



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: Certificat d'urbanisme privé (dossier mixte)**

Réf. / Ref.: H1097/2016

Adresse / Adres: Avenue Houba de Strooper

Demandeur / Aanvrager: MALL OF EUROPE & EUROPEA HOUSING S.A.

Objet / Betreft: Projet amendé suite à l'étude d'incidences: NEO 1 EUROPEA - construire 590 logements, un pôle de commerces et de loisirs, un immeuble de bureaux, deux crèches, une maison de repos, un parc de loisirs extérieurs, deux trémies et des parkings accessoires à ces fonctions. Démolir des voiries, des parkings et des installations sportives d'une partie du site. Abattre des arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 254 réactions (dont 2 pétitions de respectivement 13 et 14 signataires)

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/03/2018

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:**

**ABSTENTION:**  
Ville de Bruxelles

0 En application analogique de l'article 8 de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la Ville de Bruxelles s'abstient au moment de la délibération et du vote.

**ABSTENTION :**  
Citydev car absente lors de la séance avec débat public.

**AVIS MAJORITAIRE:**  
Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Mobilité:

1. Considérant qu'il s'agit de demandes de certificats d'urbanisme et d'environnement de classe 1A soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences ;
2. Considérant que la partie principale du terrain concerné par le projet se situe, au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et tel que modifié la dernière fois le 6 juillet 2017, dans la ZIR n°15 « Heysel » ;
3. Considérant que le programme de cette ZIR prévoit la mise en œuvre du programme suivant:  
« 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 m².  
La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 7 ha.  
La superficie de plancher affectée aux logements est de minimum 75.000 m².  
La composition urbaine de l'ensemble vise :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

- à recréer un quartier mixte;  
- à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site et particulièrement à renforcer les connexions piétonnières du Plateau du Heysel vers l'est par un aménagement adéquat des liaisons existantes et à créer. Les réservations pour les transports en commun, en ce compris la réalisation d'une infrastructure de dépôt, doivent être prévues.»
4. Considérant que le programme des demandes de certificats d'urbanisme et d'environnement est conforme au PRAS ; qu'il concrétise une partie du programme de la ZIR n°15 tout en n'occupant qu'une partie des surfaces de celle-ci, de sorte qu'il demeure possible de réaliser sur d'autres terrains inclus dans cette zone d'intérêt régional, le solde du programme minimum qu'elle prescrit;
5. Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2016 au 25/11/2016 puis du 06/01/2017 au 20/01/2017 pour les motifs suivants: application de l'article 130 du CoBAT (projet de cahier des charges pour l'étude d'incidence) et l'article 21 de l'ordonnance du 5/06/1997 relative au certificat d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences) ;  
- vu les 47 réactions à l'enquête publique ;  
- vu l'avis de la commission de concertation du 07/02/2017 sur le projet de cahier des charges ;
6. Considérant que le 21/02/2017, le comité d'accompagnement a arrêté le cahier des charges en sa version définitive et approuvé la proposition de chargé d'étude étant la société ASTER Consulting ainsi que le délai d'exécution de l'étude ;
7. Considérant que pendant l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges, les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées :  
- Alternative A0 ;  
- Alternative A2 permettant de répondre aux prescriptions du PRAS ;  
- Alternative A3 de diminution du socle et de variation des gabarits des tours avec une morphologie adaptée côté Houba de Strooper ;  
- Alternative A12 d'accès depuis l'autoroute A12 ;  
- Les variantes par domaine environnemental ;
8. Vu les conclusions de l'étude d'incidences ;
9. Considérant plus particulièrement les conclusions de l'étude d'incidences en matière de nuisances potentielles, en matière acoustique et de qualité de l'air, induites par le bâtiment technique dit « Power Plant » (et de ses installations et prises et rejet d'air) et ce eu égard, notamment, à son implantation à proximité de bâtiments existants et/ou projetés abritant des affectations sensibles (crèches, école, logements) ;
10. Vu la déclaration de clôture de l'étude d'incidences du 18/07/2017 ;
11. Vu la décision du demandeur du 24/07/2017 d'amender son projet en vue de tenir compte des conclusions de l'étude d'incidences ;
12. Considérant que le demandeur a déposé un projet amendé le 09/01/2018 ;
13. Considérant que l'enquête publique relative aux demandes de certificats, telles qu'amendées, s'est déroulée du 25/01/2018 au 23/02/2018 ; que cette enquête publique a donné lieu à 254 réclamations ;
14. Considérant que les réactions émanant, pour la plupart, de riverains et d'associations liées à l'aménagement du territoire, de l'environnement et du développement économique portent sur :  
- Le découpage du projet en plusieurs phases qui ne permet pas d'avoir une vision d'ensemble du réaménagement du plateau ;  
- Les incertitudes sur l'avenir de la zone d'intérêt régional Heysel (ZIR 15) et donc de la compatibilité du projet avec le PRAS ;  
- Les problèmes de mobilité, en particulier :  
o le risque que le projet soit un « aspirateur à voitures » et crée une augmentation conséquente de la pression



