

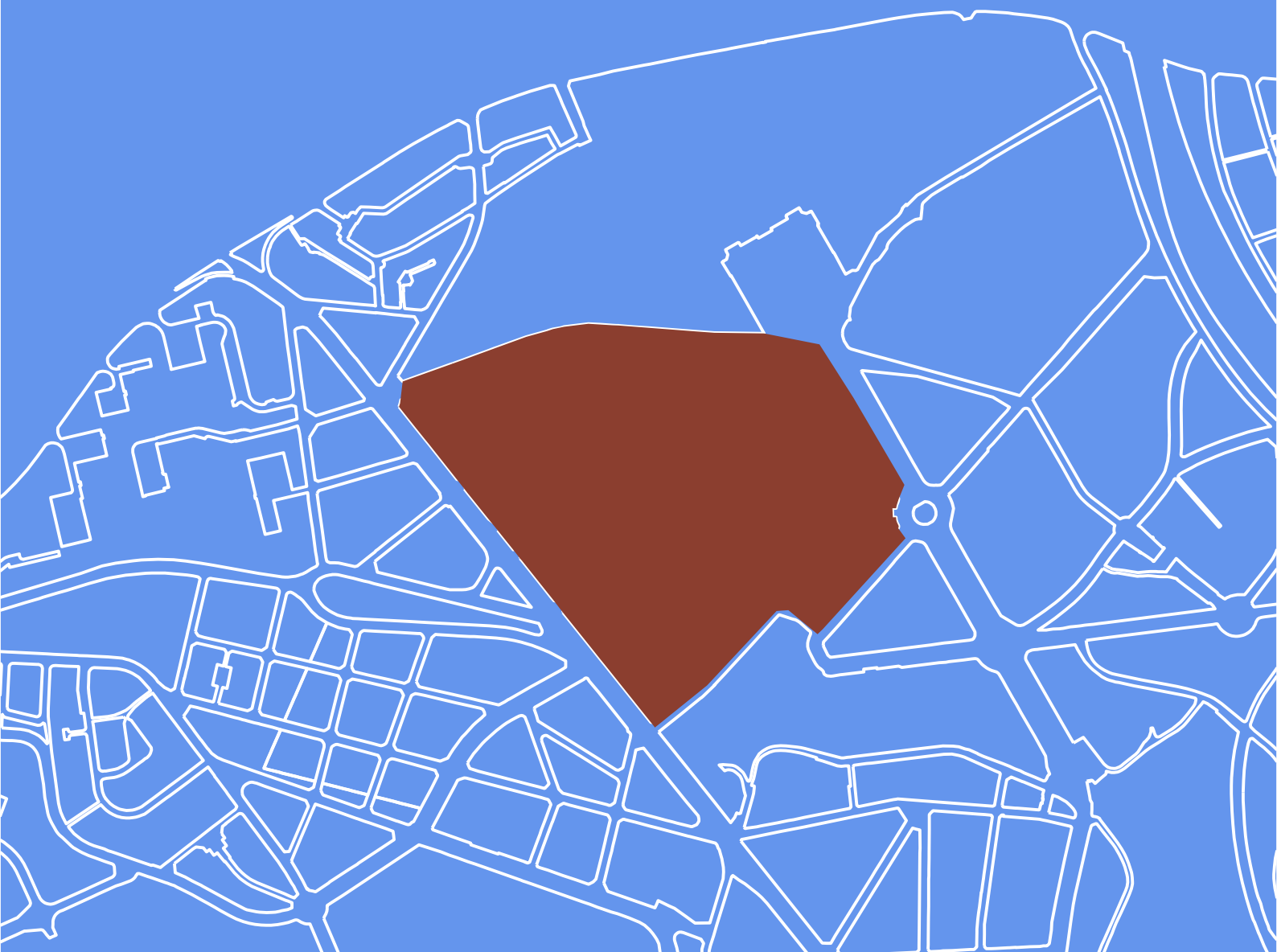
# PRAS HEYSEL

## *GBP HEIZEL*

PROJET DE MODIFICATION PARTIELLE  
DU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

26/05/2016

*ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING  
VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN*







ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

---

**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**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 39 de la Constitution ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment son article 6, § 1er, I, 1° ;

Vu la loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989 ;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (ci-après le « CoBAT »), notamment les articles 27 et 81, ainsi que son annexe D ;

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 ».

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE  
REGERING

---

**Besluit 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**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, I, 1°;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004 (hierna het "BWRO"), inzonderheid op artikels 27 en 81, alsook op bijlage D;

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 het 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 stedenbouwkundig voorschrift 18, waar dit betrekking heeft op het voormelde GGB nr. 15 – Heizel.

Vu les motifs de cette annulation, qui sont 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 rapport sur les incidences environnementales (ci-après : « le RIE ») n'a pas étudié l'évolution probable du site du Heysel en cas de politique inchangée (hypothèse appelée communément « 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.

Considérant qu'à la suite de cette annulation de la ZIR n°15 :

- La partie du plateau du Heysel concernée a retrouvé son affectation en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- La procédure de modification partielle du PRAS initiée par l'arrêté du Gouvernement du 20 janvier 2011 est toujours pendante en ce qui concerne le plateau du Heysel.

Considérant que les raisons qui ont conduit le Gouvernement à décider, en 2011, de modifier l'affectation au PRAS d'une partie du plateau du Heysel sont toujours d'actualité ;

Que, pour rappel, ces raisons ont été exposées comme suit dans l'arrêté du 20 janvier 2011 :

*« Considérant que le PDI indique le plateau du Heysel comme étant la zone la plus à même d'accueillir un certain nombre de grands équipements nécessaires pour assurer le rayonnement international de Bruxelles à savoir : un nouveau centre de congrès de minimum 3.500 places, une salle de spectacles de 15.000 places et un centre commercial qui tienne*

Gelet op de redenen voor deze vernietiging die luiden als volgt :

- De keuze voor de Heizelsite om een aantal grote voorzieningen te ontwikkelen die noodzakelijk zijn voor de internationale uitstraling van Brussel is *a priori* gemaakt voorafgaand aan het milieueffectenrapport, dat niet voorziet in een analyse van mogelijke redelijke alternatieven ;
- Het milieueffectenrapport (hierna : « het MER ») heeft de mogelijke evolutie van de Heizel bij ongewijzigd beleid (hypothese gemeenzaam « nul-alternatief » genoemd) niet onderzocht ;
- Het besluit van 2 mei 2013 biedt geen rechtszekere oplossing voor de effecten op de mobiliteit vastgesteld door het MER ;
- Het MER heeft de effecten van de wijziging van voorschrift 18 van het GBP niet onderzocht.

