

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort;

La Commission émet en date du 14 septembre 2017, l'avis suivant :

La Commission a apprécié l'exposé complet qui lui a été fait, mettant en contexte le projet d'arrêté qui lui est soumis par rapport à la modification récente du PRAS concernant la ZIR N°15 - Heysel.

La Commission constate que de nombreuses remarques émises par elle dans son avis sur le projet de modification partielle du PRAS – ZIR 15 Heysel sont reprises comme éléments du projet d'arrêté relatif à la mise en œuvre par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n°15-Heysel.

Néanmoins, l'avis complet remis par la Commission le 10/11/2016, sur la modification partielle du PRAS qui constitue et reste l'option fondamentale de la CRD pour le développement du plateau du Heysel est à prendre comme référent au présent avis.

1. Périmètre

La Commission avait, entre autres, listé les conditions de réussite d'un projet urbain de qualité parmi lesquelles :

- Les conditions d'habitat d'un quartier durable, exemplaire, prenant en compte le développement du site dans son entièreté, tout en considérant celui de la région flamande.
- Les échelles (PRAS/PPAS) /périmètres à prendre en compte.

A cet égard, la Commission apprécie que le périmètre du PPAS ait été élargi. Cela permet d'envisager le développement du plateau du Heysel dans sa globalité.

Toutefois, elle s'interroge sur le fait que l'îlot du Trade Mart n'ait pas été inclus dans le périmètre. Elle estime, en effet, qu'il faut également avoir une vision pour le développement de cette zone, même si à ce stade, les objectifs restent flous. Cette vision entre dans une vision plus globale de développement de l'ensemble du plateau du Heysel, l'objectif étant de définir les caractéristiques paysagères des voiries qui le borde.

2. Commerces

Sur la question du développement commercial, la Commission évoquait :

- La nécessité d'anticiper sur l'évolution des pratiques commerciales (en termes de superficie et aménagement des surfaces commerciales), de mobilité et des pratiques de vie, avec une réponse à la question de la cohabitation des certaines fonctions.
- Son questionnement quant à l'opportunité de développer un centre commercial : la Commission était d'avis, en effet, que le centre commercial vient en contradiction avec la politique de « renforcement des noyaux commerciaux existants (PDI), risquant de leur porter atteinte (démonstré par des études non prises en compte) et venant en concurrence avec les autres projets déjà prévus, à moins de présenter une offre très spécifique.
- La réversibilité des bâtiments.
- Le maintien des activités touristiques et récréatives présentes.

La Commission relève que la situation a évolué depuis son avis du 10/11/2016 sur le PRAS Heysel. Elle constate la réduction du nombre de commerces (nombreuses fermetures) ou de la difficulté éprouvée par certains centres commerciaux lors de leur lancement.

Par ailleurs, elle prend acte du différentiel des superficies commerciales au sein du projet d'arrêté, provenant de l'adaptation des calculs de superficie commerciale pour les rendre conformes aux définitions en usage au PRAS.

La Commission relève la volonté réaffirmée du Gouvernement de développer sur ce site un nombre très important de commerces. Elle constate cependant que cette volonté s'appuie sur des études qui sont dépassées. Elle confirme son questionnement quant à la nécessité de développer de telles superficies de commerces. Elle pense que cela ne peut réussir que si l'on développe une activité spécifique justifiant l'attrait international du Plateau du Heysel.

Ainsi, la Commission estime nécessaire, afin de mieux fonder ces nouvelles initiatives commerciales, d'entreprendre une nouvelle étude sur les besoins et nécessités en matière de nouvelles activités économiques et sur les besoins de la population en constant mouvement.

3. Stade Roi Baudouin

En matière d'équipement – et plus particulièrement du stade Roi Baudouin, la Commission relevait la nécessité de garantir toutes les conditions nécessaires à un développement harmonieux :

- Tant du point de vue des nuisances du stade ;
- Que pour l'équilibre entre les fonctions logement et équipement, ;
- Les besoins en écoles (à faire figurer au programme de la ZIR), également en tant que facteur d'intégration sociale ;

La Commission réitère sa demande d'une analyse pointue concernant la cohabitation des diverses fonctions sur le site, en particulier du stade et des autres développement prévus (dont le logement).

