

HEYSEL

**Projet de Plan d'Aménagement
Directeur (PAD)**

Diagnostic et enjeux

NOTES DE SYNTHÈSE - JUILLET 2019

PHOTO DE COUVERTURE

©www.atomium.be - Normann Szkop - SABAM 2011

ÉDITEUR RESPONSABLE

Christophe SOIL, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

NOTE DE SYNTHÈSE

du projet de Plan d'Aménagement
Directeur (PAD) Heysel



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	7
01 PÉRIMÈTRE	9
02 DIAGNOSTIC	11
Histoire et évolution du site	11
La planification d'un renouveau pour le plateau du Heysel	14
Structure urbaine et morphologie	14
Situation démographique et socio-économique	15
Logement & dynamiques immobilières	17
Activités économiques et équipements d'intérêts collectifs	18
Environnement	22
Mobilité	24
03 ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLAN	29
REFERENCES	31





PRÉAMBULE

Date de la décision ministérielle : Arrêté Ministériel 07/06/2019 Publié au Moniteur Belge 14/06/2019

Développements principaux : Parc, Logement, Centre commercial, Équipements d'importance locale, régionale et internationale

Thématiques clés : Nouveau quartier, Développement international, Modes actifs

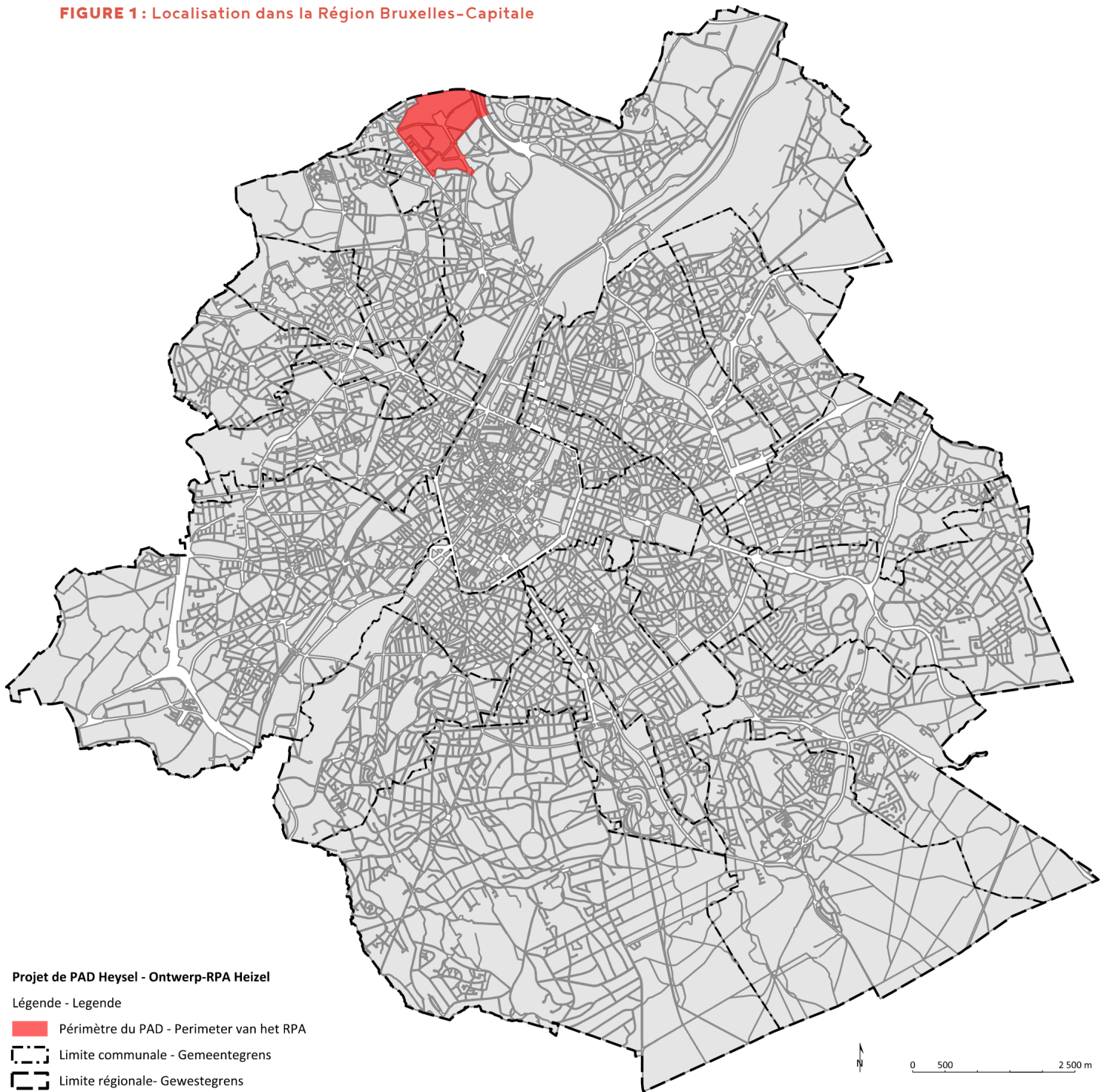
Maitrise d'ouvrage : Perspective.brussels

Ce document constitue le document prévu à l'article 2, §1er, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur.

La présente note est une synthèse des éléments suivants : présentation du périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs.



FIGURE 1 : Localisation dans la Région Bruxelles-Capitale



Projet de PAD Heysel - Ontwerp-RPA Heizel

Légende - Legende

- Périmètre du PAD - Perimeter van het RPA
- Limite communale - Gemeentegrens
- Limite régionale - Gewestegrens

Fond de plan : UrbIS 2019, GRB 2019

01

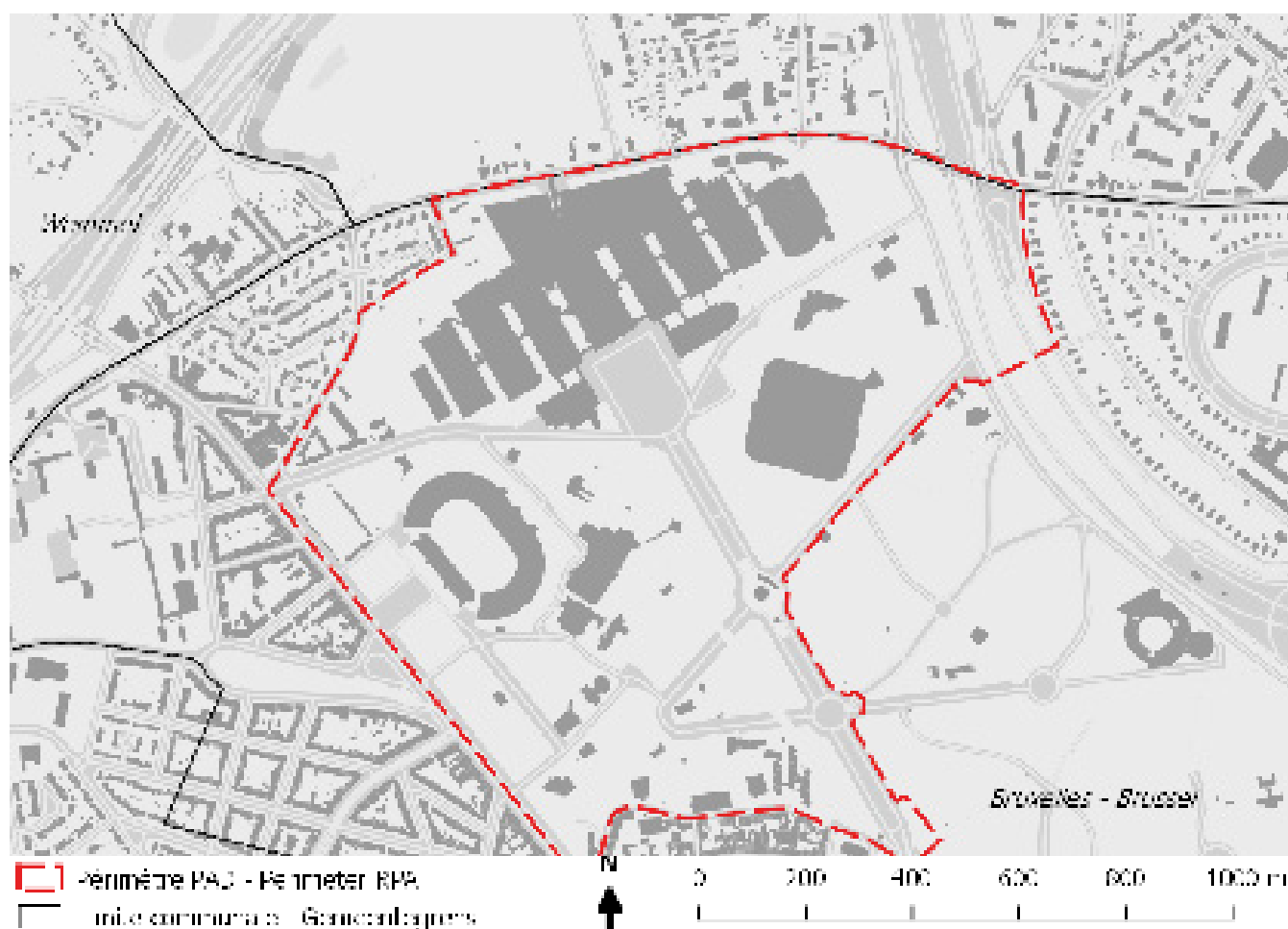
PÉRIMÈTRE

Le périmètre concerné par l'élaboration du projet de plan d'aménagement directeur qui fait l'objet de l'arrêté du 7 juin 2019 porte sur le territoire compris entre l'avenue Houba-de Strooper, l'avenue des Magnolias, la rue des Genévriers, la rue du Verregat, la chaussée Romaine, l'avenue de Meysse, l'avenue de Madrid, l'avenue de l'Atomium, l'ensemble du boulevard du Centenaire, la rue du Heysel et une partie de l'A12. Le périmètre est désigné par la carte ci-dessus. Il se situe entièrement sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Ce périmètre de 117 hectares comprend la zone d'intérêt régional (ZIR) n° 15 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il porte également sur une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, une zone de parc, une zone verte, une zone de sports ou loisirs de plein air, une zone d'habitation, ainsi que, pour partie, des espaces structurants et zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. Le foncier appartient en majorité à la Ville de Bruxelles et, pour une part moindre à la Région de Bruxelles-Capitale. D'importantes parcelles ont fait l'objet de concessions et de baux emphytéotiques.

La ZIR est principalement affectée (selon le PRAS) aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts.

FIGURE 2 : Périmètre du projet de PAD Heysel





02

DIAGNOSTIC

2.1 Histoire et évolution du site.

La plaine du Heysel se situe entre les domaines royaux de Laeken et du Stuyvenbergh au sud, et la chaussée Romaine qui forme la ligne de crête au nord, sur le plateau d'Osseghem ou du Verregat. Au XIX^e siècle, la physionomie du lieu est composée de vastes espaces agricoles.

Sur la carte de Ferraris (1770-1778), on distingue clairement l'actuelle chaussée Romaine qui suit la ligne de crête qui sépare les bassins du Molenbeek (côté sud) et du Landbeek/Maalbeek (côté nord). Sa première mention remonte au XIII^e siècle où elle est nommée « strata regia », terme qui d'ordinaire qualifiait spécifiquement les voies antiques.

A l'époque, le plateau du Heysel ne comptait que quelques fermes dont celle du « Verregat » qui a donné son nom à la cité-jardin, réalisée dans les années 1920 comme complexe de logements ouvriers. Les bâtiments de la ferme furent démolis au début des années 1930.

L'Exposition universelle de 1935

C'est à Léopold II que revient l'idée d'urbaniser le quartier du Heysel. Pendant une vingtaine d'années, de 1889 à 1909, par une politique d'achats et d'expropriations, il parvint à constituer un vaste domaine de près de 200 hectares. Le plan d'aménagement prévoit un nouveau quartier aux abords du château royal. De son vivant, seuls furent tracés l'avenue Houba-de Strooper et le boulevard Emile Bockstael ainsi que l'amorce de l'avenue de Meysse, devant relier Bruxelles à Anvers.

En 1921, la commune de Laeken est annexée par la Ville de Bruxelles. À la recherche d'un terrain pour organiser les festivités du centenaire de l'indépendance belge, la Ville jette son dévolu sur le plateau du Heysel, qu'elle acquiert en 1926. Son projet à plus long terme est notamment d'ériger en remplacement du parc du Cinquanteenaire devenu trop exigü, un nouveau complexe d'exposition de stature internationale qui soit digne d'une capitale.