Overwegende dat ingevolge deze vernietiging van het GGB nr. 15 :

- Het betrokken deel van de Heizelvlakte opnieuw zijn vroegere bestemming heeft als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- De procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP die werd opgestart door het besluit van de Regering van 20 januari 2011 nog steeds hangende is voor wat betreft de Heizelvlakte.

Overwegende dat de redenen die de Regering er in 2011 toe hebben gebracht om op het GBP de bestemming van een deel van de Heizelvlakte te wijzigen ook vandaag nog gelden;

Dat, pro memorie, deze redenen als volgt worden uiteengezet in het besluit van 20 januari 2011:

*“Overwegend dat het PIO de Heizelvlakte aanduidt als het gebied dat het best geschikt is om een aantal grote uitrustingen te vestigen die nodig zijn om de internationale uitstraling van Brussel te verzekeren, namelijk : een nieuw congrescentrum met minstens 3.500 plaatsen, een evenementenhal met 15.000 plaatsen en een winkelcentrum dat rekening houdt met de op*

*compte des activités récréatives présentes sur le site ;*

*Que la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du PRAS actuel ne permet pas une telle superficie de plancher ;*

*Que la Ville de Bruxelles a lancé une procédure de réaménagement de ce site dont elle est propriétaire ;*

*Que le site, outre les fonctions précitées, devrait également accueillir un hôtel, ainsi que des bureaux accessoires et du logement ;*

*Qu'il y a donc lieu de permettre l'aménagement de ce site conformément à ces nouvelles orientations ; »*

Considérant que, dès lors, le Gouvernement a entendu élaborer un nouveau projet de modification partielle du PRAS, limité au plateau du Heysel ;

Que, dans le cadre du RIE élaboré concomitamment à l'élaboration de ce projet de modification partielle du PRAS, il a été tenu compte de l'arrêt du Conseil d'Etat précité en ce que :

- Des alternatives raisonnables ont été étudiées, tant en termes de localisation sur d'autres sites que d'affectation du plateau du Heysel ;
- L'« alternative zéro » a été étudiée ;
- La modification de la prescription 18 a été étudiée ;

Que, toujours pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat, le projet de modification partielle du PRAS, éclairé par le RIE, intègre les solutions de mobilité qui relèvent de son échelle.

Considérant, au terme de l'analyse réalisée dans le cadre du RIE, il apparaît que les considérations développées dans l'arrêté du Gouvernement du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du PRAS conservent leur pertinence ;

Que le Gouvernement reprend donc ces considérations dans le cadre du présent arrêté :

*« Considérant que le Plan de développement international a identifié cette zone en raison du fait que le site jouit d'une attractivité et d'une vocation internationale qu'il est essentiel de valoriser ;*

*de site aanwezige recreatieve activiteiten;*

*Dat het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het huidige GBP een dergelijke vloeroppervlakte niet toelaat;*

*Dat de Stad Brussel een procedure heeft opgestart voor de herinrichting van dit gebied waarvan hij eigenaar is;*

*Dat het gebied, naast hogervermelde functies, ook een hotel, aanvullende kantoren en woningen zou moeten omvatten;*

*Dat de inrichting van dit gebied in overeenstemming met deze nieuwe oriëntaties dus moet worden toegelaten;»*

Overwegende dat de Regering derhalve heeft verkozen een nieuw ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP uit te werken, beperkt tot de Heizelvlakte;

Dat voor het MER, dat naar aanleiding van de uitwerking van dit ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP is opgesteld, rekening is gehouden met het voormelde arrest van de Raad van State en dat hiertoe :

- redelijke alternatieven zijn onderzocht, zowel qua vestiging op andere sites als qua bestemming van de Heizelvlakte;
- het « nulalternatief » is onderzocht;
- de wijziging van voorschrift 18 is onderzocht;

Dat, nog steeds teneinde rekening te houden met het arrest van de Raad van State, het door het MER verduidelijkte ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP voorziet in de mobiliteitsoplossingen op zijn schaal;

Overwegende dat ingevolge de analyse uitgevoerd naar aanleiding van het MER blijkt dat de overwegingen uitgewerkt in het besluit van de Regering van 29 maart 2012 houdende goedkeuring van het de gedeeltelijke wijziging van het GBP nog steeds relevant zijn;

Dat de Regering derhalve deze overwegingen overneemt voor dit besluit;

*“Overwegende dat het Plan voor de Internationale Ontwikkeling dit gebied identificeerde omdat de internationale aantrekkelijkheid en roeping van de site moeten worden gevaloriseerd;*

*Qu'en effet, près de 4,5 millions de visiteurs annuels fréquentent le site du Heysel ; que le tourisme, qu'il soit de loisirs ou de congrès, est en effet un secteur à haut potentiel économique ;*

*Que c'est l'une des raisons pour lesquelles le plateau du Heysel a été identifié comme une des zones susceptibles d'accueillir des équipements contribuant à l'amélioration du statut international de la Région, tels qu'un centre de congrès d'envergure internationale et une grande salle de spectacles ;*

*Considérant qu'il s'agit d'optimiser un site déjà urbanisé et qui bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun assez bien répartie géographiquement autour du site et qui met notamment celui-ci en communication directe et rapide avec la gare de Bruxelles-Midi et le Pentagone ;*

*Que la qualité de cette desserte est un atout important notamment dans le cadre de l'organisation de grands événements ;*

*Considérant que la maîtrise foncière publique du site est un atout pour y prévoir une mixité d'affectations ;*

*Considérant que le rapport d'incidences environnementales du projet de modification partielle du PRAS s'est fondé sur la programmation reprise dans l'étude de réurbanisation du plateau du Heysel menée par la Ville de Bruxelles ;*

*Que cette programmation prévoit un Centre International de Congrès de 3.500 places, une salle de spectacles d'une capacité d'au moins 15.000 places, une infrastructure commerciale de 72.000 m<sup>2</sup> et d'autres fonctions, dont la fonction résidentielle (750 logements) ;*

*Que le RIE a estimé le nombre d'emplois créés par la réalisation de cette programmation à 7500 emplois dans le secteur de la construction (pendant la période de construction des nouvelles infrastructures) et à 2075 salariés pour l'exploitation des infrastructures prévues ;*

*Considérant qu'il paraît intéressant de concentrer, d'associer et de regrouper l'essentiel de ces fonctions sur une partie du site en s'inscrivant dans une logique d'utilisation rationnelle du sol et, donc, d'exemplarité environnementale ;*

*Dat jaarlijks inderdaad ongeveer 4,5 miljoen bezoekers de site van de Heizel bezoeken; dat het toerisme, zowel als vrijetijdsbesteding als voor congressen, inderdaad een sector met een hoog economisch potentieel is;*

