



***PLATE-FORME INTERREGIONALE POUR UNE POLITIQUE
ECONOMIQUE DURABLE***

**INTERREGIONAAL PLATFORM VOOR DUURZAAM
ECONOMISCH BELEID**

5 MEI / MAI 2011

Hieronder vindt u een actuele stand van zaken van 3 grootschalige perifere commerciële centra in en rond Brussel. Er zijn 2 fiches in het Frans, een andere in het Nederlands. Door tijdsgebrek zijn de fiches niet vertaald en is de opbouw verschillend per fiche.

Ci-dessous vous trouvez l'état des choses concernant les 3 mégacentres commerciaux à Bruxelles et dans la périphérie. Vous trouvez des fiches en français et un en néerlandais. Faute de temps, la traduction n'a pas été réalisée et les compositions diffèrent.

FICHES :

JUST UNDER THE SKY (Bruxelles)

UPLACE BRUSSELS (Machelen)

PROJECT NEO (Brussel)

JUST UNDER THE SKY (Equilis/Mestdagh) à Bruxelles (sur le site des anciennes poêleries Godin)

Le groupe **Mestdagh** et son bras droit immobilier, **Equilis**, ont acquis un terrain d'environ **5 hectares** sur le site des **anciennes poêleries Godin situé Quai des Usines (Ville de Bruxelles)**, le long du canal, juste en face du domaine royal de Laeken et à hauteur du Pont Van Praet.

Le groupe a introduit une demande de **certificat d'urbanisme fin 2008** pour la réalisation d'un **centre commercial de 50.000 m²** (34.000 m² de grands commerces spécialisés + 12.000 m² de commerces complémentaires + 4.000 m² pour l'événementiel) assortis de 1.740 places de parking. Il espère l'ouverture du centre pour début 2015.

Lors de la réalisation du cahier des charges visant à étudier l'incidence environnementale du projet, celui-ci a été soumis à une première enquête publique. En juillet 2009, la commission de concertation a soulevé deux aspects centraux :

- le projet tel quel **viole le PRAS** (Plan Régional d'Affectation du Sol – Gewestelijk Bestemmingsplan GBP). Ce dernier affecte clairement la zone à de l'industrie urbaine. Ce qui signifie qu'elle est susceptible d'accueillir du commerce de gros ou du grand commerce spécialisé mais pas plus de 2.000 m² de commerces complémentaires, c'est-à-dire du commerce adressé aux travailleurs occupant la zone (petite restauration, service bancaire, station-service...). Or le projet détourne l'esprit du PRAS et prévoit 12.000 m² de commerces complémentaires au motif qu'ils sont répartis sur six bâtiments. La commission de concertation a donc demandé de limiter les commerces, hors grands commerces spécialisés, à 2.000 m² maximum pour l'ensemble du projet.

- la commission de concertation a demandé au chargé d'étude d'**analyser une alternative prévoyant le maintien d'au moins 6.090 m² d'activités productives sur le site**. En effet, la SDRB a fait savoir qu'elle regrettait la conversion d'un site d'industrie urbaine en un pôle mono-fonctionnel de commerce.

L'étude d'incidence finalisée en mai 2010 a soulevé plusieurs autres aspects :

- le projet porte atteinte à **un symbole unique d'une architecture industrielle** jusque là préservée dans son ensemble. Le bâtiment le plus ancien, appelé l'Indiennerie, date de 1829. Selon l'étude d'incidence, l'ensemble des halles est d'**un grand intérêt patrimonial** et a préservé une bonne stabilité. Or seul le Familistère est classé à l'heure actuelle. Mais ce corps de logement, sans les lieux d'activités qui leur sont historiquement liés, perdront une grande partie de leur intérêt. En outre, le projet écrasera le Familistère par un bâtiment commercial de 300 m de long et atteignant jusqu'à 30 m de hauteur;

- si l'accessibilité théorique du site est relativement bonne, **l'accessibilité réelle est fortement amoindrie par les encombrements routiers**. Le projet table d'ailleurs sur 70% d'accessibilité voiture générant des flux supplémentaires importants allant à l'encontre des objectifs régionaux de réduction de la pression automobile;

- la capacité de reconversion du projet est très limitée;

- la **zone I de proximité** ne constituera que **22% de la clientèle potentielle**. Cette part diminuerait encore en cas de réalisation du projet du Heysel ou lors de l'ouverture des commerces à T&T.

- le projet capterait environ **7% de la clientèle du City 2** et souhaiterait capter, par une offre haut de gamme, **une partie de la clientèle du haut de la ville**.

L'enquête publique sur la demande de certificat d'urbanisme adaptée se clôture le 16 mai 2011 et la commission de concertation est prévue pour le 24 mai 2011. Le gouvernement a refusé, jusqu'à présent, toutes les demandes de classement portant sur l'ensemble du site.