L'architecte Joseph Van Neck en conçoit le plan général. La halle d'exposition du Grand Palais et les quatre autres

FIGURE 3 : Carte de Ferraris (1770-1778)



FIGURE 4 : Vue en direction du Grand Palais



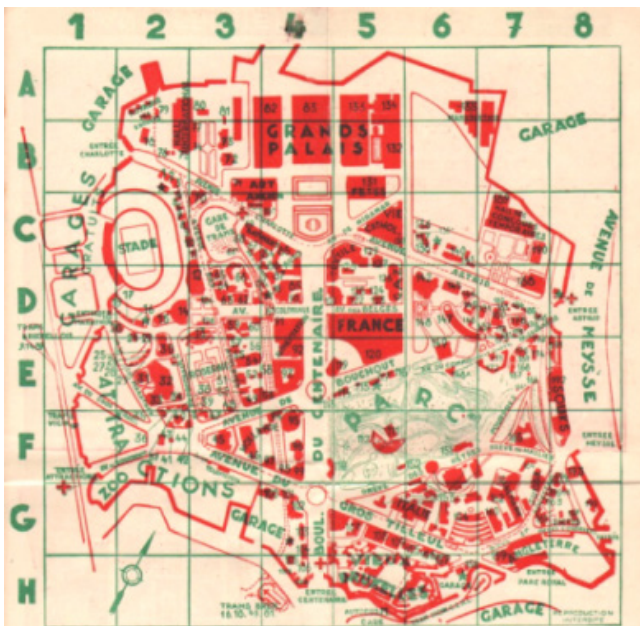
palais conçus entre 1933 et 1935 à l'occasion de l'Exposition universelle de 1935, sont érigés au sommet du plateau du Heysel. Les avenues sont larges, les perspectives nombreuses, et les points de vue abondants. Il y a une réelle scénographie organisée qui apparaît fouillée dans ses moindres détails.

Le boulevard monumental du Centenaire, véritable épine dorsale du site, s'élève à contre-pente sur une longueur de 800 mètres et aboutit, au sommet du plateau, à l'actuelle place de Belgique et aux cinq palais des expositions.

Des axes transversaux relient le boulevard du Centenaire aux avenues de Meysse et Houba-de Strooper où s'établissent huit portes de l'exposition. Chaque entrée, ou porte, bénéficie d'un traitement particulier, marquée par un bâtiment ou des colonnes.

Cette manifestation jette les premiers jalons de l'urbanisation du plateau du Heysel et de ses abords : sur les 140 hectares du plateau du Heysel, on compte la construction du Grand Palais, l'aménagement d'un parc forestier de 17 hectares (le Parc d'Osseghem), la réalisation d'un réseau

FIGURE 5 : Plan général de l'Exposition universelle de 1935



de voiries et d'une gare de tramways. En moins de quatre ans les vastes prairies du plateau du Heysel font place à une cité éphémère. Messagère des progrès technologiques et sociaux, l'Exposition universelle de 1935 s'avère également être un laboratoire en matière d'urbanisme, d'arts décoratifs mais aussi d'architecture. Pour la Belgique, l'occasion est de mettre en scène son savoir-faire, ses produits nationaux et son passé fastueux.

Dans l'esprit de ses concepteurs, une fois l'exposition terminée, seuls devaient subsister les cinq palais, le stade et le Parc d'Osseghem. Le reste du plateau du Heysel était destiné à se transformer en un nouveau quartier d'habitations dont les îlots étaient définis par le tracé de l'exposition.

Le stade du Heysel

Un autre élément qui va profondément marquer l'aménagement du plateau du Heysel est la construction du Stade du Centenaire en 1930.

Le centenaire du pays approche, la Ville de Bruxelles se met en quête, dès 1927, d'un terrain suffisamment vaste pour accueillir un grand stade. Le choix sera vite porté sur le plateau du Heysel. Un stade de 70.000 places, dont environ 10.000 sièges couverts, est construit. La tribune principale de style art déco donne sur l'avenue Houba-de Strooper.

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le stade prend le nom du quartier qui l'accueille et est rebaptisé « Stade du Heysel ». Un grand nombre de manifestations populaires y attirent de plus en plus de monde.

Le drame du Heysel survenu le 29 mai 1985 endeuille et marque profondément le monde du football.

Afin d'accueillir l'Euro 2000, le stade est totalement renoué et renommé « Stade Roi Baudouin », suite au décès de ce dernier. La rénovation se traduit par un renouvellement des tribunes et des pourtours. Il intègre une nouvelle piste d'athlétisme de neuf couloirs pour le Mémorial Van Damme, présent sur les lieux depuis 1977. Le fronton original orné de fresques a été conservé et maintient sa fonction première d'accès au stade. L'architecte Bob Van Reeth a été chargé de sa reconstruction. Les travaux ont été réalisés entre 1994 et 1998.

Plus qu'une infrastructure sportive, cet équipement permet d'accueillir des concerts ou d'autres événements non-sportifs. Aujourd'hui, le stade compte 50.093 places assises et couvertes.

L'Exposition universelle de 1958

La crise des années 1930 et la Seconde Guerre mondiale ont rendu impossible le lotissement du Heysel. Aussi, l'exposition de 1958 peut-elle occuper les mêmes terrains et bénéficier des infrastructures existantes.

C'est la première exposition universelle après-guerre. Le thème principal de cette exposition était « l'homme » et « un nouvel humanisme ». Le but recherché était l'amélioration de l'entente entre les peuples. Le pavillon russe présentant le Spoutnik fait face au luxueux pavillon américain.

À partir de 1954, de gigantesques travaux d'infrastructure bouleversent la ville. En prévision de l'Expo 58 et en vue de l'accroissement du parc automobile, le réseau routier est remodelé, notamment la Petite Ceinture, où les anciens boulevards sont remplacés par des autoroutes urbaines. Un premier tronçon de l'autoroute de la grande périphérie, appelé le Ring de Bruxelles est entamé dans le secteur proche des terrains de l'exposition dans le but de canaliser le trafic vers l'Expo 58. Le déplacement des visiteurs au sein du site est assuré par un téléphérique et un réseau de trains.

La superficie de l'exposition est désormais portée à 200 hectares avec l'incorporation du Belvédère et du Parc de Laeken. Les 110 ha de parking étaient répartis sur sept terrains situés à proximité du site de l'Expo, 36.000 voitures pouvaient y stationner.

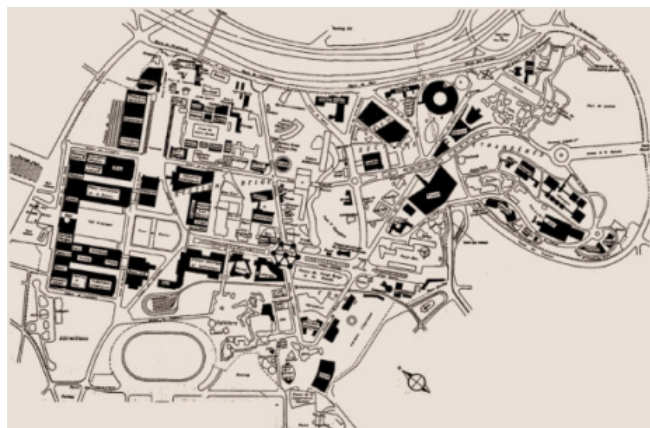
D'un point de vue urbanistique, la volonté est de rompre avec les solutions de 1935. Le plan général s'organise désormais à partir de l'Atomium, implanté en son centre et s'impose à tout le site par ses très grandes dimensions. Tous les accès à l'exposition (portes) étaient équipés de constructions spéciales ou d'œuvres d'art.

L'Atomium est l'emblème de cette exposition et devient l'une des images de marque incontournables de Bruxelles.

Le boulevard du Centenaire est alors rebaptisé boulevard de Belgique et est ponctué par des bassins. Le Grand Palais se dote d'une nouvelle façade (provisoire) en même temps qu'il s'étend (construction du Palais 11).

Des deux expositions, le Heysel a principalement conservé le tracé urbanistique général du plateau, les cinq palais principaux au centre desquels se dresse le Grand Palais, ainsi que l'Atomium. Celui-ci n'était pas destiné à survivre à l'exposition mais fut maintenu grâce à son succès et à sa popularité.

FIGURE 6 : Plan général de l'Expo 58



Les années 1980 où la fonction « équipement » du plateau du Heysel est confirmée

Grâce à la présence du Stade du Heysel et des palais des expositions, la vocation sportive et de loisirs du site se développe. Le projet initial d'établissement d'un quartier résidentiel sur le plateau du Heysel est abandonné au profit de l'affectation aux expositions, aux sports et aux loisirs. Son lotissement alterne avec des aires de stationnement très étendues.

Le parc d'attractions « Meli Heysel » récupère une partie des terrains de l'exposition et ouvre ses portes en 1960. Le Trade Mart, salon permanent de grossistes en mode et en mobilier, s'implante à partir de 1975 le long du boulevard du Centenaire, entre l'Atomium et les palais. La partie en contrebas du plateau forme un vaste espace vert composé des parcs d'Osseghem et de Laeken qui touchent, vers le sud, les domaines royaux de Laeken, du Belvédère et du Stuyvenbergh.

Le métro arrive en mai 1985. La station Heysel devient le terminus de la ligne nord de la ligne 1A. Depuis le rallongement de la ligne en 1998, c'est la station Roi Baudouin qui a repris cette fonction. Au même moment, la station Heysel est agrandie pour pouvoir accueillir les visiteurs lors des grands événements de Brussels Expo ou en lien avec le stade.

En 1987, Meli Heysel cède la place à une nouvelle cité de loisirs baptisée « Bruparck », située au pied de l'Atomium et à proximité de la station Heysel. Cet ensemble comprend un Kinopolis (complexe de 25 salles de cinéma), Océade (centre de délasserment aquatique), Mini-Europe (une Europe miniature) ainsi qu'un « village » gastronomique et touristique.

En 1988 également, le Trade Mart s'agrandit avec deux étages supplémentaires et en 1991, il est complété par le Buro & Design Center.

Relié au centre-ville par trois stations de métro et plusieurs lignes de trams et de bus, et au reste du pays par le Ring, le plateau du Heysel est devenu un endroit de grande affluence. Les palais des expositions accueillent les grands salons (Salon de l'Auto, de l'Alimentation, des Arts Ménagers, des Professions, Batibouw) et depuis 2013, y est adjoint une salle de spectacle de 15.000 places accueillant des concerts, le Palais 12.



2.2 La planification d'un re-nouveau pour le plateau du Heysel.

En 2002, le Heysel est repris dans le Plan Régional de Développement comme un des quatorze "zones leviers", territoires offrant un grand potentiel pour le développement de la Région et ayant, de ce fait, un intérêt stratégique. Dans le cadre du Plan de Développement International de Bruxelles (PDI), porté par le Gouvernement régional en 2007, de nouvelles infrastructures sont prévues pour le plateau du Heysel.

Le projet Neo, développé par la suite, consiste notamment en la réalisation d'un grand centre international de congrès, d'un centre commercial de 72.000 m² GLA (Gross Leasable Area), de minimum 750 logements répartis sur le site, d'hôtels comprenant un total d'environ 500 chambres, d'espaces de loisirs outdoor et indoor, de surfaces de bureaux accessoires pour maximum 20.000 m² et de diverses fonctions collectives (crèches, séniorie). Cette réorganisation des fonctions et activités est en outre l'occasion de repenser l'ensemble des espaces publics et l'accessibilité du site. En septembre 2010, à la suite à un concours international, le bureau d'urbanisme néerlandais KCAP, en association avec les bureaux d'études Arup Amsterdam et Fakton, a été désigné pour réaliser un master plan sur l'ensemble du site.

Le site est réparti en trois lots dont les deux premiers ont déjà fait l'objet d'un marché public :

- Neo I porte sur la réalisation d'un ensemble multifonctionnel comprenant du commerce, des logements et des loisirs : horeca (9.000 m²), cinéma Kinopolis (15.000 m²), Parc Spirou (14.000 m²), Cité des Sciences (1.000 m²) et Mini-Europe (25.000 m²), avec un parking de 3.700 emplacements ;
- Neo II vise la construction d'un centre de congrès international pour 5.000 participants (> 50.000 m²) et d'un hôtel de haut standing de 250 chambres, avec un parking de 80 emplacements.