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

- o automobile sur les quartiers environnants ;
  - o la crainte de report du stationnement aux alentours car le parking intégré au projet ne répond pas à la demande réelle en places de parking ;
  - o la sous-estimation des problèmes actuels de circulation dans le quartier ;
  - o la voirie de liaison proposée entre le projet et le parking C qui n'est pas prévue pour ce type de trafic ; elle est prévue pour être une voirie logistique pour Brussels Expo ;
  - o l'utilisation de cette voirie en tant qu'accès principal va entraîner une augmentation des nuisances sonores et de la pollution ;
  - o les navettes prévues sur cette voirie entre le parking C et Europea qui ne seront pas utilisables car engluées dans le trafic ;
  - o le manque de vision à long terme sur le plateau du Heysel concernant l'avenir des transports en commun bruxellois mais aussi flamands (Brabantnet) et les modifications du Ring.
  - o les craintes, en région flamande, sur l'impact potentiellement important sur la mobilité dans les communes aux alentours ;
  - o l'impact de l'alternative d'accès via l'A12 sur le parc ;
  - o l'augmentation des nuisances et le risque de créer un trafic de transit dans les quartiers au sud du projet ;
  - o les infrastructures pour accueillir les touristes et notamment les cars qui sont insuffisantes dans le projet mais aussi sur le plateau du Heysel ;
  - L'aspect socio-économique, en particulier :
    - o le surdimensionnement du centre commercial par rapport aux besoins réels de la région. Les surfaces commerciales vides dans la région sont importantes et le projet devrait être réduit au complément usuel du quartier. Diminuer la superficie commerciale du projet permettrait de diminuer les incidences du projet ;
    - o le fait que les commerces du quartier Houba-de Strooper ont déjà perdu beaucoup de clients ces dernières années et que le projet ne va faire qu'accroître ce phénomène. Créer un centre commercial de cette taille aura probablement un impact négatif sur les commerces au-delà du quartier. Cette crainte est partagée par les communes flamandes avoisinantes ;
    - o des questions et des craintes sur le déroulement des événements sportifs sur le site du Heysel durant le chantier ;
    - o le fait que le nord-ouest de Bruxelles souffre d'un manque de places dans les écoles primaires et secondaires et que le projet ne comprend pas d'école alors qu'il attire de nouveaux habitants ;
    - o le commissariat de l'avenue Houba-de Strooper qui sera supprimé et qui ne sera pas intégré au projet. Il y a des craintes sur la sécurité du site ;
  - L'aspect urbanistique, en particulier :
    - o l'absence de logement social dans le projet alors qu'il y a un manque de ce type de logement ;
    - o l'incompatibilité des logements avec les activités dans le stade actuel. Des questions sont posées quant à la sécurité en cas d'évacuation du stade ;
    - o le gabarit du projet qui ne respecte pas la morphologie du quartier (tours d'habitations) et le fait que le rez-de-chaussée du projet est un centre commercial pourrait créer un sentiment d'insécurité lorsque tous les commerces seront fermés ;
    - o les craintes sur la capacité du projet à ne pas augmenter les inondations dans les quartiers au sud du projet ;
    - o les espaces verts du site du Heysel sont dégradés par ce projet ;
15. Considérant que le projet amendé intègre l'essentiel des recommandations formulées par l'étude d'incidences et transposables au stade des demandes de certificats ; que les recommandations à l'égard du stationnement vélo à prévoir pour les usagers du complexe commercial et de loisirs n'ont cependant pas été intégrées dans le dossier amendé ;
16. Considérant que les amendements apportés au projet portent principalement sur les points suivants :
- l'adaptation du mall permettant une potentielle liaison future avec la station de métro ;
  - une proposition de nouvelle implantation de l'ensemble de l'immeuble 8 privilégiant des orientations est-ouest et améliorant ainsi l'ensoleillement des espaces extérieurs de la crèche prévue à son niveau et son accès au jardin ;
  - l'aménagement d'une nouvelle sortie de la zone logistique remédiant à sa configuration en cul-de-sac (conformément à la demande du SIAMU) ;
  - l'accroissement du stationnement vélo prévu pour les logements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