Elle relève que les discussions sur la construction éventuelle d'un nouveau stade au parking C ne sont pas terminées et dépassent le cadre du PPAS. Les décisions pour différentes options d'un futur aménagement du stade Roi Baudouin en cas de maintien de celui-ci en découleront. La Commission propose de réfléchir à différentes pistes de reconversion. Une hypothèse possible pourrait être de garder sa vocation sportive, par exemple sous forme d'une structure bi-communautaire, en tant que stade dédié à la jeunesse sportive (ex : école de sport).

4. Logement

La Commission demandait dans son avis sur le PRAS Heysel d'avoir une adaptation de l'offre de logement répondant aux réels besoins des habitants (superficie minimale, etc..) et de pouvoir implanter de nouvelles formes de logement en évitant de trop cadrer le volume bâtissable.

En accompagnement du PPAS, une réflexion doit être menée sur les logements sociaux différenciés dans la mesure où le foncier appartient aux pouvoirs publics.

Par ailleurs, la Commission rappelle sa position négative quant à l'intention de permettre au sein du PPAS la construction de bâtiments élevés. Elle s'était déjà prononcée précédemment en faveur d'une typologie de mitoyenneté et d'immeubles bas et moyens pour le logement qui permet la même densification que des immeubles hauts.

5. En ce qui concerne la mobilité

La Commission mettait l'accent dans son avis sur les éléments suivants :

- La bonne connectivité du plateau du Heysel et ce au-delà des limites de la ZIR, en pointant particulièrement la question de la voie de liaison pour le bon fonctionnement du site ;
- Une prise en compte des plans préexistants, de même que de l'avis des instances ;
- L'optimisation de l'usage de l'infrastructure de stationnement et particulièrement en veillant à éviter autant que possible le stationnement métropolitain en voirie par une compensation hors voirie ;

- La nécessité de concevoir un projet de mobilité complet intégrant toutes les formes de mobilité existantes et à venir, avec une analyse des coûts de congestion et une prise en considération des différents projets dans la zone.

Elle pense essentiel de travailler au désenclavement de ce site hautement symbolique pour les Bruxellois. Ce désenclavement est d'autant plus important que la perspective de son développement vise une portée internationale. Ainsi, elle réitère certaines de ses demandes qui répondraient aux ambitions interrégionales, nationales voire européennes du projet :

- La mise en œuvre d'un hub de transports en commun (tram/bus),
- La réalisation d'une desserte ferroviaire pour ce site.

Elle note la volonté de l'arrêté de définir la future voie de liaison entre l'actuel Parking C et l'avant des Palais, en tenant compte notamment des permis et procédures administratives en cours (voir aussi question du stade), et en prévoyant, si nécessaire, son évolution dans le futur, ou une connexion entre l'A12 et le plateau du Heysel, compte-tenu des nouvelles fonctions à développer dans le périmètre de la ZIR et du PPAS, en ce compris en sous-sol.

Elle a entendu la volonté de minimiser l'impact du stationnement en limitant tant que faire se peut le stationnement en voirie au profit de solutions souterraines. Elle relève également la volonté de prévoir un parking de dissuasion sur l'A12.

La Commission rappelle sa demande de mesurer l'impact cumulé du projet et des projets/fonctions aux alentours sur le réseau de voirie locale, ainsi que l'impact potentiel négatif de la congestion routière sur la performance des transports publics.

Enfin, au niveau logistique, la Commission réitère sa demande de prévoir un centre de distribution urbaine dans la zone.

6. Environnement

La Commission apprécie la réponse apportée à la problématique de l'environnement et en particulier à sa demande de répondre à des critères de durabilité et d'économie circulaire par le biais d'une réflexion globale et intégrée non seulement sur chaque projet mais également sur l'interaction entre ces projets.

Du fait de la minéralisation importante du projet futur, la Commission insiste sur une gestion globale de la question de l'environnement et entre autres, la gestion de l'eau, la biodiversité, le réchauffement de la ville (îlot de chaleur), la gestion de l'air, l'infiltration de l'eau.

Elle insiste, par ailleurs, sur la nécessité de prévoir au PPAS la réalisation d'une trame verte structurant au travers de l'ensemble du site.