Le troisième lot, Neo III, porte sur la zone du stade Roi Baudouin et ses abords. Sa programmation dépendra du maintien ou non du stade, mais comprendra principalement des logements et équipements d'intérêt public.

Dans la même démarche, une modification partielle du PRAS, créant une zone d'intérêt régional (ZIR n° 15) sur le site du projet Neo, a été adoptée par le Gouvernement en juillet 2017. Enfin, le Plan Régional du Développement Durable (PRDD), approuvé le 12 juillet 2018, reconferme le Heysel comme un pôle de développement prioritaire et un centre urbain à l'échelle de la métropole. Ces vocations sont à concrétiser par le présent projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

2.3 Structure urbaine et morphologie.

La zone faisant l'objet du Plan directeur d'aménagement est située sur le versant sud du plateau entre le Molenbeek et le Landbeek/Maalbeek. Les Expositions universelles de 1935 et 1958 ont largement déterminé la structure spatiale du territoire. L'axe en Y du boulevard du Centenaire, l'avenue Impératrice Charlotte et la rue Miramar, utilise le relief pour mettre en scène et accentuer les principaux éléments du plateau : le Grand Palais et l'Atomium sont tous deux situés au milieu et symétriquement au boulevard du Centenaire.

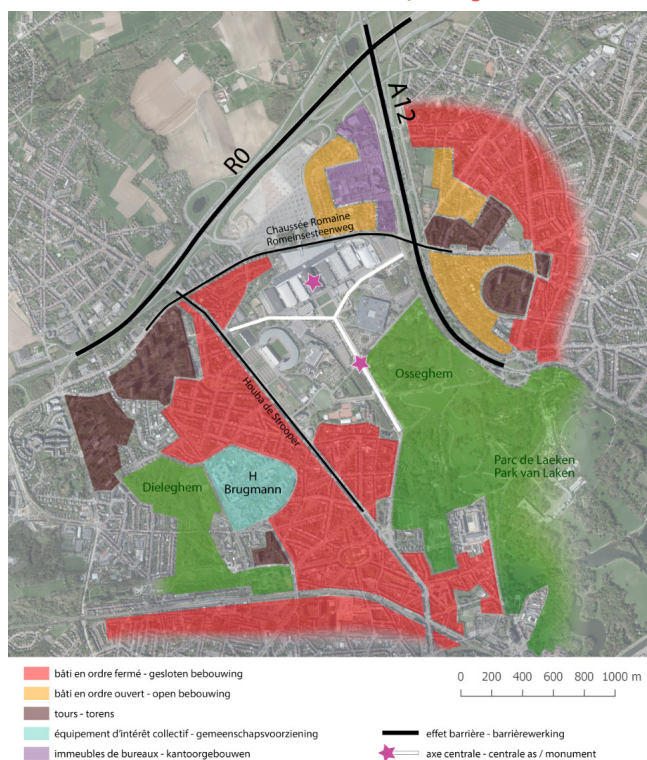
Les transformations du territoire consécutives aux expositions universelles n'ont pas été précédées d'une réflexion globale sur l'aménagement urbanistique. Par conséquent, les installations de part et d'autre de l'axe central constituent des objets isolés, des « îlots » sans relations mutuelles ni avec l'espace public. Les longues distances entre les entrées des bâtiments et les bords des parcelles, l'agencement de multiples rues et espaces, même le long du Y central, comme parkings et faces arrière utilitaires, font en sorte que les monuments classés se trouvent au milieu d'un espace public peu attractif et peu intéressant.

Même à une méso-échelle, un « archipel » de fragments urbains peut être discerné. L'ensemble du périmètre présente un fort contraste morphologique avec ses alentours. Il est dominé par une série de grands volumes, tant en surface qu'en hauteur (palais des expositions, Stade Roi Baudouin, Trade Mart). Dans les environs immédiats, le bâti est soit à plus petite échelle (quartiers résidentiels Verregat, Houba/Brugmann, De Wand), soit absent (Parking C, parc d'Osseghem, parc de Laeken et domaine royal).

Outre cette rupture d'échelle morphologique et fonctionnelle, la présence de grandes infrastructures en bordure du périmètre contribue à limiter les relations avec les quartiers adjacents. Les autoroutes A12 et RO créent des barrières à l'est et au nord. Dans une moindre mesure, la chaussée Romaine et l'avenue Houba-de Strooper ont le même effet respectivement au nord et au sud-ouest.

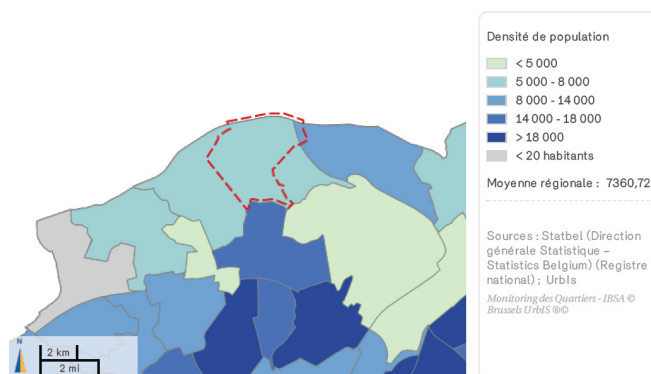
Le bâti en ordre fermé dans le quartier Houba/Brugmann constitue une continuité avec le Vieux-Laeken et le centre-ville. À l'est de l'avenue Houba-de Strooper, elle est interrompue par le grand complexe du Stade Roi Baudouin et les infrastructures sportives adjacentes. Le quartier est bordé à l'ouest par les tours de la Cité Modèle, le bois de Dieleghem et le site de l'hôpital Brugmann. Tours, bâti en ordre ouvert et en ordre fermé alternent à l'est de l'A12. Le quartier Mutsaard (Laeken) et la localité Strombeek-Bever (Grimbergen) forment un ensemble morphologiquement intégré. Enfin, au nord du périmètre, le quartier Treft (logements, immeubles de bureaux et quelques commerces) est isolé entre le Ring, l'A12, le Parking C et les palais des expositions.

FIGURE 7 : Structure urbaine et morphologie



Source : Fond de plan: Informatie Vlaanderen, Orthofotomozaïek, middenschalig, zomeropnamen 2018, Vlaanderen

FIGURE 9 : Densité de population 2016 (hab/km²)



4 habitants sur 5 du quartier Heysel sont belges et cette proportion est à peine plus faible dans les quartiers environnants. Ce n'est que dans le quartier Houba que les non-Belges représentent 30% de la population (données pour 2016). À titre de comparaison, la part des non-Belges dans la population régionale est de 35%. Une caractéristique remarquable de Houba est la proportion relativement élevée de citoyens des « nouveaux » États membres de l'UE (Europe de l'Est).

Le taux de croissance de la population est important, y compris dans les quartiers Heysel et Heymbosch, actuellement peu denses.

2.4 Situation démographique et socio-économique.

1. Densité et croissance

La densité de population est modérée dans le quartier Heysel (5.500 habitants/km²) du fait de la place importante occupée par les parcs et les différents équipements. On observe une densité plus forte à l'est dans le quartier Mutsaard (9.800 habitants/km²) et surtout au sud autour de l'avenue Houba-de Strooper (15.300 habitants/km²).

FIGURE 8 : Situation

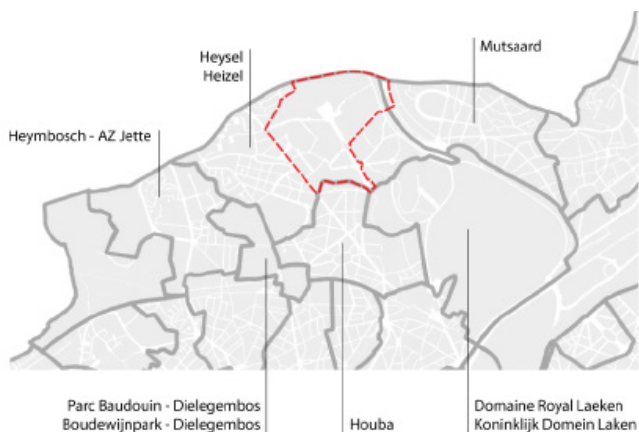
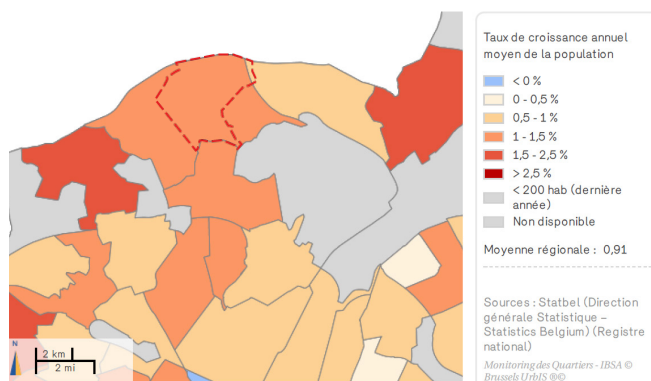


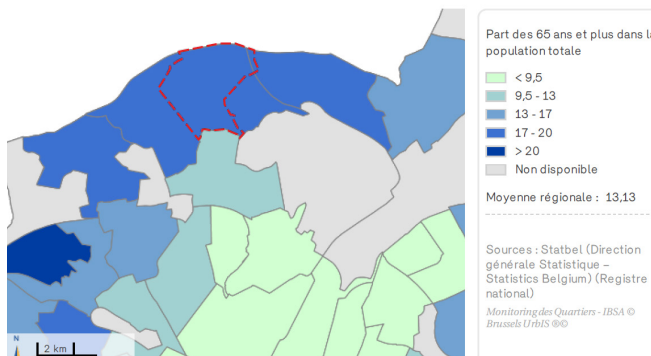
FIGURE 10 : Taux de croissance annuel moyen de la population 2012-2017



2. Structure par âge

La part des enfants (0-17 ans) est assez importante, voire très importante dans les quartiers au sud du Heysel (Houba, Laeken-Est, Laeken-Ouest) entre 22 et 25% de la population. La part des personnes âgées est élevée (entre 17 et %20), tant dans le quartier Heysel qu'à Heymbosch et Mutsaard, contrairement aux quartiers au sud. Et le vieillissement de cette population est particulièrement marqué dans le quartier Heysel, avec un coefficient de séniorité de 30,4 - un des plus élevés de la Région. Les jeunes adultes sont peu représentés.

FIGURE 11 : Part des 65 ans et plus dans la population totale 2017 (%)

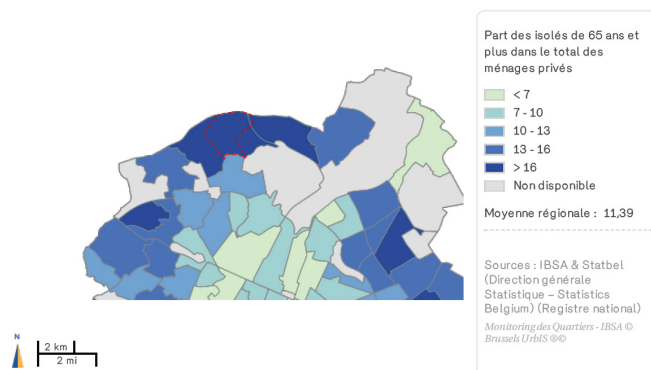


3. Composition familiale

Outre les familles avec enfants qui représentent un quart des ménages de l'ensemble de la zone (un peu plus dans le quartier Houba), on remarque deux entités distinctes :

- d'un côté, les quartiers Heysel et Mutsaard avec une part relativement importante de familles monoparentales (entre 13 et 14%) et d'isolés de plus de 65 ans (16-17%) ;
- de l'autre côté, le quartier jetteois Heymbosch qui abrite une part importante de familles sans enfants.

FIGURE 12 : Part des isolés 65 ans et plus dans le total des ménages privés 2016 (%)

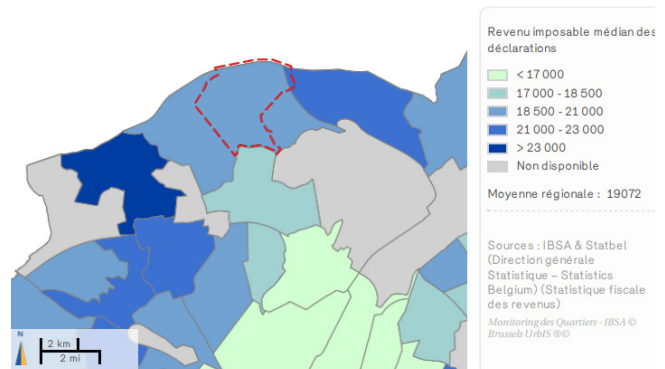


4. Situation socio-économique

La situation socio-économique dans cette partie de la Région est très contrastée puisqu'on retrouve toute la gamme de revenus et de niveaux de chômage : des revenus médians élevés (24.200€/an) et une part de demandeurs d'emploi relativement basse (8%) à Heymbosch ; des revenus moyens et une part de demandeurs d'emploi également moyenne (10%) dans le quartier Mutsaard (22.900€/an) ; des revenus bas (18.700€/an) et une part élevée de demandeurs d'emploi (12%) dans le quartier Heysel même ; et des revenus très bas et une part de demandeurs d'emploi très élevée (14%) au sud dans le quartier Houba (17.900€/an), clairement le plus précarisé.