*Dat het een van de redenen is waarom de Heizelvlakte werd geïdentificeerd als een van de gebieden die geschikt is voor de vestiging van voorzieningen die bijdragen tot de verbetering van het internationale statuut van het Gewest, zoals een congrescentrum van internationale omvang en een grote concertzaal;*

*Overwegende dat het gaat om het optimaliseren van een site die al bebouwd is en een heel goede bediening door het openbaar vervoer kent, dat geografisch verdeeld is rond de site en deze meer bepaald een rechtstreekse en snelle verbinding verzekert met het station Brussel-Zuid en de Vijfhoek;*

*Dat de kwaliteit van deze bediening meer bepaald in het kader van de organisatie van grote evenementen een belangrijke troef is;*

*Overwegende dat de openbare grondbeheersing van de site een troef is om er gemengde bestemmingen te voorzien;*

*Overwegende dat het milieueffectenrapport van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP steunt op de programmering uit de studie van de herinrichting van de Heizelvlakte die de Stad Brussel heeft gemaakt;*

*Dat deze programmering een internationaal congrescentrum van 3.500 plaatsen, een concertzaal met een capaciteit van minstens 15.000 plaatsen, een winkelcomplex van 72.000 m<sup>2</sup> en andere functies voorziet, waaronder de woonfunctie (750 woningen);*

*Dat het MER het aantal banen dat wordt gecreëerd door de verwezenlijking van dit programma, op 7500 banen in de bouwsector (tijdens de bouwperiode van de nieuwe infrastructuren) en 2075 bedienden voor de exploitatie van de geplande infrastructuren heeft geraamd;*

*Overwegende dat het interessant lijkt om het leeuwendeel van deze functies op een deel van de site te concentreren, te combineren en te groeperen in een logica van rationeel bodemgebruik en dus van voorbeeldigheid qua milieu;*

*Considérant que selon le rapport d'incidences environnementales du projet de modification partielle du PRAS, le périmètre concerné comporte 7,76 ha d'espaces verts en situation existante de fait ;*

*Que l'objectif d'exemplarité environnementale implique également le maintien d'une superficie au moins équivalente d'espaces verts ;*

*Considérant en outre, au vu de ce qui précède, qu'il convient de prévoir la construction d'un dépôt destiné aux transports publics dans la zone et qu'il importe de veiller à améliorer la perméabilité piétonne et cycliste du site ;*

*Considérant que l'ampleur du programme projeté sur le site rend souhaitable la création d'une nouvelle zone d'intérêt régional arrêtant, dans le PRAS, les grandes lignes de ce programme ;*

*Que le périmètre de cette nouvelle ZIR ne couvre pas tout le Plateau du Heysel mais se concentre sur les îlots concernés par la programmation évoquée ci-dessus ».*

Considérant qu'au terme de l'analyse des alternatives raisonnables effectuée par le RIE, le Gouvernement estime :

- Du point de vue des alternatives de localisation, que le site du Heysel est le site le mieux indiqué pour accueillir un pôle de grands équipements nécessaires pour assurer le rayonnement international de Bruxelles ;
- Du point de vue des alternatives d'affectation, que la création d'une nouvelle zone d'intérêt régional (« ZIR ») est l'option à privilégier, tant sur le fond, parce que l'application de la prescription littérale n° 18 du PRAS couplée à la détermination d'un programme spécifique pour la zone offre le meilleur compromis entre souplesse et encadrement de l'urbanisation du site, que sur la forme, parce que la dénomination de ce type de zone correspond parfaitement à l'ambition que la Ville et la Région ont pour le site du Heysel.

*Overwegende dat de betrokken perimeter volgens het milieueffectenrapport van het project ter gedeeltelijke wijziging van het GBP7,76 ha groene ruimten telt in de bestaande feitelijke toestand;*

*Dat de nagestreefde voorbeeldigheid qua milieu ook de handhaving impliceert van een minstens equivalente oppervlakte aan groene ruimten;*

*Overwegende daarenboven dat het, gelet op voorgaande elementen, betaamt om in dit gebied te voorzien in de bouw van een stelplaats voor het openbaar vervoer en de site beter toegankelijk te maken voor voetgangers en fietsers;*

*Overwegende dat de omvang van het programma dat op de site gepland is, de creatie vereist van een nieuw gebied van gewestelijk belang dat, in het GBP, de grote lijnen van dit programma vastlegt;*

*Dat de perimeter van dit nieuw GGB niet de volledige Heizelvlakte bestrijkt, maar enkel de huizenblokken omvat die beoogd worden door de hierboven vermelde programmering”.*

Overwegende dat de Regering ingevolge de analyse van de redelijke alternatieven door het MER stelt :

- Dat met betrekking tot de vestigingsalternatieven de Heizel de meest aangewezen site is om plaats te bieden aan een pool van grote uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de internationale uitstraling van Brussel;
- Dat met betrekking tot de bestemmingsalternatieven de voorkeur moet worden gegeven aan het instellen van een nieuw gebied van gewestelijk belang (« GGB »), zowel ten gronde, omdat de toepassing van schriftelijk voorschrift 18 in combinatie met de vastlegging van een specifiek programma voor het gebied het best mogelijke compromis biedt tussen soepelheid en stedenbouwkundige omkadering van de site, als naar de vorm omdat de benaming van dit soort gebied volmaakt beantwoordt aan de ambitie van de Stad en het Gewest voor de Heizelsite.

Considérant que le Conseil d'Etat, dans son arrêt précité, a également annulé la modification de la prescription n° 18 du PRAS en ce qu'elle concerne la ZIR n° 15 – Heysel, au motif que le RIE n'avait pas évalué les incidences de cette modification ;

Qu'il a été tenu compte de cette critique dans le cadre de la réalisation du RIE relatif au présent projet de modification partielle du PRAS ;

Qu'au terme de l'analyse effectuée par le RIE, il se confirme que la modification de la prescription 18 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Considérant par ailleurs que l'arrêt du Conseil d'Etat n'a pas remis en question la pertinence du constat posé par le Gouvernement dans son arrêté du 29 mars 2012 adoptant le projet de modification partielle du PRAS et sur la base duquel la modification de la prescription 18 a été décidée ;

Que le Gouvernement, éclairé par l'analyse réalisée par le RIE, reprend donc ces considérations dans le cadre du présent arrêté :

*« Considérant que cette prescription introduit une contrainte procédurale qui s'est révélée sans effet pratique étant donné que les demandes de permis qui sont introduites pour ces zones, si elles reprennent l'ensemble du périmètre couvert par la ZIR, ne prévoient généralement l'urbanisation que d'une partie de leur superficie ;*

*Que l'urbanisation de la totalité du périmètre de ces zones se réalise généralement sur la base de demandes de permis d'urbanisme successives ;*