- la création d'un bassin d'orage sous l'Orée du Parc ;
- la modification du parking et la création d'une nouvelle trémie d'accès au site, depuis le sud du site, appelée « trémie n°6 », sous la nouvelle voirie de l'Orée du Parc incluse dans la demande, et se raccordant à l'avenue du Football ;
- l'apport de certaines précisions et/ou adaptations au niveau du Terrain 2, destiné à accueillir le parc de loisirs extérieurs ;
- l'adaptation de la hauteur du bâtiment destiné au cinéma de manière à lui permettre d'accueillir des salles équipées des dernières technologies disponibles ;
- la modification de l'implantation des crèches et de 6 maisons afin d'améliorer leur orientation et leur accès au jardin ;

17. Considérant, en revanche, que l'intégration au projet de certaines recommandations de l'étude, d'ordres environnemental et paysager, nécessitant la réalisation d'études techniques plus poussées (ne pouvant être menées qu'à un stade de définition plus avancé du projet), se fera nécessairement ultérieurement, lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ;

18. Considérant que l'instruction de ces demandes permettra de s'assurer de la prise en considération effective de ces recommandations dans le projet ;

19. Considérant les amendements apportés au projet en matière de gestion des eaux de pluie en période d'orage, à savoir la création sous l'Orée du Parc d'un nouveau bassin d'orage permettant de tamponner à la fois l'ensemble des eaux de ruissellement issues du projet, mais également les eaux de pluies issues d'une partie des toitures existantes du stade Roi Baudouin ;

20. Considérant qu'à cet égard, le projet apportera, à terme, une amélioration par rapport à la situation existante en aval du projet puisqu'il prendra en charge une partie des eaux pluviales qui, actuellement, ne sont pas « tamponnées » et vont directement à l'égout ;

21. Considérant les résultats des modélisations de trafic réalisées dans le cadre de l'étude d'incidences, démontrant la nécessité de créer, à court terme, un accès automobile supplémentaire au projet Europea depuis le réseau autoroutier (ring compris) par rapport à la situation existante ;

22. Considérant les deux solutions proposées et analysées à cet égard dans le cadre de cette même étude :

- Option 1 : « La variante Mobilité CT1 optimisée » : envisageant de connecter la rampe d'accès n°1, prévue par le projet au nord du site et débouchant sur l'avenue Impératrice Charlotte, à la nouvelle voirie de liaison du Parc des expositions (selon une capacité optimale les jours de forte affluence vers le site tels que les vendredi fin d'après-midi et samedi après-midi) et donc au parking C et au ring via l'échangeur n°7, avec rampe de sortie adaptée pour les véhicules venant de l'ouest du Ring et ;
- Option 2 : Alternative A12 : qui envisage de créer un nouvel accès par le sud du site via une nouvelle voirie 2x2 bandes connectée à l'A12 ;