Le profil de la population du quartier Heysel (familles monoparentales, isolés de plus de 65 ans, faibles revenus) se rapproche logiquement du profil habituel des habitants de logements sociaux nombreux dans le quartier (plus de 25 logements sociaux par 100 ménages), notamment de la Cité Modèle.

FIGURE 13 : Revenu imposable médian des déclarations 2016



2.5 Logement & Dynamiques immobilières.

Le site est pratiquement dépourvu de tout logement mais est entouré de quartiers à caractère résidentiel. Ceux-ci présentent une typologie d'habitat variée : grands ensembles de logements sociaux, cité-jardins, maisons unifamiliales d'après-guerre, immeubles à appartements intégrés dans le tissu urbain etc.

Plusieurs cités d'habitat social se situent à proximité du périmètre étudié, en particulier : la Cité Modèle (1.241 logements), la cité-jardin du Verregat (232 logements),

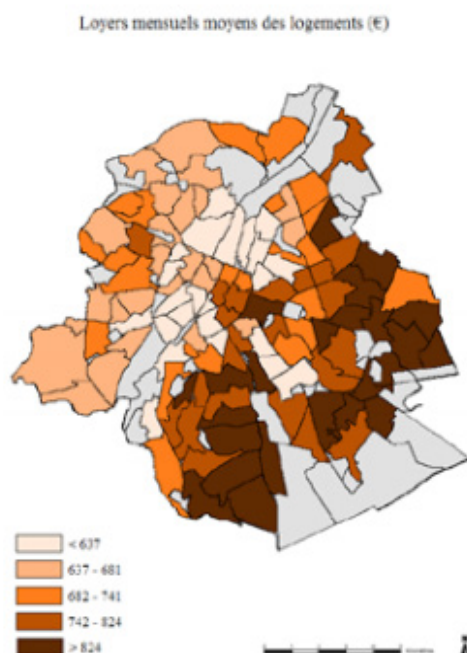
le quartier Wannecouter (161 logements dont la moitié des maisons) à l'est de l'A12, le quartier du square Prince Léopold (795 logements) dans le centre de Laeken, et enfin l'ensemble Florair (385 logements) et la petite cité-jardin Heymbosch (81 logements) sur le territoire de la commune de Jette.

FIGURE 15 : Logement social en Région de Bruxelles-Capital

Source : SLRB, 2007



FIGURE 14 : Loyers mensuels moyens de tous les logements par quartier en région bruxelloise



Source : SLRB, Observatoire des loyers, 2017

Les loyers dans le quartier Heysel et dans les quartiers situés à l'ouest et au sud de celui-ci s'élèvent à environ 650 euros par mois, soit un peu moins que la moyenne régionale de 700 euros par mois. Dans le quartier Mutsaard, les loyers se situent autour de la moyenne régionale (données pour 2017).

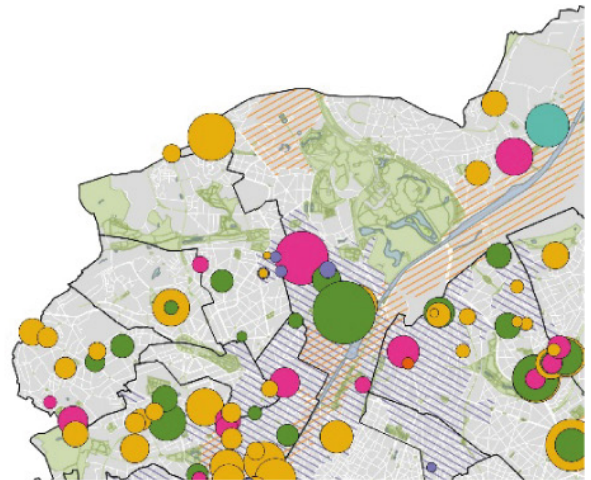
La production immobilière de logements (entre 2003 et 2018) autour du plateau du Heysel est peu significative, et ce depuis de nombreuses années. Actuellement la SLRB est le seul opérateur public qui mène des projets à proximité du périmètre. Les autres productions (publiques et privées) d'une certaine importance se situent plus au sud, près des centres de Jette et Laeken.

Les seuls logements dans le périmètre du projet de PAD sont situés dans la Maison Heysel, gérée par le CPAS de la Ville de Bruxelles. C'est ici que vivent 131 personnes : 45 dans la maison de repos et 86 dans la maison de repos et de soins.

Le projet Neo prévoit la construction de minimum 750 logements et d'une séniorie supplémentaire.

FIGURE 16 : Projet de logements publics selon les opérateurs

Publieke woonprojecten volgens de operatoren Projets de logements publics selon les opérateurs



Source : Perspective.brussels, Monitoring des projets de logements publics. Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement, no. 2, janvier 2019

2.6 Activités économiques et équipements d'intérêts collectif.

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) définit le Heysel comme un pôle métropolitain périphérique de rayonnement international. Dans le futur quartier urbain, le tourisme d'affaires et les activités liées aux loisirs doivent aller de pair. Le centre commercial du projet Neo doit fonctionner comme un centre commercial d'un niveau suprarégional. Le Heysel a également été désigné comme lieu d'implantation d'un des cinq « pôles récréatifs de niveau régional » (à côté de Pede, du Quai Béco, de l'hippodrome de Boitsfort et du Rouge-Cloître).

1. Equipements

Au niveau des équipements, le quartier et ses alentours sont relativement bien fournis. On y retrouve de nombreuses crèches et écoles. De plus, ils présentent un potentiel touristique considérable. Les attractions et les espaces de loisirs sont diversifiés (Atomium, Pavillon chinois, Tour japonaise, Planétarium, Palais Royal, Serres Royales, Kinopolis avec ses 25 salles, Mini-Europe, Art & Design Atomium Museum, etc.) et jouissent d'une bonne accessibilité. En 2010, l'Atomium, Mini-Europe et Océade étaient classés au sein de la Région parmi les attractions les plus visitées.

A noter que le Pavillon chinois et la Tour japonaise sont fermés depuis 2013 pour raison de sécurité. Des travaux sont actuellement envisagés par la Régie des bâtiments. En prévision du projet Neo, Océade a fermé ses portes le 30 septembre 2018 et, au niveau des commerces, le village de Bruparck, qui accueillait une vingtaine de cafés/restaurants, a été démoli.

Sports et jeux

La gamme des infrastructures sportives dans le périmètre du PAD se compose des éléments suivants :

- Stade Roi Baudouin : terrain de football, piste d'athlétisme et terrains pour sauts et lancers, 2 gymnases ;
- Stade Victor Boin : piste d'athlétisme et terrains pour sauts et lancers, terrain de basket-ball, terrain de volley-ball, terrain de badminton ;
- Stade du « Petit Heysel » : terrain de football et terrain de football/hockey ;
- Terrain de football, dressage canin (fermé),

terrain de pétanque ;

- Terrain de football/hockey, piste d'entraînement en bordure, complexe Royal Primerose avec des aménagements de tennis, fitness, squash et hockey ;
- Centre de tir à l'arc : terrain de football, terrain de tir à l'arc.

Outre le Stade Roi Baudouin et le « Petit Heysel », ces infrastructures sportives font l'objet du projet de parc des sports de la Ville de Bruxelles et Neo. Le projet prévoit la poursuite et la réorganisation du programme actuel d'infrastructures sportives dans un aménagement contemporain de parc de 27 hectares.

Ce projet nous rapproche un peu plus de la création d'un « pôle récréatif de niveau régional », qui est un objectif depuis le Plan Régional de Développement de 2002 et qui a été inclus dans le PRDD (bien que pour ce pôle récréatif ce soit toujours le Parc d'Osseghem qui est considéré en priorité). Toutefois, un certain nombre de besoins chroniques subsistent : des piscines pour les écoles et les clubs de natation en Région bruxelloise, des salles omnisports supplémentaires avec des dimensions réglementaires pour la compétition, étant donné la

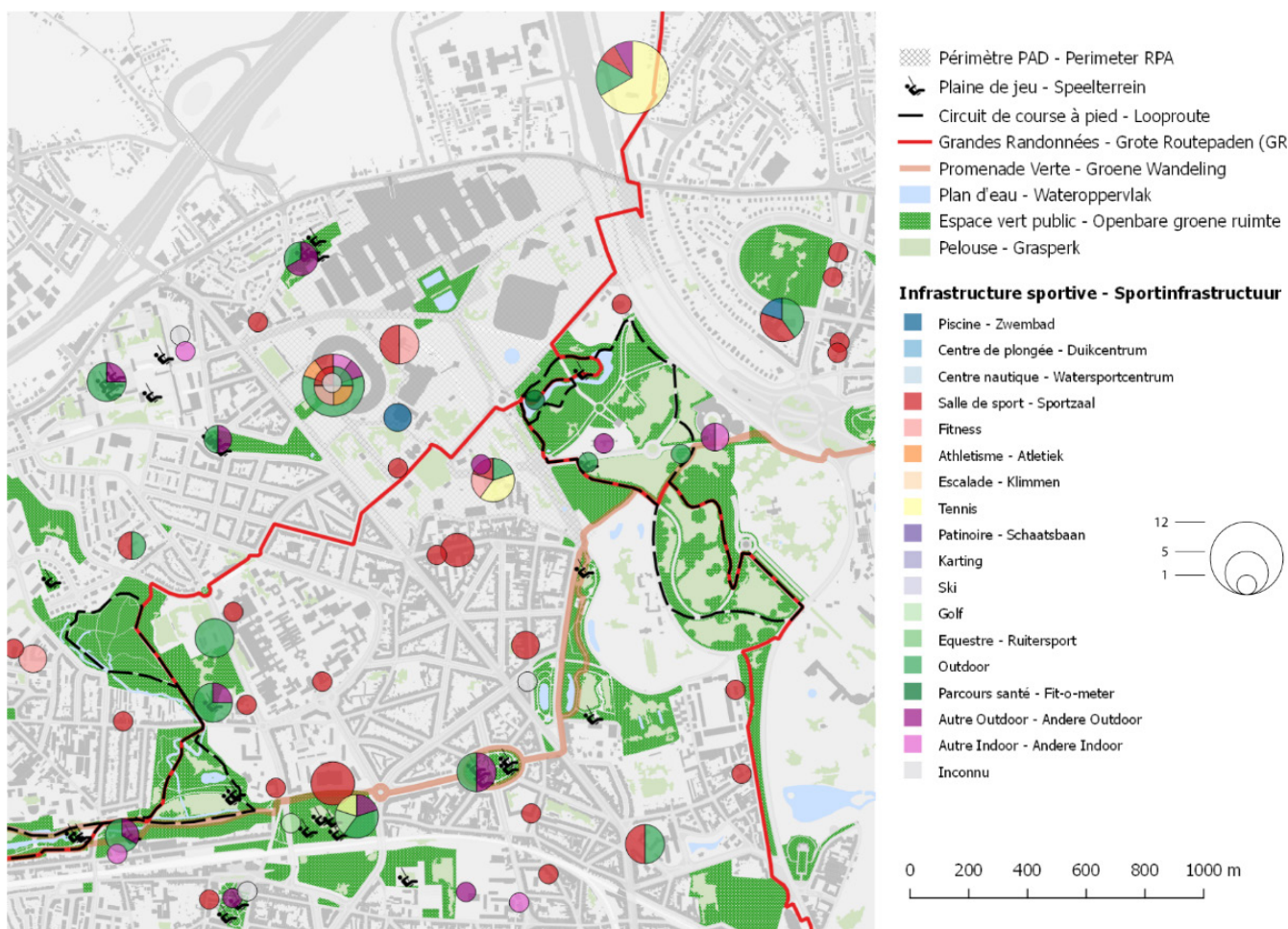
sursollicitation des salles existantes, une salle de boxe, des terrains de volley-ball, des salles de danse pour compagnies professionnelles et une salle de basket-ball pour les entraînements et les compétitions nationales. Un autre point tout aussi important est le fait que l'extrême nord de la Ville de Bruxelles se caractérise par un manque d'équipements sportifs locaux - un manque qui ne fera que s'aggraver avec l'arrivée de logements dans le périmètre du projet de PAD.

