

Bruxelles: les riverains démolissent le projet Neo

LE SOIR – ARTHUR SENTÉ - 7/03/2018 -

EXTRAITS

À l'issue de l'enquête publique, la liste des griefs est longue. Mobilité, démesure et opacité : autant de péchés capitaux imputés au projet.

C'est l'heure du test pour la première phase du projet Neo. Le vaste chantier urbanistique du plateau du Heysel, poussé dans le dos par la Ville de Bruxelles, la Région et le consortium Unibail-Rodamco-Besix passe aujourd'hui le cap de la commission de concertation. Cet organe consultatif devra décider d'octroyer ou non au promoteur privé les certificats d'urbanisme nécessaires pour construire « *un pôle 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* », mais surtout quelque 590 logements ainsi que le « Mall of Europe », futur centre commercial de 72.000m², et pièce maîtresse de ce projet s'étalant sur 21 hectares en tout.

Une couleuvre difficile à avaler pour plusieurs habitants des quartiers avoisinants, craignant de voir leur quartier lourdement et durablement impacté (...) en compagnie de deux représentants respectifs de l'Union des Classes Moyennes (UCM) et d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB), organisations également opposées au projet.

1 Un shopping trop grand

« *Si ça merde, on aura un énorme chancre. Et si ça réussit, on aura une pustule de luxe qui débordera sur les logements sociaux juste en face* », s'exclame (une riveraine) quand on lui évoque le « Mall of Europe ». Selon elle, le futur espace risque de créer des tensions et de la dualité dans un quartier qui connaît des poches de précarité. Si plusieurs de ses voisins de table semblent partager son opinion contre le centre commercial en tant que « vision de société », c'est surtout la taille du projet qui génère le plus d'angoisse. Avec Docks ouvert à quelques kilomètres et un projet Uplace pas encore enterré à Machelen, en périphérie flamande, Antoine Bertrand, chargé des questions bruxelloises pour l'UCM, s'inquiète en effet d'une asphyxie annoncée pour le commerce de proximité. Il s'appuie notamment sur une étude commandée par la Ville en 2015, évoquant un risque de perte de clientèle de 23 % pour les commerçants du centre en cas de scénario à 3 shopping center. « *Pour l'UCM, le développement d'un pôle commercial de type centre commercial sur le site du Heysel est une situation paradoxale puis qu'étant en contradiction avec la politique régionale visant à dynamiser les noyaux commerciaux bruxellois existants, et en particulier ceux du bas et du haut de la ville* » relaye-t-il.

Pour autant, tout le monde n'est pas opposé à l'implantation d'un shopping dans le quartier. Philippe Lemoine, du comité de quartier Triangle, se dit même plutôt pour, mais dans des proportions nettement moindres. « *En soi, un petit shopping center de 20.000m², 25.000m² ou 12.000m², comme le prévoit le PRAS aujourd'hui ;*

pourrait très bien suffire » assume-t-il, faisant référence au Plan régional d'affectation du sol. Ce document urbanistique, qui prescrit à quelle fonction des terrains peuvent être affectés, a été récemment modifié pour pouvoir faire tenir le « Mall of Europe » sur le Heysel.

2 Une mobilité à contresens

L'autre crainte majeure, ce sont les embarras de mobilité qui se dessinent dans une zone déjà sensible de Bruxelles. « *Tel quel, le projet entraînera plus de 4.500 mouvements de voiture par heure aux heures de pointe le samedi ou encore 33.160 nouveaux déplacements les samedis après-midi. Un flux tout simplement impossible à absorber dans cet endroit de la Région déjà congestionné* », soutient Claire Scohier d'IEB, après passage en revue de l'enquête publique sur le projet. Selon elle, l'étude d'incidence pointe par ailleurs un manque de 350 places de parkings sur le site, ce qui risque de reporter la pression sur les rues alentours. Et ce alors que 3.200 places vont voir le jour en sous-sol.

Là où les porteurs du projet promettent « *le plus grand hub de transports publics de Belgique* », d'aucun craignent que le public s'en serve au final que très peu. « *L'analyse sur Docks montre, en caricaturant un peu, que les gens qui allaient en transport en commun dans le centre y vont en voiture* » soutient Philippe Lemoine, selon qui l'hypothèse du transfert modal ne tient pas.

3 Un terrain hasardeux

Pour faire pousser l'ensemble des futures constructions sur le site du Heysel, le promoteur prévoit d'y poser préalablement une grosse dalle de béton. Voilà qui fait remonter pas mal d'angoisses dans un quartier déjà sujet aux inondations, où l'on craint de surcroît également l'instabilité des sols. « *Il n'y a pas eu d'étude pour savoir quelles seraient les conséquences sur le bâti proche* » soutient Vincent Demanet, résident du quartier. « *Je voudrais ajouter qu'il y a moins de 10 ans, il y a eu trois maisons qui se sont effondrées, en conséquence des travaux du métro, qui étaient passés au niveau de la nappe phréatique* », renchérit Eric Sherman, autre citoyen engagé.