23. Considérant les conclusions de l'étude d'incidences à leur égard, concluant à la faisabilité de chacune de ces solutions, étant précisé que leur combinaison éventuelle aurait évidemment pour conséquence d'augmenter encore l'accessibilité du site ;

24. Considérant que la mise en œuvre de l'une ou de l'autre de ces options, en matière d'accès supplémentaires, pourrait nécessiter l'obtention (éventuellement précédée d'une évaluation des incidences sur l'environnement) et/ou la mise en œuvre de différents permis d'urbanisme ;

25. Considérant que la faisabilité de l'option 1 (accès au projet NEO1 via la nouvelle voirie de liaison du Parc des Expositions) a également été étudiée par l'étude d'incidences relative au projet de construction de cette nouvelle voirie de liaison et que ce document d'évaluation des incidences a conclu à la faisabilité de ce scénario de développement de la voirie de liaison en tant qu'accès au projet NEO1, moyennant un mode de gestion adapté et dynamique des bandes de circulation ;

26. Considérant que le tracé de la connexion au site depuis l'A12 (option 2) tel que proposé par l'étude



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

d'incidences des demandes de certificat, via l'axe Gros Tilleul, a été examiné du point de vue de la mobilité dans le cadre de cette étude ; que ce tracé, qui sort du cadre de l'actuelle demande de certificats, devra faire l'objet, le cas échéant, d'une évaluation des incidences sur l'environnement dans le cadre d'une demande de permis « voirie » ;

27. Considérant que le demandeur a pris soin d'amender son projet en fonction des conclusions du chapitre « Mobilité » de l'étude d'incidences susmentionnées en anticipant sur l'une des deux options analysées par l'étude d'incidences et en prévoyant déjà la création d'une nouvelle trémie d'accès depuis son parking (trémie d'accès n°6) débouchant sur l'avenue du Football, et permettant, le cas échéant, un raccordement du site vers la nouvelle voirie de connexion vers l'A12 ;

28. Considérant, dès lors, que la création de la trémie n°6, qui se raccorderait à l'avenue du Football, ne se conçoit qu'en ce qu'elle aurait pour fonction de relier le site à l'autoroute A12, ceci via la nouvelle voirie de connexion dont question ci-dessus ; que la trémie n°6 constitue donc une infrastructure qui ne pourrait, le cas échéant, être réalisée qu'aux fins décrites ci-dessus ;

29. Considérant que les autorités chargées de la délivrance des futurs permis d'urbanisme et d'environnement devront donc, préalablement à celle-ci, s'assurer qu'elles disposent, sinon de l'existence des autorisations, à tout le moins d'indices de probabilité suffisante quant à l'octroi des autorisations permettant la réalisation d'au moins l'une des infrastructures visées au point 22, ci-dessus, en termes d'accessibilité au projet depuis le réseau autoroutier ; qu'elles auront également soin de définir un calendrier d'exécution des travaux qui tienne compte de celui de réalisation desdites infrastructures ;

30. Considérant qu'en matière de stationnement automobile, l'étude d'incidences conclut à :

- a. la cohérence entre l'offre en stationnement par rapport à la demande escomptée en termes de stationnement de ses futurs usagers en période normale ;
- b. et à la possibilité de disposer d'emplacements supplémentaires suffisants au droit du parking C, ou le « P+R », projeté le long de l'A12, et ce lors des périodes de fortes affluences.