FIGURE 17 : Projet du parc des sports © Omgeving cvba



Source : BMA, Parc des sports Neo. Factsheet, 2017

FIGURE 18: Equipements de sports et de loisirs existants.



Source : Sportkadaster BHG 2016, SportVlaanderen 2019, Brussel Leefmilieu 2012, Fond de plan: UrbIS 2019

Les espaces verts à proximité du périmètre sont desservis par plusieurs chemins pédestres et de course à pied.

Culture

En raison de son histoire particulière, le plateau du Heysel possède une infrastructure culturelle plus étendue que les autres secteurs de la deuxième couronne de la Région. Dans le périmètre se trouvent l'Atomium (monument et espace d'exposition), Mini-Europe, le Art & Design Atomium Museum (ADAM), Kinopolis et le Planétarium de l'Observatoire Royal. Il s'agit généralement d'installations exploitées commercialement et ayant une portée suprarégionale et nationale.

Les équipements culturels destinés au quartier sont actuellement inexistant. Des bibliothèques publiques sont présentes dans le quartier Mutsaard et la Cité Modèle. Cette dernière abrite également Cité Culture, un centre important dans le réseau des organisations culturelles du quartier. Le Cultuurcentrum de Strombeek est situé à 1 km de la place de Belgique. D'autres infrastructures culturelles sont situées à au moins 2 kilomètres du périmètre (Vieux-Laeken, Jette et Wemmel).

Avec l'arrivée de nouveaux logements sur le site, il convient de réfléchir aux besoins en équipements de proximité : une salle polyvalente, une bibliothèque, un atelier, un centre communautaire, une maison des jeunes. De la part des habitants des quartiers environnants, il existe déjà une demande pour une offre culturelle destinée aux enfants (ateliers créatifs, activités de lecture, stages artistiques) ainsi qu'aux jeunes et aux adultes (café-théâtre, café-concert, spectacles).

Crèches & écoles

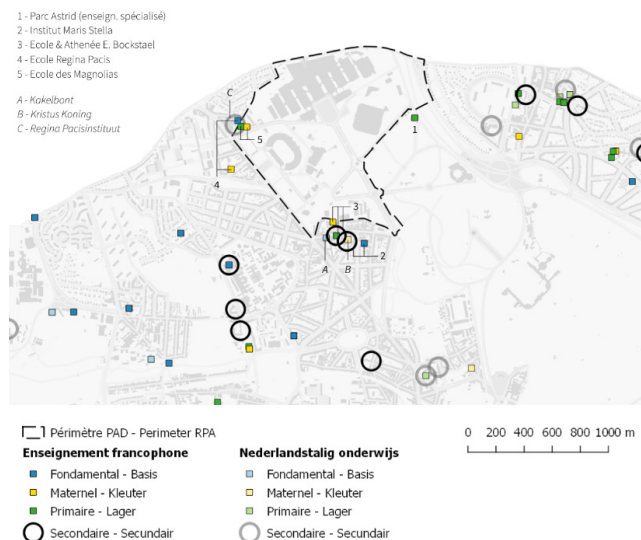
Le quartier Heysel compte 0,30 place d'accueil par enfant (données pour 2017), un chiffre inférieur à la moyenne régionale de 0,37. Le quartier voisin Houba n'en compte que 0,18. En d'autres termes, la couverture est faible. Le périmètre du projet de PAD comprend deux crèches communales : Gabrielle Petit (ouverte en 2001) et Heysel (ouverte en 2009). La liste d'attente est très longue. Il y a huit autres crèches dans les environs. Le projet Neo prévoit la création de places en crèche supplémentaires.

Le périmètre du PAD ne comprend qu'une seule école, l'École des Magnolias. Elle compte environ 900 élèves, maternelle et école primaire confondues. Il y a neuf autres écoles dans un rayon de 500 m. Il s'agit principalement d'écoles francophones (enseignement fondamental et secondaire). Il y a deux écoles néerlandophones (une école fondamentale et une école secondaire). Au nord de la chaussée Romaine, à Grimbergen, il y a un internat pour l'enseignement fondamental et secondaire francophone. Ensemble, ces écoles accueillent un peu plus de 4.000 élèves. Aujourd'hui, toutes ces écoles sont surpeuplées.

A une distance d'un peu plus de 500 m, à la drève Sainte-Anne, se trouve l'École Européenne qui a ouvert ses portes en 2012. Elle compte près de 1.800 élèves (enseignement fondamental et secondaire).

Alors que le quartier Heysel et les quartiers voisins (bruxellois) étaient encore caractérisés par un manque de places dans les écoles fondamentales en 2017, les projets scolaires actuels et prévus dans la zone (+912 places programmées) devraient combler ce déficit d'ici 2025. Ces estimations ne reposent que sur une comparaison

FIGURE 19: Enseignements francophones et néerlandophones

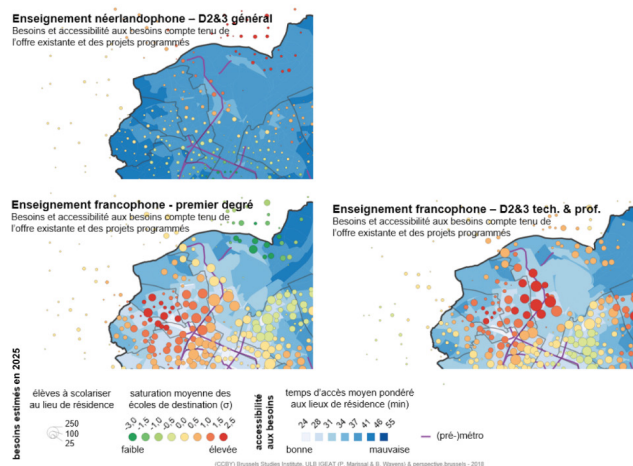


Source : perspective.brussels, Fédération Wallonie-Bruxelles, Vlaamse Gemeenschap, 2019
Fond de plan: UrbIS 2019

entre le nombre de places scolaires actuelles et programmées, d'une part, et le nombre d'enfants d'âge scolaire en 2017, d'autre part. Ils ne tiennent pas compte de la croissance démographique attendue entre 2018 et 2025, ni de l'augmentation de la population due à la réalisation de nouveaux logements. Dans les communes du nord-ouest de la Région bruxelloise, les projections démographiques de l'IBSA pour 2025 prévoient une croissance supérieure à la moyenne, de la population à l'âge de la scolarité obligatoire.

Dans l'enseignement secondaire, 491 places sont actuellement créées ou programmées dans la zone considérée. Afin de répondre à la forte demande de places dans le nord-ouest de la Région, le Heysel, facilement accessible, pourrait être un lieu intéressant, notamment pour la réalisation de places dans l'enseignement secondaire général néerlandophone, mais aussi dans l'enseignement secondaire technique et professionnel francophone, où un déficit important est attendu d'ici 2025.

FIGURE 20: Enseignements francophones et néerlandophones



Source : perspective.brussels, Fédération Wallonie-Bruxelles, Vlaamse Gemeenschap, 2019
Fond de plan: UrbIS 2019

Bien-être et santé

Le CHU Brugmann, membre du réseau des hôpitaux publics bruxellois IRIS, se trouve à une courte distance du périmètre. C'est l'une des plus grandes structures hospitalières de la Région.

Cependant, le nord du territoire de la Ville de Bruxelles manque de maisons médicales, qui fournissent des soins de première ligne, c'est-à-dire des soins à proximité et directement accessibles. La seule maison médicale au nord des gares de Jette et Bockstael est la Cité Santé, située dans la rue des Amandiers à proximité de la station de métro Roi Baudouin. Les maisons existantes sont sursollicitées et l'augmentation supérieure à la moyenne de la population âgée (cf. supra) va encore accroître la demande. Compte tenu du profil des habitants des quartiers environnants, il est préférable de créer des maisons médicales au forfait.

1. Activités économiques

Compte tenu de l'histoire et de la configuration du plateau du Heysel, il n'est pas surprenant que le nombre d'entreprises locales par habitant dans le quartier Heysel en 2006 (chiffres les plus récents) ne soit que la moitié de la moyenne régionale. Avec la fermeture de Bruparck, presque tous les commerces fixes ont disparu du périmètre du projet de PAD. Cependant, le site du Heysel est entouré de liserés commerciaux : l'avenue Houba-de Strooper, la rue De Wand et la chaussée Romaine. Les deux premiers liserés s'approchent de la moyenne régionale de 4,28 entreprises pour 1.000 habitants.

Dans le quartier commercial Houba-de Strooper, l'horeca (34% des commerces), les services (28%) et les achats quotidiens (24%) dominent le paysage commercial. Les cafés, épicerie et salons de coiffure constituent la majorité de l'activité, principalement dans l'avenue Houba-de Strooper, mais aussi dans la rue Reper-Vreven.

La gamme de produits proposés est principalement de proximité, 60% des clients se rendant dans les magasins à pied.

D'après le Baromètre de hub.brussels, la clientèle qualifie les commerces de conviviaux et familiaux, mais elle considère aussi que l'offre commerciale dans le quartier est en déclin. L'arrivée du centre commercial du projet Neo peut insuffler une nouvelle dynamique au commerce, mais la vigilance est de mise pour trouver le juste équilibre avec l'offre existante. Il convient également de prêter attention à la qualité de l'offre et à la place de la culture dans celle-ci (café-théâtre, café-concert, etc.).

Dans le quartier De Wand, à l'est du périmètre, les services représentent 32% de l'offre commerciale, les achats quotidiens 20%, l'habillement et les soins personnels 19% et l'horeca 18%. Les banques, les salons de coiffure et les magasins de vêtements sont les plus fréquents. Les clients sont satisfaits de la diversité et de la qualité de l'offre, mais demandent également une connexion plus facile et de meilleure qualité avec les attractions touristiques du plateau du Heysel.

Un certain nombre de magasins sont situés le long de la chaussée Romaine. Il y a des restaurants, des stations de lavage de voitures, des stations-service, un casino, une bibliothèque et des chaînes de restauration rapide. A Wemmel, de l'autre côté du Ring, le profil du tissu commercial est comparable à celui du quartier De Wand : les achats quotidiens et l'horeca, destinés aux habitants de la commune, y dominent. Le commerce à Strombeek-Bever présente un profil encore plus local et se compose principalement de magasins de proximité.

Les autres activités économiques à l'intérieur et autour du périmètre du projet de PAD sont :

- Buro & Design Center : un centre d'entreprises de 25.000 m², avec une salle de conférence pour 120 personnes et une salle de réception pour 250 personnes ;
- Trade Mart : centre commercial permanent de 187.000 m² pour les professionnels de la mode et du design d'intérieur, avec 550 exposants et 200.000 visiteurs par an ;
- six hôtels avec un total d'environ 270 chambres ;
- une zone de bureaux le long de la Boechoutlaan sur le territoire de Grimbergen.

L'Observatoire des bureaux a montré qu'en 2016, 12,9% des bureaux de la zone « Seconde couronne Nord », à laquelle appartient le périmètre du PAD, étaient inoccupés. Ce pourcentage est parmi les plus élevés de la Région de Bruxelles-Capitale, la moyenne régionale étant de 8%.

2.7 Environnement

Le périmètre du projet de PAD présente un caractère assez vert. Les terrains de sport, souvent entourés d'un écrin de verdure, et les talus ou bandes boisées qui longent le boulevard du Centenaire et les voies de tram et/ou de métro, y contribuent fortement. Ces espaces ne sont pas accessibles au ou utilisables par le public. Le parc du Verregat et une série d'espaces peu étendus le sont, par contre, bien : l'ensemble de bassins et de parterres ornementaux situés à l'entrée du site des palais des expositions, le square entre la station de métro Heysel et le Parking T, et l'avenue des Sports. Les espaces verts dans le périmètre représentent peu de valeur sur le plan écologique (notamment faunistique).

Au sud-est, le périmètre est bordé par un « poumon vert » qui s'étend jusqu'au Canal : le parc d'Osseghem (classé), la plaine de Hollande, le parc de Laeken (classé), le Jardin colonial et le parc Sobieski (liste de sauvegarde) ou le square Jean Palfyn (liste de sauvegarde). Ces espaces verts, de grande envergure, jouent un rôle biologique, paysager et socio-récréatif. Le périmètre se situe également non loin du bois de Dieleghem (Natura 2000), du parc Roi Baudouin, du parc de la Jeunesse, ainsi que des accotements du Ring.

