



NEO, un handicap pour la ville et la démocratie

Communiqué de presse

16 juillet 2019

A l'heure de la déconvenue du jeune centre commercial Docks Bruxsel qui accuse le départ d'une vingtaine d'enseignes, la Ville et la Région bruxelloise s'entêtent à vouloir faire rentrer au chausse-pied les 72.000 m² de surfaces commerciales du projet NEO sur le plateau du Heysel. Et ce moyennant une multitude de contorsions urbanistiques et procédurales visant à construire sur un terrain public une fonction spéculative privée à l'obsolescence programmée et déjà caduque avant même sa mise en œuvre !

La météo économique n'est pas des plus clémentes aux projets de centres commerciaux. En Région de Bruxelles-Capitale, le nombre de cellules inoccupées a doublé en 10 ans passant de 6 à de 13,5 % entre 2007 et 2017. IEB, BBL, le BRAL, l'UCM, l'Unizo, ACV-CSC réunis au sein de la Plate-forme interrégionale pour une économie durable rejointe par l'ARAU, le Comité Triangle Houba-Sobieski-Heysel et Tout Autre Chose Laeken, s'inquiètent du forcing qu'opèrent la Ville de Bruxelles et la Région pour construire le plus grand centre commercial de Belgique. Forcing parce que le projet brille par l'arsenal urbanistique mis en branle pour le faire passer par le chas de l'aiguille légale au détriment du débat démocratique.

Conçu dans le cadre des politiques d'attractivité du Plan de développement international (2007) sans la moindre consultation parlementaire, il fut ensuite coulé dans un Master Plan échappant également à toute consultation publique et faire l'objet pour la phase 1 d'une procédure négociée de marché justifiant la plus grande opacité. Les plans, les concours, les appels d'offres se sont succédés sans que jamais réponses ne soient données au flot d'inquiétudes et de critiques que suscite le projet : incertitudes sur la répartition des coûts entre public et privé et sur l'opérabilité du montage immobilier et financier, privatisation pour plusieurs décennies d'un terrain public pour des fonctions en décalage avec les besoins des Bruxellois, asphyxie des voiries locales et régionales par les milliers de véhicules aspirés par le centre commercial, concurrence commerciale pour les noyaux économiques de proximité,...

Il faudra attendre 2016 pour qu'une enquête publique soit enfin réalisée sur le cahier des charges du projet. A ce moment, le projet est dénué de base légale. En effet, le Conseil d'État a annulé cette dernière pour des motifs sérieux : la Région n'a pas cherché d'autres implantations pour construire le centre commercial ; elle

n'a pas examiné des solutions alternatives raisonnables pour l'aménagement du site du Heysel ; les solutions aux problèmes conséquents de mobilité générés par le projet n'ont pas été suffisamment examinées.

Qu'importe, le gouvernement bruxellois reconstruit une nouvelle base légale à la vitesse de l'éclair, laquelle fait toujours l'objet d'un recours pendant devant le Conseil d'État. En parallèle, il travaille à l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dont plus personne n'entend parler aujourd'hui.

Deux ans plus tard, en mars 2018, les certificats d'environnement et d'urbanisme sont mis à l'enquête publique et portent sur la construction de 72 000 m² de superficies commerciales, de 590 logements, de 3200 places de parkings et sur l'abattage de 748 arbres. Pas moins de 254 remarques atterriront sur le bureau de la Ville de Bruxelles et 160 personnes s'inscriront à la commission de concertation. Las, les certificats délivrés rappellent certes les critiques faites au projet mais ne prévoit aucune condition permettant d'assurer une meilleure intégration de celui-ci dans son environnement ou de maîtriser l'effet d'aspirateur à voitures que ne manquera pas d'avoir le centre commercial.

Aujourd'hui, on nous annonce que les permis d'urbanisme et d'environnement seront prochainement délivrés. Or les requêtes contre la base légale du projet sont toujours pendantes. On nous annonce aussi qu'il n'y aura pas de nouvelle enquête publique bien que la situation du plateau du Heysel a fortement évolué depuis l'enquête précédente dès lors que le projet de stade sur le parking C a été abandonné et que la rénovation du stade Roi Baudouin est envisagée. La société civile devrait pouvoir se prononcer à partir des nouvelles études (en espérant qu'elles existent) et de la nouvelle situation.

Cerise sur ce gâteau urbanistique branlant, le gouvernement bruxellois a adopté le 7 juin 2019 un arrêté autorisant l'élaboration d'un projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) pour la zone Heysel. La meilleure façon de couper l'herbe sous le pied à la décision du Conseil d'État dès lors que le PAD permet de déroger à toutes les autres règles urbanistiques, y compris le PRAS.

Nous demandons :

- **qu'aucun permis ne soit délivré aussi longtemps que le Conseil d'État n'a pas rendu sa décision ;**
- **que des études d'impact actualisées soient réalisées. ;**
- **que le projet soit revu afin de prendre en considération les résultats de ces études et de construire un projet d'intérêt public sur un foncier public ;**
- **que les pouvoirs publics mettent un terme à l'opacité et communiquent enfin, en toute transparence, sur le projet et ses différentes phases, et informent les riverains concernés.**

Contacts :

- Comité Triangle Houba-Sobieski-Heysel : Philippe Lemoine : 0496/12 50 88
- IEB : Claire Scohier, 0473/66 75 05
- BBL : Erik Grietens, 0474/40 63 94
- BRAL : Steyn Van Assche, steyn@bral.brussels
- UCM : Sophie Heuskin, 0494/30 26 31
- UNIZO Vlaams-Brabant & Brussel : Anton Van Assche, 0478/44 41 19
- ARAU : Jean-Michel Bleus 02/219 33 45
- Tout Autre Chose Laeken : Werner Simon, 0484/11 51 92