31. Considérant au sujet de l'absence d'école dans le projet, que le quartier dispose d'un nombre important d'écoles : l'école des Magnolias qui fait partie du périmètre d'étude et qui accueille environ 900 élèves, parties maternelles et primaire rassemblées ; dans un rayon de 500m, on recense 9 autres écoles, pour la plupart francophones proposant un accueil pour les maternelles, les primaires et les secondaires et deux écoles néerlandophones sont répertoriées : l'une qui propose un accueil pour les maternelles et primaires, l'autre un enseignement professionnel ; un internat, situé au nord de la chaussée Romaine, en Flandre, propose un enseignement primaire, secondaire et professionnel ; au total, toutes ces écoles peuvent accueillir un peu plus de 4.000 élèves ; en outre, sur la drève Sainte-Anne, il y a encore l'école européenne qui accueille près de 1.800 étudiants (maternelles, primaires et secondaires) ; enfin, un nouveau projet d'école fondamentale pour 672 élèves est prévu rue des Horticulteurs ;

32. Considérant, au sujet de la problématique de cohabitation avec le stade Roi Baudouin, qu'en situation projetée, sa capacité a été contractuellement limitée par la ville de Bruxelles à 12 manifestations sportives ou grands événements / an de + de 10.000 spectateurs ; que, dans le cadre de la demande de certificat d'environnement, le SIAMU a donné son avis et formulé ses exigences en terme de sécurité ; qu'en outre, les conditions imposées dans le cadre de la « loi football » devront être respectées dans les plans de fonctionnement du stade Roi Baudouin pour envisager d'organiser les matches dits à risques ;

33. Considérant, au sujet de la volumétrie et de l'aspect du projet, que le projet présente des qualités de structuration, de lisibilité des volumes et de cohérence d'ensemble ;

34. Considérant que les plans d'une demande de certificats sont, par nature, peu valorisants puisqu'ils ne montrent que des volumes capables non -architecturés ; que néanmoins, le dossier est suffisamment bien étayé et illustré pour permettre d'en apprécier toutes ses composantes ;

35. Considérant que le projet tel que présenté dans la demande (amendée) de certificat, offre un potentiel de variation d'architecture pour les différents volumes qui le composent ; que ceci ne pourra être concrétisé qu'au



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

moment de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ;

36. Considérant que l'étude d'incidences a évalué notamment la qualité du projet en matière d'espace public ; qu'il apparaît que le raccordement du projet Europea au futur Parc des sports est de bonne qualité ; que les accès aux différents espaces et fonctions sont répartis de façon équilibrée ; que la lisibilité du projet de manière générale est appréciable ; que la structuration des cheminements, définissant des sous-îlots au sein du projet, lui confère une bonne qualité d'ensemble ; que le projet tire profit adéquatement du relief du terrain en organisant des cheminements piétons fluides et lisibles ;

37. Considérant que l'étude d'incidences a également évalué l'impact visuel du projet dans son environnement ;

38. Considérant, de manière générale, que l'analyse urbanistique, patrimoniale et paysagère réalisée dans l'étude d'incidences est pertinente ; que les images de synthèse qui l'accompagnent permettent de conforter cette conclusion ;

39. Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un programme plus vaste de redéveloppement urbain d'une zone d'intérêt régional ;

40. Considérant que la particularité du site couvert par les demandes de certificats est de se situer à la charnière d'ensembles urbains disparates ;

41. Qu'en effet, celui-ci est bordé, sur sa partie ouest, par l'avenue Houba de Strooper, présentant en vis-à-vis du site des immeubles bas ou moyens, formant un front bâti continu ; que sur sa partie nord, le site est longé par l'avenue Impératrice Charlotte laquelle présente des bâtiments isolés d'une station-service et d'une école, de bas à moyens ; que, sur sa partie sud, le site est longé par la future voirie de l'Orée du Parc ainsi que par le futur «Parc des sports », étant actuellement une zone principalement réservée aux activités sportives de plein air ; que, plus loin vers le nord et l'est, sont implantés des bâtiments de gabarits importants, que sont l'Atomium, les palais des expositions et les cinémas Kinépolis ; que, sur sa partie est, le site est bordé par le stade Roi Baudouin, également de gabarit significatif ;

42. Considérant que le projet tient compte de cette diversité, ainsi que de la déclivité du terrain – à double pente, l'avenue Houba remontant vers le nord et les côtés du stade présentant de fortes montées vers l'est ; qu'il en tire adéquatement parti en créant un volume bas, où seront principalement logées les fonctions commerciales, en vis-à-vis des immeubles situés le long des avenues Houba de Strooper et Impératrice Charlotte ;"