*Qu'ainsi, contraindre les propriétaires à urbaniser l'ensemble du territoire de ces ZIR sur la base d'un seul permis d'urbanisme, pouvant couvrir plusieurs immeubles accueillant des affectations différentes, est susceptible de faire obstacle à la construction de logements dès lors que tous les candidats-bâisseurs ne disposent pas de la possibilité et/ou de la capacité de réaliser le développement simultané des autres fonctions programmées dans la ZIR ;*

*Qu'il est par conséquent souhaitable de supprimer cette contrainte procédurale inutile et potentiellement contreproductive ;*

*Considérant par ailleurs que la nécessité de réaménager sans attendre les alentours du stade du Heysel justifie d'inscrire la nouvelle*

Overwegende dat de Raad van State in zijn voormeld arrest eveneens de wijziging van voorschrift 18 van het GBP heeft vernietigd omdat deze betrekking heeft op GGB nr. 15 – Heizel, met als verantwoording dat het MER de weerslag van deze wijziging niet heeft geëvalueerd;

Dat met deze kritiek rekening is gehouden bij de uitvoering van het MER voor dit ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP;

Dat ingevolge de analyse uitgevoerd naar aanleiding van het MER bevestigd wordt dat de wijziging van voorschrift 18 geen noemenswaardige effecten kan hebben op het leefmilieu.

Overwegende bovendien dat het arrest van de Raad van State geen afbreuk doet aan de relevantie van de vaststelling van de Regering in haar besluit van 29 maart 2012 tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en op grond waarvan tot de wijziging van voorschrift 18 is beslist;

Dat de Regering in kennis van de analyse uitgevoerd voor het MER derhalve deze overwegingen overneemt voor dit besluit:

*“Overwegende dat dit voorschrift een procedurele eis invoert die in de praktijk zonder gevolg gebleven is vermits de vergunningsaanvragen die voor deze gebieden worden ingediend, meestal slechts de urbanisatie van een deel van hun oppervlakte voorzien, hoewel ze de hele perimeter van het GGB omvatten;*

*Dat de urbanisatie van de totale perimeter van deze gebieden meestal gebeurt op basis van opeenvolgende aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen;*

*Dat de plicht voor eigenaars om het totale grondgebied van deze GGB te urbaniseren op basis van een enkele stedenbouwkundige vergunning, die geldt voor meerdere gebouwen die verschillende bestemmingen kunnen hebben, een hindernis kan zijn voor de bouw van woningen omdat niet alle kandidaat-bouwers de mogelijkheid en/of de capaciteit hebben om de simultane ontwikkeling te realiseren van de andere functies die in het GGB zijn geprogrammeerd;*

*Dat het bijgevolg gewenst is om deze nutteloze en potentieel contraproductieve procedurele eis te schrappen;*

*Overwegende trouwens dat de noodzaak om de omgeving van het Heizelstadion onmiddellijk herin te richten, rechtvaardigt dat het nieuwe GGB*



ZIR n° 15 Heysel, qui couvre un périmètre relativement réduit, parmi les ZIR qui, en l'absence de PPAS, peuvent être urbanisées conformément à ce que prévoit leur programme ;

Considérant en outre que, compte tenu du fait que le programme de la nouvelle ZIR n° 15 Heysel prévoit un plafond de superficie de plancher pour les bureaux, il s'indique de préciser que les modalités de mise à jour du solde de bureaux admissibles sont identiques à celles prévues pour les ZIR 1, 2, 3, 5, 7, 8 et 12 ».

Que, complémentirement, dans la motivation de son arrêté du 2 mai 2013 partiellement annulé par le Conseil d'Etat, le Gouvernement avait également apporté les précisions suivantes, qu'il reprend également dans le cadre du présent arrêté :

« le libellé de la prescription n° 18 adopté en 2001 n'impose pas, en l'absence de PPAS, que les demandes de permis d'urbanisme relatives aux ZIR 6B, 8, 9 et 10 prévoient l'aménagement de l'entièreté de la ZIR concernée;

Qu'en pratique, cette prescription n'impose qu'une exigence procédurale, à savoir l'obligation de calquer le périmètre de la demande de permis d'urbanisme sur celui de la ZIR concernée; que cette exigence n'empêche pas le demandeur de permis de développer, dans ce périmètre, un projet qui ne porte que sur une partie de la ZIR ; Qu'il est simplement tenu alors, dans les documents de sa demande de permis d'urbanisme, d'intégrer les données propres à son projet dans les données globales de la ZIR ;

Que cette exigence procédurale complexifie le dossier de demande de permis d'urbanisme, augmente les risques d'erreur dans la collecte des données et est susceptible, dans le cadre des mesures particulières de publicité, d'induire en erreur les personnes intéressées, notamment, et paradoxalement, en donnant une vision tronquée de l'ampleur du projet dès lors que celui-ci n'est présenté qu'à l'échelle de la ZIR et non en tant que tel ;

Que la modification du libellé de la prescription n° 18 a donc pour unique objectif de supprimer cette exigence procédurale et les désavantages qui s'y attachent ;

Que le seul avantage de cette exigence tient à la vision globale de la ZIR qu'elle fournit ; qu'il faut toutefois garder à l'esprit que les règles du CoBAT et de l'OPE relatives à l'évaluation des incidences de certains projets s'appliquent, que ces règles empêchent le découpage artificiel

nr.15 Heizel, dat een relatief beperkte perimeter dekt, wordt ingeschreven bij de GGB's die – bij gebrek aan BBP, kunnen worden bebouwd in overeenstemming met hun programma;

Overwegende verder dat het, rekening houdend met het feit dat het programma van het nieuwe GGB nr.15 Heizel een plafond voor de vloeroppervlakte voorziet voor kantoren, aangewezen is om te verduidelijken dat de modaliteiten voor de bijwerking van het saldo toelaatbare kantoren dezelfde zijn als deze voor de GGB's 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12”.