4 Un projet « saucissonné »

Il faut enfin savoir que derrière le projet discuté aujourd'hui se cache ce que l'on appelle communément la phase « Neo 2 », prévoyant l'érection sur le site du Heysel d'un centre de congrès international et d'un hôtel. Celle-ci est actuellement en phase de développement, « un dialogue compétitif » étant en cours pour en désigner les futurs constructeurs. Ici, toute la tablée parle d'une seule voix. « *Il y a un saucissonnage qui est fait, pour créer un effet grenouille !* », affirme Eric Sherman. Traduisons : afin d'éviter de donner des accès de fièvre aux riverains, les projets ont été séquencés pour éviter de devoir exposer d'un seul coup l'ensemble de leurs conséquences sur les environs, notamment en matière de mobilité.

«Le volet commercial de Neo ne répond à aucun besoin»

PAR LA PLATE-FORME INTER-RÉGIONALE POUR UNE ÉCONOMIE DURABLE*

Le projet « Mall of Europe », gigantesque centre commercial sur le plateau du Heysel, qui fait partie de la phase 1 de Neo, est à l'enquête publique jusqu'au 23 février. Les riverains, clubs de sport, utilisateurs du site et associations se montrent très inquiets.

Le plateau du Heysel voit se succéder les géants immobiliers. Tandis que le projet d'Eurostadium défrayait la chronique, un autre méga-projet immobilier poursuivait discrètement ses avancées : le projet Neo. L'enquête publique pour la demande d'un certificat d'urbanisme concernant le premier volet de Neo est aujourd'hui en cours. Au programme : 72.000 m² de nouvelles superficies commerciales dénommées Mall of Europe, 590 logements et un nouveau parc de loisir (Spirouland).

C'est dès 2007 que le plateau du Heysel devient la pierre angulaire du Plan de Développement International de Bruxelles destiné à doper l'attractivité exogène de la Ville-Région. La Ville a bien compris que la zone est sous-exploitée, malgré les attractivités touristiques très fréquentées, telles l'Atomium et Mini-Europe et les équipements événementiels comme le Palais d'expositions, le Palais 12 et le Stade Roi Baudouin.

Trois mastodontes

La concurrence inter-régionale mettra alors le feu aux poudres : la Région flamande soutient le projet commercial de grande ampleur « Uplace » juste de l'autre côté du Ring. La Ville de Bruxelles annonce l'ouverture du centre commercial Neo pour 2015, histoire de damer le pion au concurrent flamand. Dans le même temps, elle délivre un permis pour le centre commercial « Docks Bruxsel », lequel a ouvert ses portes fin 2016. Le moins qu'on puisse dire est que le succès annoncé à Docks avec le même argumentaire (promesse d'enseignes inédites et d'emplois supplémentaires) n'est pas au rendez-vous.

Inimaginable en effet que ces trois mastodontes puissent coexister dans ce mouchoir de poche, à peine 3 kilomètres les séparant, sans mentionner la pression automobile colossale qu'ils ne manqueront pas de créer et le manque de plus-value pour le renforcement du tissu commercial dans la Région.

Une ambition vouée à l'échec ?

Avec le centre commercial de Neo, la Ville espère augmenter le nombre de visiteurs du site de 5.000.000 personnes à 15.000.000 de personnes par an. Comment les

quartiers bien peuplés environnants du Verregat et du triangle « Houba Sobiesky » vont-ils vivre cet afflux ?

Maintenir la viabilité de cette zone est un souci majeur pour la Ville de Bruxelles qui se doit aussi répondre aux exigences de sa position nationale et internationale. Mais le volet commercial de Neo ne risque-t-il pas plutôt de conduire cette ambition à l'échec ?

Ce centre commercial ne répond à aucun besoin. De 2007 à 2014, la fréquentation des centres commerciaux a décliné de 15 %. Personne n'est demandeur de davantage d'espaces commerciaux. Selon les dernières données de Locatus, le spécialiste immobilier commercial, il y a de plus en plus de magasins vides. Bruxelles se situe juste après Charleroi et Mouscron avec 11,20 % de commerces vides. Comment croire que les 72.000 m² de Neo (l'équivalent de City 2 et du Woluwe Shopping Center réunis) soient la solution pour lutter contre les 140.000 m² d'espaces commerciaux vides en Région Bruxelloise ? Aucun « flagshipstore » n'attend la création de ce centre pour s'installer à Bruxelles. Aucun commerçant n'y voit une opportunité pour attirer plus de visiteurs dans son commerce ou son magasin en ligne.

Montage financier risqué

Le projet aujourd'hui à l'enquête publique sous le nom de Mall of Europe ne viendra qu'aggraver une situation de suroffre déjà patente.

Le volet commercial du projet Neo s'apparente plus qu'autre chose à un montage financier risqué que la Ville ferait bien d'abandonner pour mettre son énergie dans un réaménagement du Heysel moins vaseux, aux fondations plus solides, conforme à l'intérêt général et au projet de ville décrit par les pouvoirs publics dans les plans d'urbanisme.

Les cosignataires appellent la population à se manifester dans le cadre de l'enquête publique en cours jusqu'au 23 février.

***Antoine Bertrand**, Union des Classes moyennes (UCM) ; **Anton Van Assche**, Union des entrepreneurs indépendants (Unizo) Vlaams-Brabant & Brussel ; **Claire Scohier**, Inter-Environnement Bruxelles (IEB) ; **Erik Grietens**, Bond Beter Leefmilieu (BBL) ; **Steyn Van Assche**, BRAL ; **Benoît Dassy**, ACV-CSC Brussel ; **Pieter-Jan Mattheus**, Beweging.net Halle-Vilvoorde ; **Isabelle Pauthier**, Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU).