

Analyse du mardi 6 mars 2018

Projet Neo : *errare humanum est, perseverare diabolicum*

Le projet de méga centre commercial de 72.000 m² et les dégâts qu'il causerait sont toujours au programme...



Le projet Europea, première phase du projet Neo. La majeure partie du projet, entre le stade Roi Baudouin et l'avenue Houba de Strooper, se développe sur un socle constitué par le centre commercial. (source : europe-brussels.com)

Ce mercredi 7 mars, la commission de concertation se réunira pour débattre de la première phase du projet Neo, baptisée Europea. Elle se penchera sur les demandes de certificats d'urbanisme et d'environnement du projet « amendé » suite à l'étude d'incidences.

Force est de constater que cette version « amendée » du projet est pour ainsi dire identique, en terme de programmation des affectations, à la version soumise à l'avis de la commission de concertation en décembre 2016¹ :

	SOUS SOL	HORS SOL	TOTAL
LOGEMENTS (total)	1 745	81 750	83 495
Dont 590 logements	1 373	73 347	74 720
Et 104 logements collectifs (maison de repos-séniologie)	372	8 403	8 775
BUREAU	31	3 336	3 367
EQUIPEMENT	-	1 724	1 724
COMMERCE	41 722	132 832	174 554
TOTAL	43 498	219 642	263 140

	SOUS SOL	HORS SOL	TOTAL
LOGEMENTS (total)	1 739	84 283	86 022
Dont 590 logements	1 413	75 511	76 924
Et 104 logements collectifs (maison de repos-séniologie)	326	8 772	9 098
BUREAU	39	3 336	3 367
EQUIPEMENT	137	2 049	2 186
COMMERCE (commerces, horeca, loisirs)	41 302	135 496	176 798
TOTAL	43 216	225 164	268 380

Tableaux des superficies du projet : à gauche la version de décembre 2016, à droite la version « amendée » de 2018 (source : notes explicatives de 2016 et de 2018)

Concernant la programmation commerciale détaillée, les superficies nettes sont rigoureusement les mêmes :

Affectation	commerces	Programmation correspondante (donnée à titre indicatif)	Surface commerciale nette du projet (objet de la demande)	Superficie de plancher du CU*
			m ²	m ²
Commerces		Implantation de commerces représentant une surface GLA de 72 000 m ² (conformément aux spécifications de la Design Letter)	67 500 m ²	174 554 m ²
Horeca		Implantation d'Horeca représentant une surface GLA de 9 000 m ² (conformément aux spécifications de la Design Letter)	8 400 m ²	
Cinéma		Transfert du cinéma Kinépolis existant sur le plateau du Heysel. Format du nouveau cinéma: de 18 à 21 salles (entre 3 600 et 4 200 fauteuils)	16 500 m ²	
Loisirs indoor		loisirs indoor pour une surface GLA de 14 800m ² GLA	13 800 m ²	
Loisirs outdoor		Implantation d'un nouveau parc de loisirs outdoor sur la parcelle C, déjà occupée à ce jour par ce type de programme.	26 896 m ²	
Affectation commerces calculée suivant la définition du PRAS				

Affectation	commerces	Programmation correspondante (donnée à titre indicatif)	Surface commerciale nette du projet (objet de la demande)	Superficie de plancher du CU*
			m ²	m ²
Commerces		Implantation de commerces représentant une surface GLA de 72 000 m ² (conformément aux spécifications de la Design Letter)	67 500 m ²	176 798 m ²
Horeca		Implantation d'Horeca représentant une surface GLA de 9 000 m ² (conformément aux spécifications de la Design Letter)	8 400 m ²	
Cinéma		Transfert du cinéma Kinépolis existant sur le plateau du Heysel. Format du nouveau cinéma: de 18 à 21 salles (entre 3 600 et 4 200 fauteuils)	16 500 m ²	
Loisirs indoor		loisirs indoor pour une surface GLA de 14 800m ² GLA	13 800 m ²	
Loisirs outdoor		Implantation d'un nouveau parc de loisirs outdoor sur la parcelle C, déjà occupée à ce jour par ce type de programme.	26 896 m ²	
Affectation commerces calculée suivant la définition du PRAS				

Tableaux des superficies commerciales du projet : en haut la version de 2016, en bas celle de 2018 (source : notes explicatives de 2016 et de 2018)

¹ Voir l'analyse de l'ARAU du 6 décembre 2016 : *Projet Neo : le retour d'un urbanisme sur dalle en complet déni de réalité* <http://www.arau.org/fr/urban/detail/348/projet-neo-le-retour-d-un-urbanisme-sur-dalle-en-complet-deni-de-realite>

Le projet n'a pas évolué d'un iota depuis 2016 malgré les nombreux avis négatifs qui continuent d'être émis (par des riverains, des associations environnementales, des représentants des classes moyennes, des syndicats², la Commission Régionale de Développement (CRD)³, etc.).