Dat aanvullend de Regering in haar door de Raad van State gedeeltelijk vernietigde motivering van het besluit van 2 mei 2013 tevens de volgende elementen had aangebracht, die zij eveneens overneemt voor dit besluit;

“de tekst van het in 2001 aangenomen voorschrift nr. 18 niet oplegt dat, indien er geen BBP is, de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen met betrekking tot de GGB 6B, 8, 9 en 10 zouden voorzien in de ontwikkeling van het volledige betrokken GGB;

Dat dit voorschrift in de praktijk slechts een vormvoorschrift is en enkel de verplichting oplegt om als perimeter van de aanvraag voor een bouwvergunning deze van de betrokken GGB te nemen; dat deze eis de aanvrager van een vergunning niet belet om binnen deze perimeter een project te ontwikkelen dat slechts een deel van het GGB beslaat; dat hij in de documenten van zijn aanvraag voor een bouwvergunning enkel de gegevens met betrekking tot zijn project in de globale gegevens van het GGB moet opnemen;

Dat dit vormvoorschrift het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning ingewikkelder maakt, het risico op fouten verhoogt bij het verzamelen van de gegevens en, in het kader van bijzondere reclamemaatregelen, geïnteresseerden kan misleiden, meer bepaald en paradoxaal genoeg door een vertekend beeld te geven van de omvang van het project wanneer dit slechts op schaal van het GGB wordt voorgesteld en niet als dusdanig;

Dat de wijziging van de tekst van het voorschrift nr. 18 dus enkel bedoeld is om het bewuste vormvoorschrift en de eraan verbonden nadelen op te heffen;

Dat deze eis als enige voordeel biedt dat hij een globale visie op het GGB oplevert; dat we voor ogen moeten houden dat de regels van het BWRO en het OPE met betrekking tot de effectenbeoordeling voor bepaalde projecten van toepassing is, dat deze regels verhinderen dat

*d'un grand projet en plusieurs projets plus petits en vue d'éviter l'évaluation des incidences du projet global, et que les demandes de permis d'urbanisme soumises à évaluation de leurs incidences contiennent un document, contrôlé par un comité d'accompagnement (pour les études d'incidences) ou par l'administration (pour les rapports d'incidences), qui offre une vision d'ensemble du développement de la ZIR ; Que, pour les demandes de permis qui ne sont pas soumises à évaluation de leurs incidences, il appartient aux communes concernées et à la Région de veiller à disposer d'une vision d'ensemble sur la ZIR concernée, comme elles doivent s'attacher à le faire partout sur leur territoire, à ceci près que, pour les ZIR, le programme spécifique à chacune de celles-ci contribue à encadrer cette vision ; Que la modification du libellé de la prescription n° 18 n'a donc pas pour effet de supprimer la vision globale du développement des ZIR concernées par cette prescription ».*

Considérant, au vu de ce qui précède, que le Gouvernement juge opportun de modifier la prescription 18 dans le sens projeté par le présent arrêté.

Considérant la bande de terrain affectée en zone de parc qui jouxte l'avenue Impératrice Charlotte ;

Qu'entre cette zone de parc et les palais des expositions du Heysel, il est envisagé de créer une voirie de desserte de la partie du site du Heysel qui est concernée par la présente modification partielle du PRAS.

Considérant que l'analyse de la problématique de la mobilité faite dans le RIE a fait apparaître que l'implantation de la zone de parc au droit de l'avenue Impératrice Charlotte est susceptible de poser un problème pour le raccordement optimal de la voirie de desserte à l'avenue Impératrice Charlotte ;

Que, conformément à l'exigence du Conseil d'Etat de voir le plan intégrer apporter des solutions sûres sur le plan juridique relatives aux incidences en termes de mobilité constatés par le RIE, le Gouvernement propose donc de modifier légèrement les limites de cette partie de la zone de parc afin de permettre le raccord optimal de la voirie de desserte projetée à l'avenue Impératrice Charlotte ;

Que les autres solutions relatives aux incidences en termes de mobilité peuvent être mises en place dans le cadre du projet de ZIR n° 15 et des affectations existantes aux alentours, sans qu'il soit nécessaire de modifier celles-ci.

*een groot project kunstmatig in kleinere projecten wordt opgesplitst om zo de effectenbeoordeling van het totale project te vermijden, en dat de aanvragen voor een bouwvergunning die onderworpen zijn aan een effectenbeoordeling een document bevatten, gecontroleerd door een begeleidend comité (voor effectenstudies) of door het bestuur (voor de effectenrapporten), dat een totaalbeeld geeft van de ontwikkeling van het GGB; dat, in het geval van aanvragen van vergunningen die niet aan een effectenbeoordeling onderworpen zijn, de betrokken gemeenten en het Gewest een overzicht moeten bewaren van het betrokken GGB, zoals zij dat voor het hele grondgebied moeten doen, met dien verstande dat, voor de GGB, het specifieke programma van elk bijdraagt tot de vorming van dat beeld; dat de wijziging van de tekst van voorschrift nr. 18 dus niet leidt tot een opheffing van de algemene visie op de ontwikkeling van de GGB waarop dat voorschrift van toepassing is”.*

Overwegende in het licht van wat voorafgaat, dat de Regering het opportuun acht om voorschrift 18 te wijzigen in de zin van dit besluit;

Overwegende de grondstrook bestemd als parkgebied langs de Keizerin Charlottelaan;

Dat tussen dit parkgebied en de tentoonstellingspaleizen van de Heizel overwogen wordt een toegangsweg aan te leggen naar het deel van de Heizel waarop deze gedeeltelijke wijziging van het GBP betrekking heeft;

Overwegende dat uit de analyse van de mobiliteitsproblematiek zoals uitgevoerd in het MER blijkt dat de aanwezigheid van het parkgebied langs de Keizerin Charlottelaan een probleem kan stellen met het oog op een optimale aansluiting van de toegangsweg op de Keizerin Charlottelaan;

Dat overeenkomstig de eis van de Raad van State om in het plan rechtszekere oplossingen opgenomen te zien met betrekking tot de weerslag op de mobiliteit vastgesteld in het MER, de Regering derhalve voorstelt enigszins de grenzen van dit parkgebied te wijzigen om de optimale aansluiting van de geplande toegangsweg op de Keizerin Charlottelaan mogelijk te maken;

Dat de overige oplossingen met betrekking tot de effecten op de mobiliteit kunnen worden doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerp van GGB nr. 15 en de bestaande bestemmingen in de omgeving, zonder dat deze hiervoor gewijzigd dienen te worden.

Sur la proposition du Ministre-Président, chargé de l'aménagement du territoire,

Adopte le présent projet de modification du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001

**Art. 1<sup>er</sup>.** La prescription 18 est modifiée comme suit :

1° Au 4<sup>e</sup> alinéa, les mots « , 15 » sont insérés entre les mots « 10 » et « et 16 » ;

2° Entre les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> alinéas, un nouvel alinéa 6 est inséré, libellé comme suit :

« La zone d'intérêt régional 15 définit dans son programme un solde de superficies des bureaux admissibles qui comprend les bureaux existants au jour de l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan arrêtée le 2 mai 2013. »

**Art. 2.** Il est ajouté un nouveau programme de ZIR, numéroté 15, rédigé comme suit :

«ZIR N° 15 – HEYSEL

Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux logements, aux établissements hôteliers et aux espaces verts.

Elle peut aussi être affectée aux bureaux qui constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone.