Malgré le très grand nombre de toitures plates présentes au sein du site, la présence de toitures vertes (ainsi que de façades vertes) est très faible. Seule la crèche communale Gabrielle Petit en dispose.

Les nombreux arbres anciens du plateau du Heysel et de l'autoroute A12 sont dignes d'attention, tant pour leur valeur esthétique (patrimoine) qu'écologique.

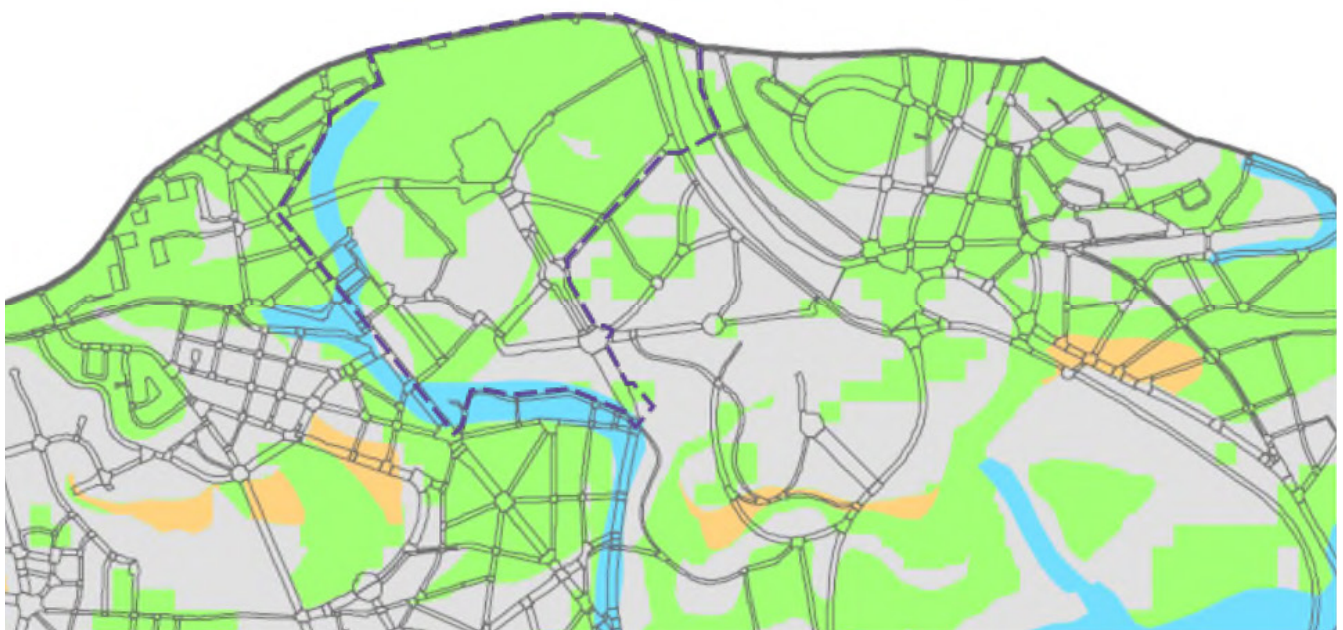
Un autre point d'attention très important est la question de l'eau. De toutes les zones de la Ville de Bruxelles, Laeken est la plus touchée par les inondations (1 inondation tous les 1 à 2 ans). Les inondations affectent la partie sud du périmètre et l'aval, en particulier la rue du Heysel.

Ces inondations sont dues à la saturation du réseau d'égouttage (collecteurs du Molenbeek et celui sous l'avenue Houba-de Strooper, dit « Clémentine ») du fait de la forte imperméabilisation de la Région mais aussi de la disparition de deux systèmes de tamponnage dans les années 1950, à savoir le Molenbeek qui fut transformé en collecteur et l'ancien étang à l'endroit où se situe actuellement le square Prince Léopold.

Si le bas de Laeken souffre d'inondations, dans sa partie amont, on observe que plusieurs étangs souffrent d'un manque d'eau chronique tels que Sobieski, Clémentine mais aussi et surtout, Osseghem qui est pratiquement à sec.

La zone verte est appropriée pour la construction d'installations d'infiltration telles que des tranchées et des bassins. La zone grise convient à cet effet lorsque le terrain est légèrement incliné. La zone bleue ne convient pas

FIGURE 21: Zones vertes

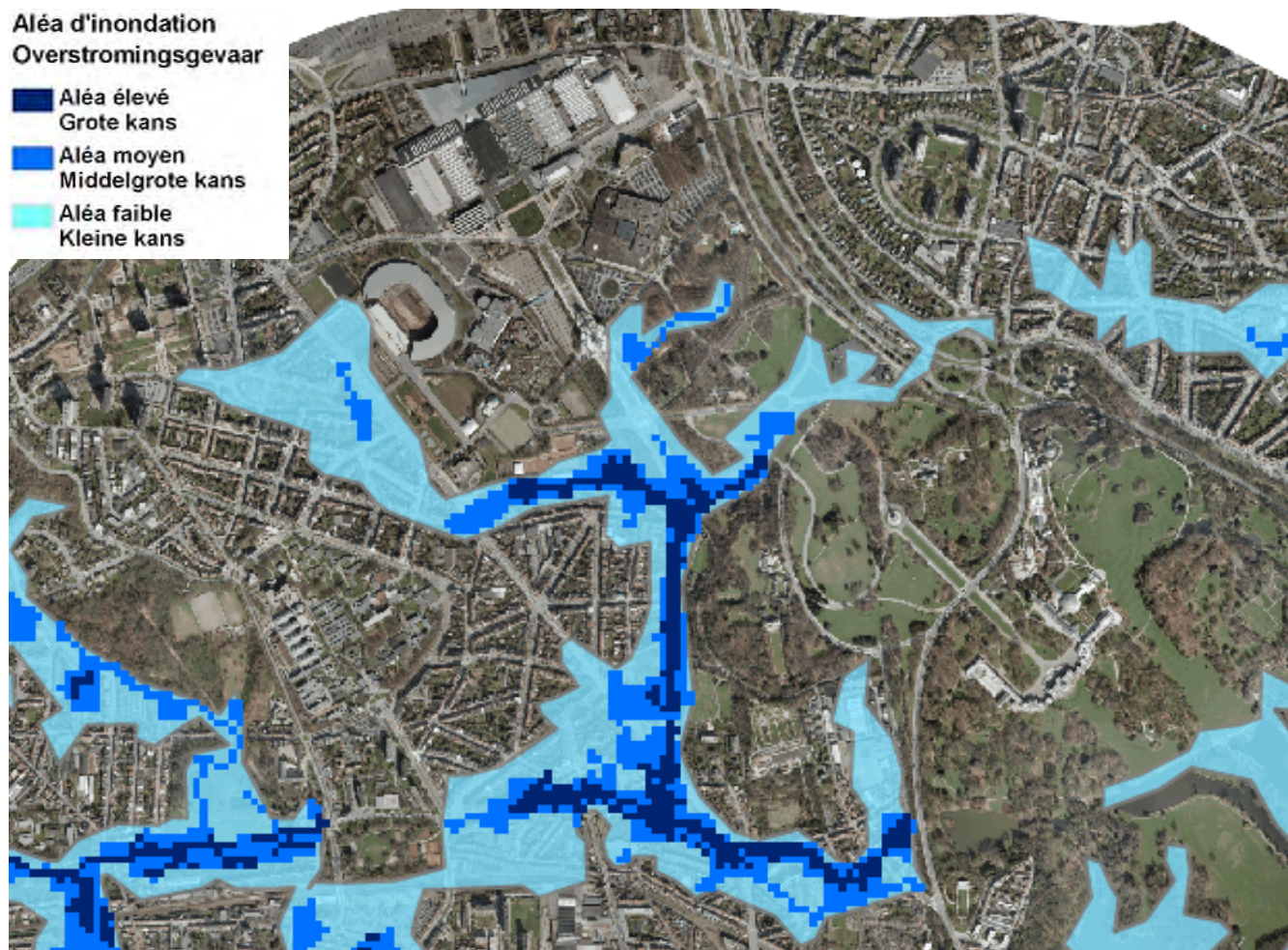


Source : RIE

FIGURE 22: Aléas d'inondations

Aléa d'inondation
Overstromingsgevaar

- Aléa élevé
Grote kans
- Aléa moyen
Middelgrote kans
- Aléa faible
Kleine kans



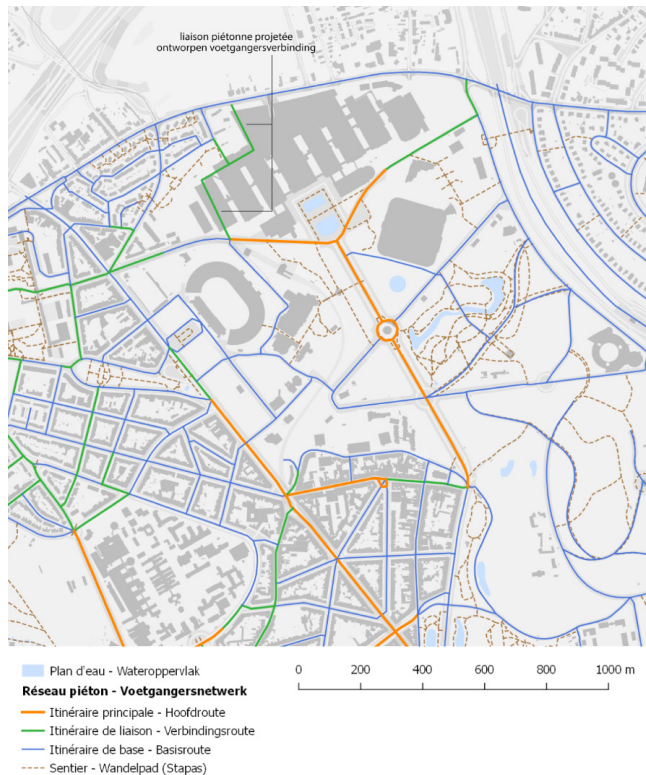
Source : RIE



2.8 Mobilité

1. Les modes actifs

FIGURE 23: Réseau piéton



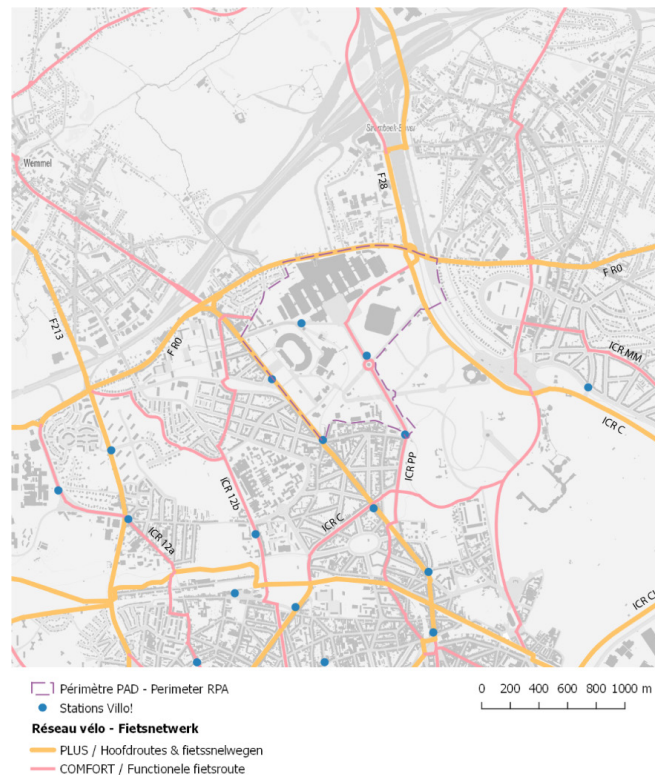
Source : Bruxelles Mobilité
Fond de plan: UrbIS 2019, GRB 2019

Le réseau piéton, inclus dans le projet de Plan Régional de Mobilité, reflète la densité des piétons sur les voiries bruxelloises. L'axe central en forme de Y du plateau du Heysel et les liserés commerciaux de l'avenue Houba-de Strooper et de la rue Reper-Vreven sont désignés comme itinéraires principaux. Le manque de continuité entre les itinéraires principaux peut indiquer que la majorité des piétons sur le plateau du Heysel se déplacent ici moyennant d'autres modes. Il confirme une fois de plus l'observation selon laquelle le Heysel n'entretient pas beaucoup d'interaction avec les quartiers environnants.

Le réseau piéton est densifié par les nombreux sentiers pédestres sillonnant les parcs. La perméabilité des îlots dans lesquels se trouvent les palais des expositions et les infrastructures sportives est limitée. À l'ouest des palais, elle sera améliorée à l'avenir par une nouvelle liaison piétonne entre l'avenue Impératrice Charlotte et le Parking C.

Les trottoirs dans le périmètre du PAD sont généralement suffisamment larges et de bonne qualité, à quelques exceptions près. Certaines rues (avenues du Football, du Championnat et de Boechout) ont une pente de plus de 5 %, ce qui peut constituer un obstacle pour les personnes à mobilité réduite.

FIGURE 24: Réseau vélo



Source : Bruxelles Mobilité, Provincie Vlaams-Brabant
Fond de plan: UrbIS 2019, GRB 2019

L'image ci-dessus montre le réseau cyclable qui traverse la limite régionale, tel qu'il est inclus dans le projet de Plan Régional de Mobilité (bruxellois) et du « bovenlokaal functioneel fietsroutenetwork » de la province du Brabant flamand. Les itinéraires cyclables PLUS reprennent les itinéraires définis dans le RER vélo et, du côté flamand, sont destinés à être aménagés comme « autoroutes cyclables » (FRO, F28 et F213) : il s'agit d'un réseau interrégional d'itinéraires cyclables rapides pour moyennes distances. Le périmètre est entouré par des itinéraires PLUS au nord, à l'ouest et à l'est. Ces pistes cyclables doivent offrir un confort de conduite optimal et être suffisamment larges pour accueillir tous les types de cyclistes et des flux denses.

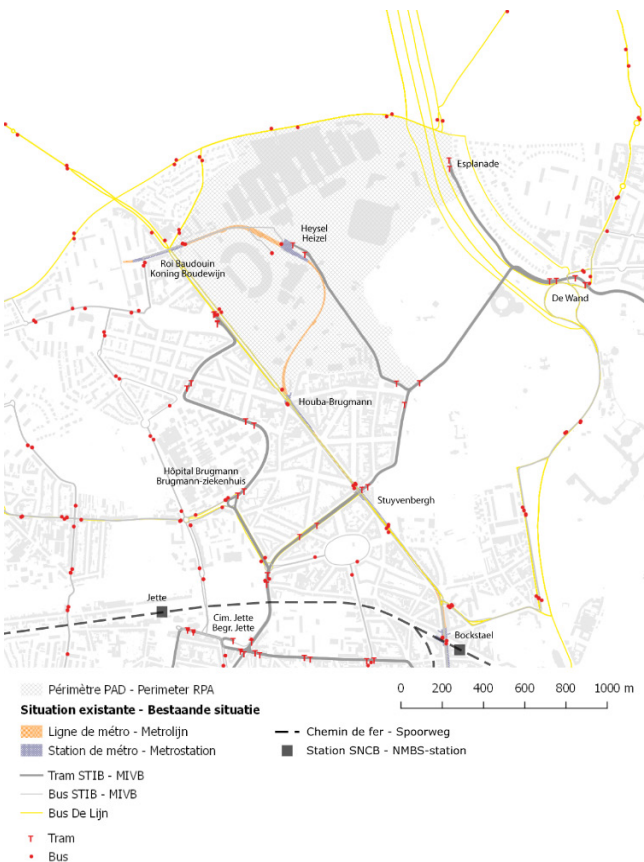
Ce réseau est complété par des itinéraires COMFORT (principalement les itinéraires cyclables régionaux - ICR) et leur pendant flamand, les « functionele fietsroutes ». À Bruxelles, ils empruntent généralement des voiries de quartier moins fréquentées et moins rapides que les voiries principales. D'autre part, ils sont moins lisibles, certainement en cas d'absence d'aménagements reconnaissables et uniformes. Le périmètre du PAD est desservi par l'ICR PP.

En dépit de l'espace public largement dimensionné du périmètre, l'infrastructure cyclable actuelle ne répond pas aux ambitions que la Région s'est fixées : l'avenue Houba-de Strooper, la chaussée Romaine et le boulevard du Centenaire ont des pistes cyclables marquées ; seuls l'avenue de Madrid et un côté de l'avenue Impératrice Charlotte contiennent une piste cyclable séparée.

2. Transports en commun

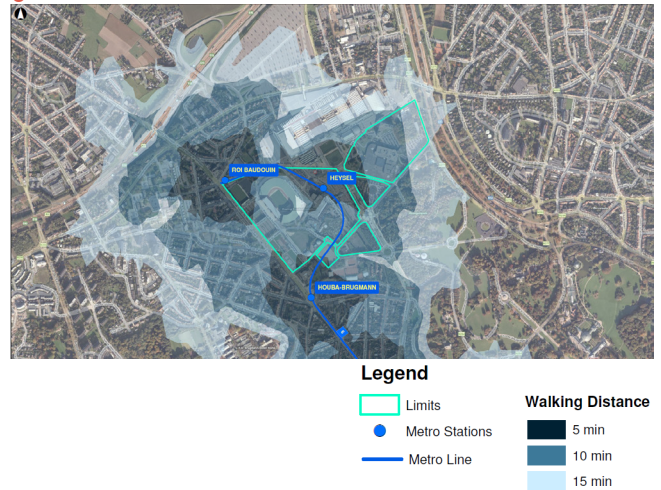
Différents modes de transport en commun sont présents sur le site: métro, tram et bus. La partie ouest du plateau est particulièrement bien desservie par trois stations de la ligne de métro 6 : Houba-Brugmann, Heysel et Roi Baudouin. Et si l'on considère un temps de marche de 15 minutes comme acceptable, la carte ci-dessous montre que l'ensemble du plateau est bien accessible. Ce qui explique pourquoi une grande partie du périmètre étudié se trouve actuellement en zone d'accessibilité B (zones définies dans le Règlement Régional d'Urbanisme).

FIGURE 25: Situation existante périmètre PAD



Source : Bruxelles Mobilité, STIB, De Lijn
Fond de plan : UrbIS 2019

FIGURE 26: Zones d'influence des stations de métro de la ligne 6



Source : RIE

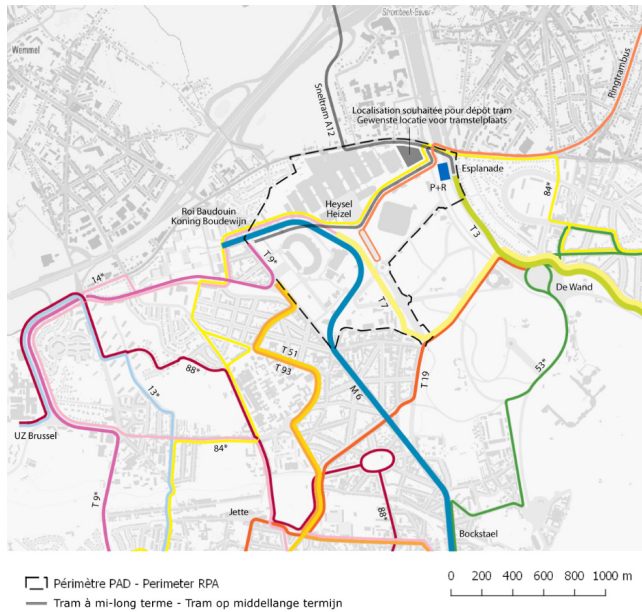
Lors d'un événement, comme un match au stade Roi Baudouin, la fréquence et la capacité des rames de métro est augmentée.

Le site n'est pas desservi par le train : la station la plus proche est la gare de Bockstael, à environ 2 km du site soit 6 minutes en métro. Le même métro mène à la Gare de l'Ouest en 13 minutes et à la Gare du Midi en 18 minutes.

Plusieurs lignes de tram desservent le Heysel : les lignes 3, 7, 19, 51 et 93 relient le plateau au centre-ville et au sud de la Région. Le tram 3 permet de rejoindre la Gare du Nord en 20 minutes. Les lignes de bus STIB 84 et 88 relient le Heysel au centre-ville et à la station de Berchem. Elles sont complétées par une ligne nocturne, N18. Sur le réseau De Lijn, de nombreuses lignes passant par le Heysel relient Bruxelles à Humbeek, Wemmel, Strombeek-Bever, Asse, Zellik, Malderen et Zaventem.

Le permis pour la prolongation de la ligne 9 d'Arbre Ballon à Roi Baudouin a été octroyé. A terme, le plateau du Heysel se transformera en véritable nœud de transport public au-delà de la limite régionale. En effet, De Lijn planifie plusieurs lignes de trams à haut niveau de service dans le cadre du projet Brabantnet, dont l'une relierait le Heysel à l'aéroport de Zaventem (exploité par un « tram-bus » dans un premier temps) et une autre Willebroek à la Gare du Nord en passant par le Heysel (Sneltram A12 sur la carte). Enfin, dans le cadre du Plan Bus de la STIB, introduit en plusieurs étapes de 2018 à 2021, toutes les lignes de bus desservant le périmètre subissent des modifications d'itinéraire.

FIGURE 27: Périmètre PAD - Plan STIB



Source : Plan Bus STIB, Bruxelles Mobilité, De Lijn
Fond de plan: UrbIS 2019, GRB 2019

En vue des projets de lignes de tram cités ci-dessus, de l'augmentation des fréquences et de la commande continuée de nouveau matériel roulant plus grand, la STIB souhaite réaliser un dépôt tram sur le terrain du Parking E (entre la chaussée Romaine, l'avenue de Madrid et l'Esplanade).

3. Circulation et stationnement automobiles

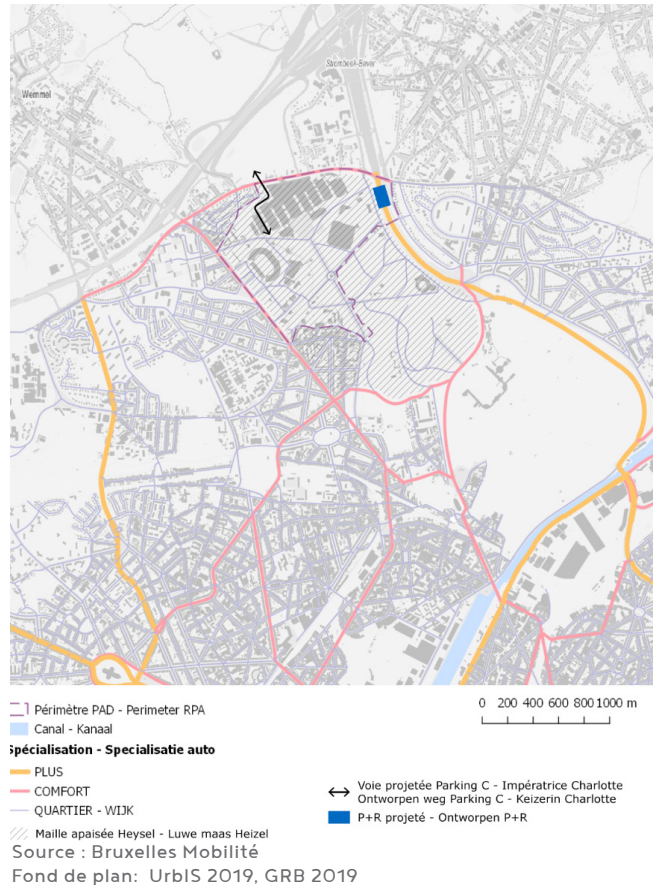
Le périmètre est bien accessible en voiture, du fait de la proximité du Ring RO et de l'A12. En fonction de la saturation du Ring, un trafic de transit peut être relevé sur la chaussée Romaine et des files peuvent se former sur l'avenue Houba-de Strooper. En situation actuelle, quatre accès principaux au site peuvent être relevés:

- l'avenue de Madrid (le long de l'A12) et la chaussée Romaine depuis l'est;
- la sortie 7bis du Ring RO depuis le nord;
- la sortie 8 du Ring RO et l'avenue Houba-de Strooper et depuis le nord;
- l'avenue Houba-de Strooper depuis le sud.

En fonction des événements qui ont lieu sur le plateau, le trafic automobile peut également être relativement intense autour du plateau. Pour ces événements, un grand nombre de places de stationnement est disponible sur le Parking C, ce qui engendre une pression sur les sorties du Ring, en l'occurrence la sortie 7bis.