UPLACE BRUSSELS in Machelen (naast het viaduct van Vilvoorde)

Strategisch masterplan reconversie Vilvoorde-Machelen (provincie Vlaams-Brabant) (eindrapport juli 2008) (Stad Vilvoorde – POM - Gemeente Machelen – OVAM – Provincie Vlaams-Brabant) – geen sprake van shoppingproject op Revonversiegebied Vilvoorde-Machelen. Integendeel:

"De analyse, gebaseerd op buitenlandse literatuuronderzoek, geconfronteerd met de vaststellingen en conclusies van recente onderzoeken in België (Distributie-planologisch -onderzoek, Provincie Vlaams-brabant, 2006 en ULB, 2004) enerzijds en de kenmerken van de ontwikkelingsalternatieven (binnen het Masterplan), leidt tot de volgende conclusies: (1) - Alternatieven gericht op retail en shopping en internationale kantoren waar een belangrijke ondersteunende retail en shopping functie wordt voorzien, treden in concurrentie met middelgrote stedelijke centra met regionale uitstraling en zijn dus niet wenselijk vanuit dit criterium. En (2) - De kenmerken van het middelgroot centrum, Vilvoorde, tonen aan dat een belangrijke negatieve impact kan worden verwacht indien de korte tot middellange termijn een regionaal shoppingcentrum wordt ingeplant op de bedrijvzone Machelen-Vilvoorde.

Ondertekening **Brownfieldconvenant Uplace 5 juni 2009** (vorige Vlaamse regering, met Open VLD in de meerderheid): akkoord over project van **192.000 m²: 27.000 m² leisure** (met restaurants en cafés), **20.000 m² hotels**, **55.000 handel** ("concept- en beleveniswinkels"), **50.000 m² "publieke ruimte"** (plaza's, straten, pleinen en recreatie), **40.00 m² kantoren** (kantoortoren 'à la Guggenheim'). Convenant bevat duidelijke afspraken inzake **taakverdeling** (bvb.: "De ingebruikname van de van aansluiting R0 en de Woluwelaan zal worden ontworpen, aanbesteed, uitgevoerd en gefinancierd door het Vlaamse Gewest"), **timing** (bvb. "De Vlaamse regering zal al het nodige doen om de uitvoering [van het project] mogelijk te maken binnen de vooropgestelde timing en de opgenomen engagementen tijdig na te komen) **en financiering** ("Uplace betaalt 12.000.000 euro, Vlaamse regering de rest"). Uplace heeft 28/02/2015 laten opnemen als ultieme datum voor de realisatie van het project.

Ongunstig advies op het Brownfieldconvenant van de **Inspectie Financiën (IF)** 12 januari 2010: "Financiële raming niet voorhanden. Geen budgettering toegevoegd. IF betreurt dat afstand werd gedaan van de gebruikelijke mobiliteitsconvenanten. Ingaan op de vragen van UPLACE inzake mobiliteit is "niet opportuun", voorbeeld van hoe bestaande procedures "naar willekeur opzij worden gezet", ...

Februari 2010: mobiliteitseffecentenrapport uitgevoerd in opdracht van UPLACE.

Principe-overeenkomst Mobiliteit 10 april 2010.

Addendum bij Brownfieldconvenant 11 juni 2010. **Terugtrekking van de provincie Vlaams-Brabant uit het Brownfieldconvenant** om juridische redenen. Convenant legt nu afspraken vast tussen alleen het Vlaams Gewest, de gemeente Machelen en UPLACE.

Goedkeuring **Vlaamse Winkelnota door de Vlaamse regering**: "Geen grootschalige detailhandel. Kernversterkend beleid als pijler van duurzaamheid".

Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) (Vlaams Gewest) – openbaar onderzoek GRUP van 14 februari tot 14 april. Het GRUP als dusdanig niet negatief tegenover het UPLACE-project. Het is wel duidelijk dat het project alle ontwikkelingen in de zone Vilvoorde-Machelen ondergeschikt maakt. Andere economische ontwikkelingen zullen moeten beperkt worden.

Tégen of ernstige vragen bij het UPLACE-project (bezwaren tijdens openbaar onderzoek GRUP VSGB): Stad Vilvoorde, ACV, Vlaamse en Brusselse milieuverenigingen, UNIZO, Brusselse administratie. Ook het RESOC en de Provincie Vlaams-Brabant hebben pertinente vragen bij de economische ontwikkelingen in de regio.

Opstart van Stuurgroep Mobiliteit onder leiding van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) om alle ontsluitingsinfrastructuur te bestuderen.

Socio-economische vergunning september 2010. Nipte meerderheid binnen Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie ten voordele van Uplace.

Februari 2011: Uplace mandateert internationale zakenbank Morgan Stanley om **investeerder** te zoeken. “Het project in Machelen is een van de grootste private Europese vastgoedprojecten (waarde 600 miljoen euro) in de sfeer van retail en entertainment. Het heeft een totale waarde van meer dan 600 miljoen euro”, klinkt het. Uplace spreekt met een gespleten tong. Uplace Machelen verkoopt zichzelf in Vlaanderen als een “Vlaams project” en daarbuiten van een “Brussels project” (‘Uplace Brussels’). In publieke communicatie zeggen ze “**geen gewoon shoppingcenter, maar een belevingswinkel**” te zijn, maar anderszijds willen ze wel “**the largest shopping center from the Benelux: 80.000 m² of retail**” (Wijnegem Shopping = 57.400 m²) worden.

April: aanvraag milieuvergunning Uplace bij de gemeente Machelen. Openbaar onderzoek tot 29 april 2011.

PROJET NEO à Bruxelles (Heysel)

Le projet d'un mégacentre commercial sur le site du Heysel a été, pour la première fois, évoqué dans le **Schéma de Développement Commercial pour la Région de Bruxelles-Capitale** mais ce dernier prévoyait toutefois que cette implantation était subordonnée à la réalisation d'une véritable valeur ajoutée par rapport au tissu commercial existant. Rappelons aussi que le même schéma privilégie la revitalisation des quartiers commerçants bruxellois existants et en particulier ceux du bas et du haut de la ville !

Le projet de supermarché est repris dans le **Plan de Développement International (PDI)** du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (2007).

Une **étude indépendante**, réalisée à la demande de la **Chambre des Classes Moyennes** par un bureau d'études, a démontré par le biais d'une enquête auprès de 1000 ménages habitant dans la périphérie flamande de Bruxelles que, contrairement à certaines affirmations, les ménages de cette zone viennent déjà effectuer régulièrement des achats dans certains quartiers commerçants bruxellois. Il est ainsi apparu qu'en conséquence 4 noyaux commerciaux bruxellois devraient connaître une perte de clientèle : le bas de la Ville, le Haut de la ville, le shopping center de Woluwe et d'Anderlecht.

L'importance de la superficie commerciale projetée varie selon les informations : certains évoquent **100.000 m²** et d'autres **60.000 m²**.

A plusieurs reprises, le **départ** des activités touristiques existantes (**Mini Europe, Océade, Kinépolis**) a été **annoncé mais reporté** à l'heure actuelle à 2013.

Le plan mobilité Iris 2 vise une diminution du nombre de voitures au niveau de l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale de 20%.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a signé avec les partenaires sociaux en date du **29 avril 2011** un **Pacte de Croissance Urbaine Durable**, privilégiant le développement durable.

Au niveau des règles urbanistiques de l'affectation du sol (dans le PRAS), le site du Heysel est **dédié au tourisme et aux équipements collectifs** et ne peut accepter qu'un **maximum de 3.000 m² de commerces**. L'implantation d'un grand shopping center sur le site du Heysel requiert donc une modification du **PRAS**.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient de lancer le processus de concertation pour l'élaboration du nouveau **Plan Régional de Développement Durable (PRDD)** attendu pour fin 2011. Dans la foulée, une modification du PRAS devrait intervenir.

Ministre-président Charles Pique février 2011: « *Le gouvernement a décidé le 20 janvier 2011 d'ouvrir une **modification du PRAS**. L'ouverture du PRAS s'attachera principalement aux deux aspects suivants: la mise en oeuvre du **PDI** et l'élaboration d'un **PRAS démographique**. [...] Cette ouverture du PRAS vise également à permettre l'implantation des fonctions préconisées par le PDI sur le **plateau du Heysel**. Cette zone a en effet été identifiée comme la plus à même d'accueillir un certain nombre de grands équipements nécessaires pour assurer le rayonnement international de Bruxelles à savoir : **un nouveau centre de congrès de minimum 3.500 places, une salle de spectacles de 15.000 places et un centre commercial qui devra tenir compte des activités récréatives présentes sur le site**. Il s'agit donc notamment d'implanter une infrastructure de congrès au-delà de la capacité actuelle du Palais des Congrès au Mont des Arts récemment rénové et rebaptisé Square. Ce secteur est, en effet, prioritaire pour Bruxelles, en raison de son potentiel de création d'emplois directs qualifiés et non qualifiés et des nombreuses retombées indirectes positives (tourisme et services annexes)*».

Les demandes de permis (environnement, urbanisme et socio-économique) ne pourront être introduites et les permis octroyés qu'après **la réforme du PRAS**.