La superficie de plancher affectée aux bureaux, en ce compris les bureaux existants à l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan arrêtée le 2 mai 2013, est limitée à un total de 20.000 m<sup>2</sup>.

La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 7 ha.

La superficie de plancher affectée aux logements est de minimum 75.000m<sup>2</sup> ;

La composition urbaine de l'ensemble vise :

- à recréer un quartier mixte ;
- à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site.

Sur la proposition du Ministre-Président, chargé de l'aménagement du territoire,

Keurt het ontwerp goed voor de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd op 3 mei 2001 :

**Art. 1.** Voorschrift 18 wordt als volgt gewijzigd:

1° In het vierde lid worden de woorden « , 15 » ingevoegd tussen de woorden « 10 » en « en 16 »;

2° Tussen het vijfde en het zesde lid wordt een nieuw zesde lid ingevoegd dat luidt als volgt:

Het gebied van gewestelijk belang nr.15 bepaalt in zijn programma een saldo van toelaatbare kantooroppervlakten dat de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het op 2 mei 2013 goedgekeurde plan omvat."

**Art. 2.** Er wordt een nieuw GGB-programma toegevoegd, met het nummer 15, luidende:

"GGB Nr. 15 – HEIZEL

Dit gebied wordt bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, woningen, hotelinrichtingen en groene ruimten.

Het kan ook worden bestemd voor kantoren die de gebruikelijke aanvulling vormen op de hoofdfuncties van de zone.

De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren, met inbegrip van de kantoren die bestaan op het moment van de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan ingesteld op 2 mei 2013, wordt beperkt tot een totaal van 20.000 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte die wordt bestemd voor groene ruimten mag niet lager zijn dan 7 ha.

De vloeroppervlakte bestemd voor huisvestingen bedraagt minimum 75.000 m<sup>2</sup>.

De stedelijke vormgeving van dit geheel beoogt:

- de herinrichting van een gemengde wijk;
- de verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers.

Les réservations pour les transports en commun, en ce compris la réalisation d'une infrastructure de dépôt, doivent être prévues. »

**Art. 3.** La carte n° 3 – Affectation du sol – du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 est partiellement modifiée conformément à l'extrait de la carte ci-annexé.

Bruxelles, le 26 mai 2016

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Er moet voorzien worden in de voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer evenals in de verwezenlijking van een stelplaatsinfrastructuur.”

**Art. 3.** Kaart nr. 3 – Bodembestemmingen – van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 wordt gedeeltelijk gewijzigd conform de uittreksel van de kaart in bijlage.

Brussel, 26 mei 2016

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

### Rudi **VERVOORT**

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme et du Port de Bruxelles.

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme en Haven van Brussel.


# Carte 1 - Situation existante de fait

## LEGENDE

### Généralités

Réseau viaire 

Limite régionale 


Limite communale 


Eau 


Zone ferroviaire 


### Mixité globale par îlot


(X = Proportion surface bureau, industrie, hôtel /  
Surface logement)

Très faible ( $X \leq 0.02$ ) 

Faible ( $0.02 < X \leq 0.04$ ) 

Moyenne ( $0.04 < X \leq 0.12$ ) 

Forte ( $0.12 < X \leq 0.45$ ) 

Très forte ( $0.45 < X$ ) 

# Kaart 1 - Bestaande feitelijke toestand

## LEGENDE

### Algemeen

Wegennet

Gewestgrens

Gemeentegrens

Water

Spoorweggebied

### Globaal gemengd karakter per huizenblok

(X = Verhouding oppervlakte kantoor, industrie, hotel /  
oppervlakte huisvesting)

Zeer zwak ( $X \leq 0.02$ )

Zwak ( $0.02 < X \leq 0.04$ )

Matig ( $0.04 < X \leq 0.12$ )

Sterk ( $0.12 < X \leq 0.45$ )

Zeer sterk ( $0.45 < X$ )

### Activité prédominante par parcelle

Bureau		Kantoor
Equipement collectif ou de service public		Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten
Commerce		Handelszaak
Industrie		Industrie
Hôtel		Hotel

### Hoofdactiviteit per perceel

### Activité prédominante par immeuble

(Surface activité prédominante > 300m<sup>2</sup> et proportion surface activité dominante / Surface immeuble > ou = 0.7)

Bureau		Kantoor
Equipement collectif ou de service public		Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten
Commerce		Handelszaak
Industrie		Industrie
Hôtel		Hotel