Les salons du parc des expositions génèrent aussi du transport de marchandises. La livraison et l'enlèvement des marchandises dans les palais s'effectuent par la chaussée Romaine. Les camions se garent sur le Parking C.

FIGURE 28: Périmètre PAD



Comme pour le réseau cyclable et le réseau des transports publics, le projet de Plan Régional de Mobilité hiérarchise les réseaux de transport motorisé de personnes et de marchandises en voiries PLUS, CONFORT et QUARTIER. Les deux premières catégories sont censées canaliser le trafic de transit. Les zones intermédiaires seront converties en « mailles apaisées » réservées à la circulation locale. Le périmètre du PAD appartient à une maille délimitée par la chaussée Romaine, l'avenue de Madrid, l'avenue du Parc Royal, l'avenue des Robiniers et l'avenue Houba-de Strooper. A proximité du périmètre, la spécialisation prévue des voiries pour le transport de marchandises est identique à celle pour le transport motorisé de personnes.

À l'est du périmètre, plus précisément dans le lit de l'actuelle A12 et à proximité du terminus Esplanade de la ligne 3 du tram, la Région construira un parking P+R. L'A12 elle-même perdra son statut d'autoroute sur le territoire de la Région et sera transformée en boulevard urbain (« entrée de ville »). Le Plan Régional de Développement Durable formule la même intention pour l'avenue Houba-de Strooper.

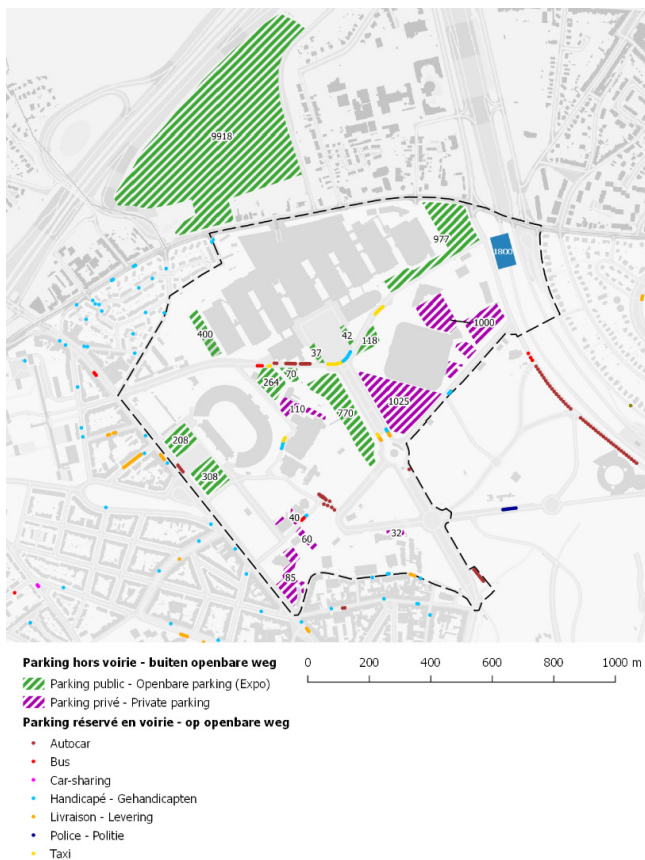
Dans le cadre de l'aménagement du plateau du Heysel, une nouvelle voie de liaison est prévue entre le Ring, le Parking C et l'avenue Impératrice Charlotte. On s'attend à ce que l'aménagement de la voirie atténue l'augmentation prévue de la pression du trafic sur les voies d'accès existantes. En 2016, un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction de cette voie ; ce permis a été prolongé d'un an en 2018. La voie traversera la chaussée Romaine à un autre niveau, sera approfondie le long des palais et rejoindra l'avenue Impératrice Charlotte au niveau du sol. Elle consistera dans les deux sens d'une bande pour les voitures particulières et une bande pour les navettes et le transport de marchandises. L'agrandissement du parc du Verregat permettra de réaliser une liaison pour les modes actifs parallèle à la nouvelle voie.

L'illustration ci-dessus montre l'utilisation généralisée et extensive de l'espace par les parkings en plein air, qu'il s'agisse d'espaces publics gérés par Brussels Expo ou de terrains privés. Au total, il y a près de 16 000 places (dont les 9 918 places du Parking C) (données pour 2016) : une capacité qui n'est atteinte que lors des grands salons.

En dehors des parkings publics, il est également possible de séparer dans de nombreuses rues. Le taux d'occupation maximal est rarement atteint en semaine. Par contre, les événements et les activités sportives peuvent générer une saturation plus importante, notamment le week-end. Les rues plus résidentielles qui entourent le site du Heysel connaissent des taux d'occupation également plus importants, même problématique à proximité des stations de métro (avenue Houba-de Strooper avant tout). Une série d'emplacements est réservée aux autocars, taxis, personnes handicapées, livraisons et à la police.

Les projets à venir comprennent la réalisation des quantités d'emplacements de stationnement suivantes : 3.780 emplacements à Neo I et II (dont 450 réservés aux logements à construire), 1.800 emplacements dans le P+R Esplanade et 200 emplacements sous le nouveau parc des sports. Par ailleurs, Brussels Expo a déposé une demande de permis pour la construction d'un parking de 1.800 places sur le Parking E - c'est sur ce même terrain que la STIB envisage un dépôt tram. On estime que le nombre actuel de places de stationnement hors voirie sera réduit de 1.730 (zone des projets Neo I, Neo II et parc des sports) et de 630 (partie du Parking E). En prenant tous les éléments en compte, cela représente une augmentation nette de 5.220 emplacements hors voirie.

FIGURE 29: Parking



Source : Bruxelles Mobilité, Neo
Fond de plan: UrbIS 2019, GRB 2019



03

ENJEUX & OBJECTIFS DU PLAN

Compte tenu des éléments de diagnostic précités et des objectifs repris dans le PRDD, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est la suivante :

1. Urbaniser : développer un quartier compact caractérisé par des densités urbaines à proximité de grands espaces verts et par une mixité fonctionnelle, réconciliant un rayonnement (international) et un cadre de vie animé et convivial.

- Réaliser un quartier 24/7 qui est en mesure d'être fréquemment le théâtre d'événements de grande envergure, mais qui fonctionne aussi comme un quartier urbain attrayant et vivant en dehors de ces moments. Cela nécessite un bon équilibre entre les installations présentes sur le site ainsi qu'une conception et une gestion intelligentes de l'espace public sur le site.

- Développer un pôle urbain de tourisme d'affaires et de loisirs qui bénéficiera au développement régional et international de Bruxelles en créant un centre de conférences, un centre commercial, des hôtels et des équipements récréatifs d'importance régionale et suprarégionale.

Créer une offre diversifiée de logements afin d'assurer une mixité sociale dans le quartier.

-Créer des équipements destinés aux résidents actuels et futurs : des crèches, mais aussi des infrastructures sportives de proximité, des espaces pour activités culturelles et artistiques et une maison médicale. Le périmètre offre des possibilités de création de places scolaires (notamment pour des formations liées au sport).

-Contribuer au développement d'un pôle récréatif de niveau régional pouvant accueillir des activités sportives, ludiques et culturelles pour les enfants, les jeunes et leurs parents, en conjonction et en complément d'une vision future des rôles socio-récréatif et écologique du parc d'Osseghem.

2. Améliorer la structure spatiale par l'aménagement d'espaces publics lisibles et de qualité, par une articulation entre espaces bâtis et espaces ouverts à échelle humaine, par la création de relations et continuités avec les quartiers environnants et par la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

- Fournir des garanties pour une conception urbanistique qui crée une interaction entre le bâti et l'espace public.

- Maximiser la perméabilité du site en créant des liaisons piétonnes et cyclables accessibles en permanence.

- Orienter les commerces et les équipements collectifs vers l'espace public et activer le rez-de-chaussée des bâtiments.

- Attacher morphologiquement et fonctionnellement le quartier du Heysel à la ville en réduisant la rupture d'échelle avec les quartiers résidentiels de l'avenue Houba-de Strooper et en améliorant les liaisons avec le quartier Mutsaard.

- Utiliser les monuments historiques, les éléments paysagers et les perspectives pour renforcer la structure spatiale.



3. Réaliser un quartier accessible de manière multimodale et aménager le quartier de sorte qu'il encourage la marche et le vélo.

- Réaménager chaque rue, chaque place et chaque parc pour en faire un espace public accueillant et approprié, ayant le piéton comme référence. Dans certains cas, il est nécessaire de concevoir des aménagements multifonctionnels capables d'accueillir une diversité d'occupations de l'espace et de degrés d'occupation en fonction de l'heure ou du jour.
- Aménager Heysel et Esplanade comme des pôles intermodaux performants et attractifs d'importance suprarégionale.
- Créer une « maille apaisée » conformément au projet de Plan Régional de Mobilité, en aménageant un réseau de pistes cyclables sûres et confortables, en empêchant la circulation motorisée sur les voiries QUARTIER et en empêchant que le projet de la nouvelle voie de liaison entre le Parking C et l'avenue Impératrice Charlotte facilite de nouveaux flux dans le maillage.
- Développer une gestion intégrée et partagée du stationnement pour le site et le Parking C, qui permette une utilisation efficace de la capacité de stationnement disponible à tout moment et rationalise les besoins en places de stationnement supplémentaires vers le bas. Évaluer l'offre totale de parkings et de zones de livraison ainsi que leur localisation en vue d'une organisation rationnelle des flux de circulation et d'une réduction du stationnement en plein air.
- Établir des liaisons piétonnes et cyclables attrayantes et confortables avec le quartier Mutsaard.

4. Développer un quartier durable, constituant des liaisons écologiques et contribuant à une meilleure gestion des eaux dans un territoire plus étendu.

- Développer le quartier en vue d'une utilisation économique de l'énergie, des matériaux et de l'eau, et d'une prolongation de la durée de vie des bâtiments.
- Aménager in situ des installations de collecte et d'infiltration des eaux pluviales (p. ex. toits verts).
- Relier les bassins et les étangs sur le site et en aval via des rivières urbaines, afin que l'eau de pluie excédentaire puisse être drainée par le réseau d'eau de surface et utilisée pour l'entretien des parcs publics. Si nécessaire, construire des bassins d'orage.
- Réaliser des liens écologiques favorisant le déplacement des espèces entre les espaces verts. Rendre perméable au maximum l'espace ouvert du site (dont les parkings), le doter d'aménagements de qualité et l'ouvrir à des fins récréatives afin d'alléger la pression sur la faune et la flore des parcs. Intégrer l'infrastructure sportive dans un nouvel aménagement de parc. Protéger les grands arbres, par exemple sur l'A12.

5. Examiner deux scénarios d'évolution pour le Stade Roi Baudouin et les parcelles voisines

- Mettre aux normes internationales le stade actuel ou le réaffecter, en intégrant notamment des écoles et d'autres équipements de proximité nécessaires à l'habitat.

RÉFÉRENCES

Atrium.brussels, *Baromètre 2016. Profil des quartiers commerçants bruxellois*, 2016.

BMA, *Factsheet Parc des sports Neo*, 2017.

Bruxelles Environnement, BRAT et Ruimtecel, *Etude pour un redéploiement des aires ludiques et sportives en Région de Bruxelles-Capitale*, 2009.

Fietssnelwegen.be, 2019 (<https://fietssnelwegen.be/>).

Hub.brussels, *Analytics.brussels*, 2019 (<https://analytics.brussels/>).

IBSA, *Projections démographiques communales bruxelloises 2015-2025* (Cahiers, no. 6), 2016.

IBSA, *Monitoring des quartiers*, 2019 (<http://monitoringdesquartiers.brussels>).

Informatie Vlaanderen, *Geopunt*, 2019 (<http://www.geopunt.be/>).

Neo, 2019 (<http://www.neobrussels.com/>).

perspective.brussels, *Monitoring des projets de logements publics. Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement*, 2019.

perspective.brussels et citydev.brussels, *Observatoire des bureaux. Vacances 2016 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Midi*, 2017.

Région de Bruxelles-Capitale, *Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Construisons ensemble la Région bruxelloise de demain*, 2018.

Région de Bruxelles-Capitale, *PRAS Heysel. Rapport sur les incidences environnementales*, 2017.

Région de Bruxelles-Capitale, *Projet de Plan Régional de Mobilité. Plan stratégique et opérationnel*, 2019, (<http://goodmove.brussels/>).

SLRB, *Observatoire des loyers*, 2017.