43. Considérant que le projet comprend également un ensemble de bâtiments qui viennent s'implanter sur ce volume et qui constituent autant d'émergences, créant ainsi une composition urbaine d'ensemble, avec des percées visuelles, notamment en direction de l'Atomium ;

44. Que ce choix permet également de générer de larges espaces verdurisés accessibles au public (promenade des cimes) ;

45. Considérant que la hauteur de ces émergences est en adéquation avec le choix de leur implantation, ceci afin de tenir compte de leur rapport au bâti environnant et, plus largement, du cadre urbain que composent les quartiers immédiatement voisins ;

46. Considérant que les dimensions de l'espace public entourant le site a également été pris en considération, profitant ainsi de larges dégagements et des bonnes orientations pour implanter les émergences les plus élevées le long de la future Orée du Parc ; que les hauteurs des volumes situés le long de l'avenue Houba de Strooper ont été habilement étudiées en ayant égard, à la hauteur des immeubles en vis-à-vis, mais aussi à la largeur conséquente de l'avenue (la hauteur des futures constructions ne dépassant pas les 2/3 de cette largeur) et aux ouvertures urbaines dans l'axe des rues perpendiculaires au site (rue de Lima, rue du Disque, ...) ; que la hauteur des constructions implantées du côté du stade Roi Baudouin tient compte des dimensions de ce dernier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018

47. Considérant que, dans l'appréciation de l'admissibilité des hauteurs des constructions, il peut être également tenu compte de constructions qui, bien que ne jouxtant pas immédiatement le site, en sont proches et participent d'une composition d'ensemble ;

48. Qu'en l'occurrence, le quartier du Heysel comporte déjà des constructions élevées qui viennent rythmer la ligne de ciel : l'Atomium, en tant que monument emblématique ; les palais du parc des expositions et plus singulièrement le Palais 5, témoins vivants de l'exposition universelle; les immeubles qui composent l'ensemble urbain formé par la Cité Modèle ; que le projet « Europea » vient se situer entre la Cité Modèle et l'Atomium, dans une zone rythmée déjà par le Stade Roi Baudouin et les palais du Parc des Expositions ;

49. Considérant que le projet vient s'intégrer harmonieusement dans cet ensemble ;

50. Considérant que le projet comporte une mixité importante d'activités dont les imbrications sont maîtrisées ;

51. Vu les différents avis du SIAMU émis dans le cadre de la demande de certificat d'environnement ;

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- 1. limiter la fonctionnalité de la trémie n°6 au raccord entre le site et une voie de connexion (telle que décrite ci-dessus) vers l'autoroute A12 ;**
- 2. proposer et détailler, lors des demandes de permis, l'ensemble des aménagements et mesures de gestion prévues au droit du projet permettant de favoriser/garantir un comportement volontariste de ces futurs usagers (via des aménagements et des mesures de gestion (plan de déplacement) optimisant et favorisant au maximum l'accès au site en transports en communs, à pied et/ou en vélo) ;**
- 3. proposer, lors des demandes de permis, des aménagements satisfaisants en termes de stationnement et d'accessibilité « vélo » pour les futurs usagers du complexe commercial et de loisirs ;**
- 4. proposer, lors des demandes de permis, des solutions techniques (localisation alternative de certaines installations et/ou des prises et rejets d'air) en vue d'améliorer le traitement des dispersions des polluants et de l'impact acoustique des installations classées situées dans le bâtiment technique dénommé « Power Plant », en particulier par rapport aux fonctions sensibles prévues à proximité ;**
- 5. élaborer, dans le cadre des demandes de permis, un plan d'aménagement des espaces paysagers avec un plan de gestion tenant compte des principales recommandations de l'étude d'incidences en termes de maillage vert et d'accroissement de la valeur biologique des aménagements paysagers proposés sur le site (loisirs extérieurs compris, compte tenu, cependant, des nécessités de leur exploitation).**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)