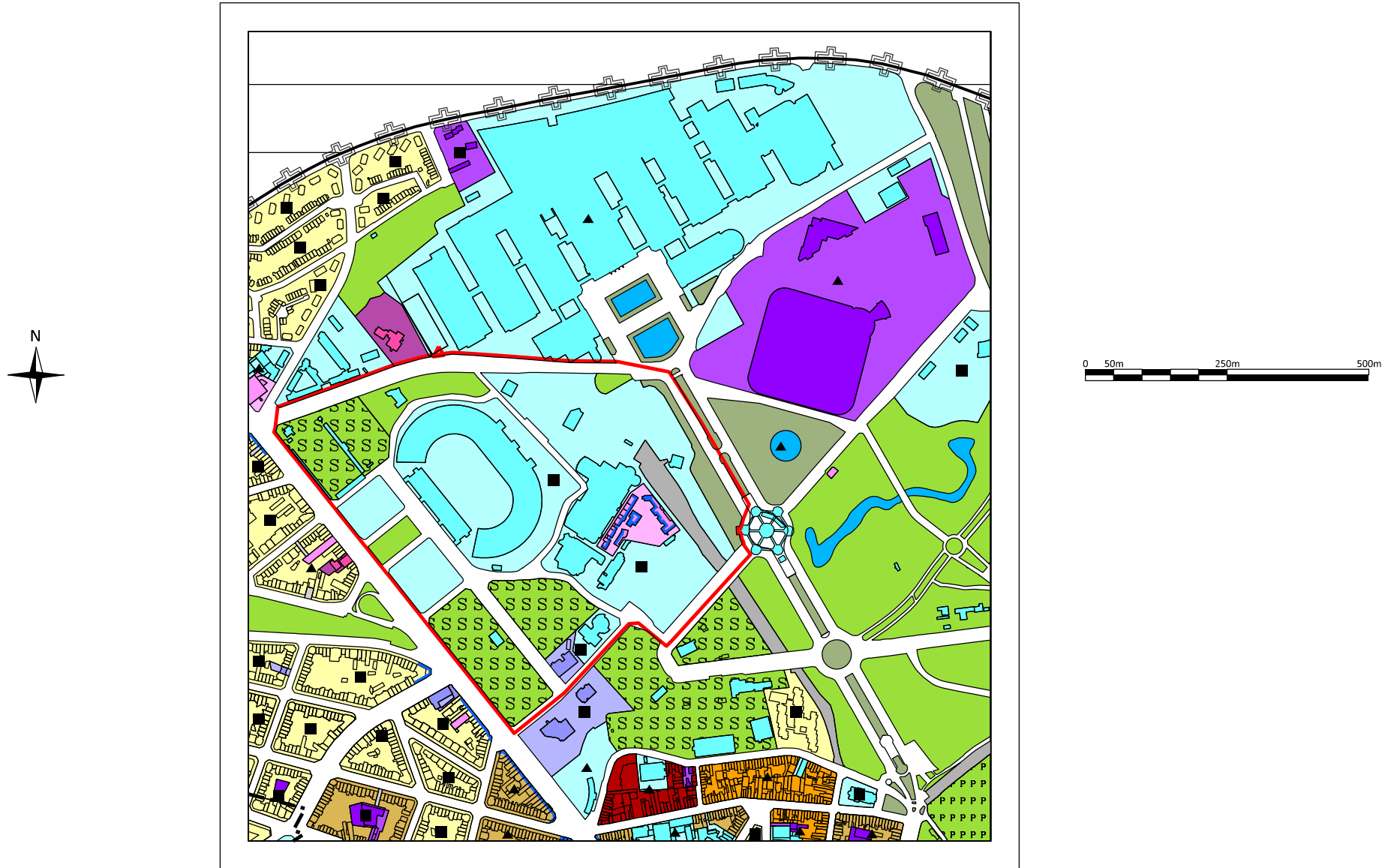
### Hoofdactiviteit per gebouw

(Oppervlakte hoofdactiviteit > 300m<sup>2</sup> en verhouding oppervlakte hoofdactiviteit / oppervlakte gebouw >= 0.7)

<b>Espace vert</b>		<b>Groene ruimte</b>	
Parc, jardin et plaine de jeux		Park, tuin en speelplein	
Terrain de loisirs et de sport de plein air		Terrein voor vrijetijds - en sportactiviteiten in de open lucht	
Espace vert associé à la voirie		Bij de wegen horende groene ruimte	
<b>Terrain non bâti</b>		<b>Niet bebouwd terrein</b>	
Terrain non bâti		Niet bebouwd terrein	
<b>Autres</b>		<b>Andere</b>	
Liserés de noyau commercial		Linten voor handelskern	
Intérieur d'îlot de bonne qualité		Binnenterrein van huizenblok van goede kwaliteit	
Intérieur d'îlot peu verdurisé		Binnenterrein van huizenblok met weinig groen	
Limite de zone modifiée		Gewijzigde gebiedsgrens	

# Carte 1 - Situation existante de fait

# Kaart 1 - Bestaande feitelijke toestand



Carte 1 - Situation existante de fait

Kaart 1 - Bestaande feitelijke toestand



## Carte 2 - Situation existante de droit

### LEGENDE

#### Généralités

Réseau viaire



Limite régionale



Limite communale



Plan particulier d'affectation du sol



Permis de lotir



#### Monuments et Sites protégés

Monument ou ensemble classé



Site classé



Site inscrit sur la liste de sauvegarde



Zone de protection



Zone modifiée



## Kaart 2 - Bestaande rechtstoestand

### LEGENDE

#### Algemeen

Wegennet

Gewestgrens

Gemeentegrens

Bijzonder bestemmingsplan

Verkavelingsvergunning

#### Gevrijwaarde monumenten en landschappen

Beschermd monument of geheel

Beschermd landschap

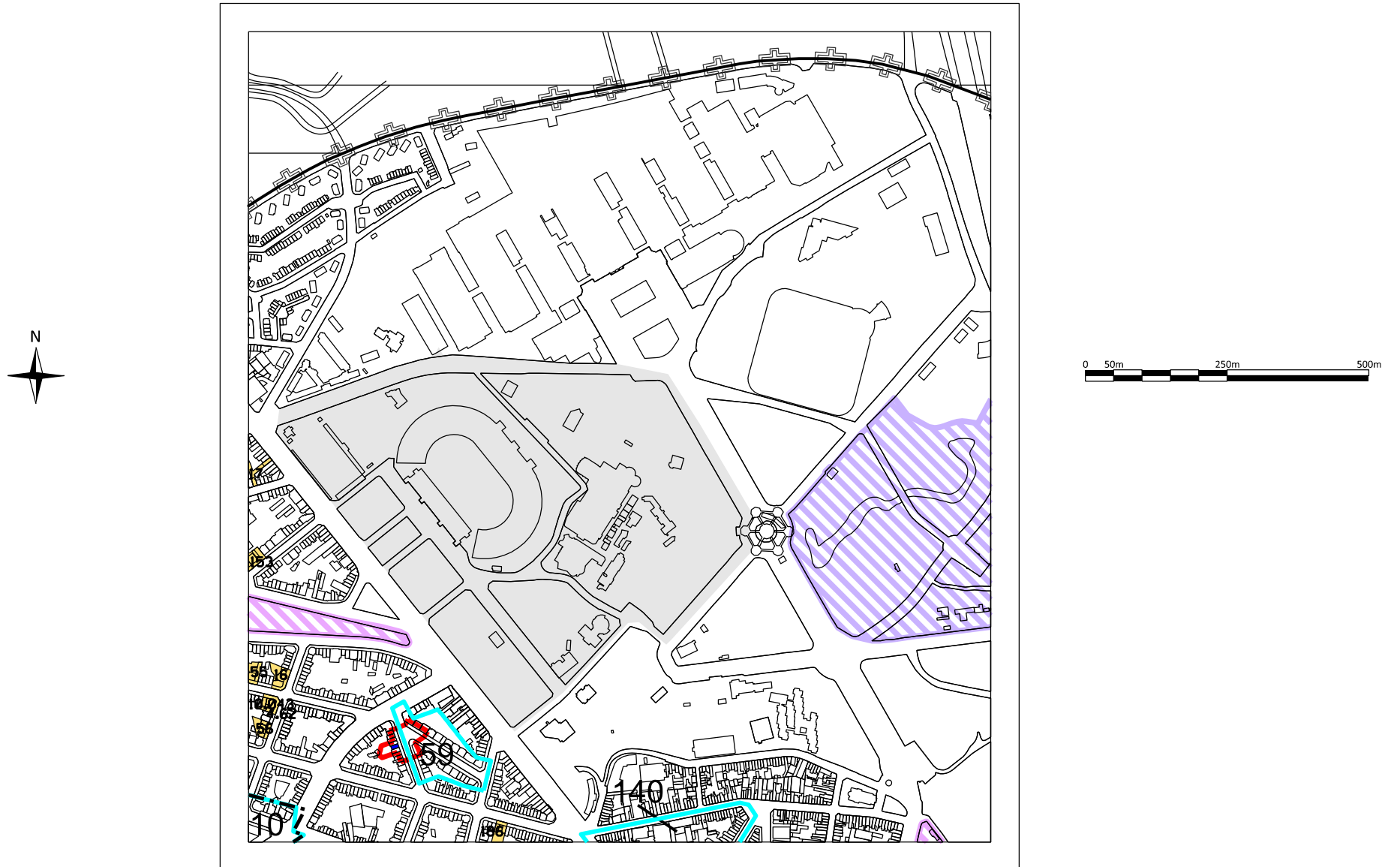
Op bewaarlijst ingeschreven landschap

Vrijwaringzone

Gewijzigd gebied

## Carte 2 - Situation existante de droit

## Kaart 2 - Bestaande rechtstoestand



# Carte 3 - Affectation du sol

# Kaart 3 - Bodembestemming

## LEGENDE

## LEGENDE

### Généralités

### Algemeen

Réseau viaire 

Wegennet

Limite régionale 

Gewestgrens

Limite communale 

Gemeentegrens

Eau 

Water

### Affectations

### Bestemmingen

### Zones d'habitat

### Woongebieden

Zones d'habitation à prédominance résidentielle 

Woongebieden met residentieel karakter

Zones d'habitations 





Typische woongebieden

### Zones mixtes

### Gebieden met gemengd karakter

Zones mixtes 

Gemengde gebieden

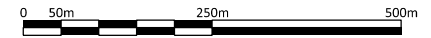
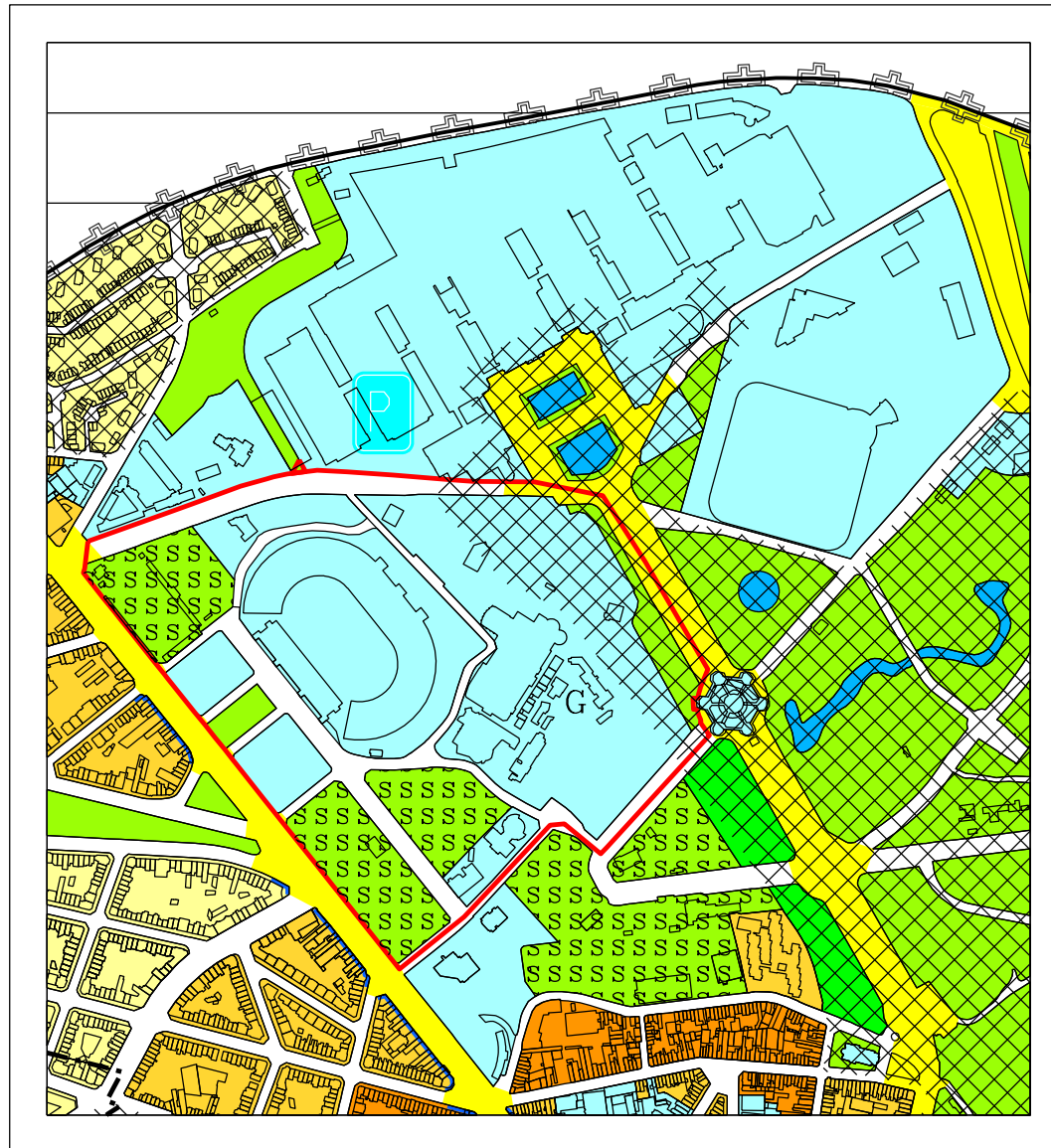
<b><u>Autres zones d'activités</u></b>		<b><u>Andere activiteitengebieden</u></b>	
Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public		Gebieden van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten	
<b><u>Zones vertes</u></b>		<b><u>Groengebieden</u></b>	
Zones vertes		Groengebieden	
Zones de parc		Parkgebieden	
Zones de sport ou de loisirs de plein air		Gebieden voor sport - of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht	
<b><u>Autres zones</u></b>		<b><u>Andere gebieden</u></b>	
Zones d'intérêt régional		Gebieden van gewestelijk belang	
<b><u>Prescriptions complémentaires</u></b>		<b><u>Aanvullende voorschriften</u></b>	
Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement		Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing	
Liserés de noyau commercial		Linten voor handelskern	
Galeries commerçantes		Winkelgalerijen	
Espaces structurants		Structurerende ruimte	
Parking de transit		Transitparkeerplaats	
Limite de zone modifiée		Gewijzigde gebiedsgrens	

# Carte 3 - Affectation du sol

Situation actuelle

# Kaart 3 - Bodembestemming

Huidige toestand



# Carte 3 - Affectation du sol

Projet de modification partielle

# Kaart 3 - Bodembestemming

Ontwerp van gedeeltelijke wijziging