À projet inchangé, analyse inchangée : ce que l'ARAU disait du projet en 2016⁴ reste donc d'actualité, à savoir que **le programme du projet Neo est en total décalage avec la réalité, qu'elle soit environnementale, sociale ou économique** :

- **non-respect de la hiérarchie et de la chronologie de la planification**, faisant de celle-ci un instrument de légitimation plus que de programmation ;
- **non-pertinence d'un méga centre commercial de 72.000 m²** dans un contexte de saturation et de suroffre de surfaces commerciales ;
- **« appel d'air » pour le trafic automobile**, principalement généré par le centre commercial ;
- **inadéquation de l'offre de logement** en regard de la demande de logements abordables et plus particulièrement sociaux ;
- **forme peu urbaine prise par le projet** : urbanisme sur dalle, architecture sur socle, rue et ville intérieures souterraines, « bouquets » de tours.

Le texte qui suit se contentera donc d'actualiser l'analyse sur base des documents soumis à l'enquête publique.

« Projet Néo : vers une annulation du Plan régional d'affectation du sol (Pras) »⁵

C'est sous ce titre que le journal *Le Soir* évoque la procédure de recours devant le Conseil d'État concernant la modification du PRAS par le Gouvernement régional. Cette modification permet au projet Neo d'être conforme aux prescriptions réglementaires (en réalité il s'agit plutôt de conformer le PRAS au programme de Neo). En cas d'annulation de cette modification du PRAS (et donc de retour du site du Heysel en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zones de sports ou de loisirs de plein air), **la programmation du projet Neo se retrouverait en contradiction avec le cadre réglementaire et donc impossible à réaliser.**

Par ailleurs, l'élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) est également requise pour la zone du Heysel. Ce PPAS (qui doit permettre de définir les affectations et les gabarits des constructions) n'est pour l'instant qu'à l'état de projet.

² Voir notamment la carte blanche signée par la plate-forme inter-régionale pour une économie durable et l'ARAU : « Le volet commercial de Neo ne répond à aucun besoin » in *lesoir.be*, 20 février 2018.

³ Lire les avis de la CRD sur le projet de modification partielle du PRAS « Avis de la CRD – PRAS HEYSEL - Projet de modification partielle du PRAS – ZIR 15 - 10 novembre 2016 » et sur le projet de PPAS « projet d'arrêté du gouvernement de la RBC, PPAS ZIR 15 Heysel, Avis de la Commission Régionale de Développement, 14 septembre 2017 ».

⁴ Voir note 1.

⁵ « Projet Néo : vers une annulation du Plan régional d'affectation du sol (Pras) » in *Le Soir*, vendredi 2 mars 2018.

La CRD a émis, le 14 septembre 2017, un avis sur le projet d'arrêté du Gouvernement qui ouvre la procédure d'élaboration du PPAS ; elle y questionne la pertinence des choix opérés (voir plus loin).

Traiter une demande de certificat d'urbanisme dans ce contexte où la planification n'est pas arrêtée revient à disqualifier cette dernière, à la reléguer au rang de simple acte « technico-administratif » visant à assurer (a posteriori, le cas échéant) une sécurité juridique aux projets. Le rôle des instruments de planification n'est pas d'entériner des projets définis et élaborés en-dehors de tout débat public mais de traduire les orientations décidées de manière concertée dans un projet de ville débattu démocratiquement⁶.

L'ARAU demande le respect de la hiérarchie et de la chronologie des plans : les demandes de certificats ou de permis ne peuvent être traitées tant que les instruments de planification adéquats (PRAS et PPAS) ne seront pas définitivement arrêtés.

Un projet de méga centre commercial dont l'absurdité est toujours plus flagrante

Faut-il encore argumenter sur le non-sens que constitue le projet de développer un méga centre commercial (72.000 m², l'équivalent de City 2 et du Woluwe Shopping Center réunis) ? Pour ceux qui douteraient encore, voici quelques extraits du dernier avis de la CRD :

- *le centre commercial vient en contradiction avec la politique de « renforcement des noyaux commerciaux existants » (PDI), risquant de leur porter atteinte (démontré par des études non prises en compte) et venant en concurrence avec les autres projets déjà prévus, à moins de présenter une offre très spécifique ;*
- *La Commission relève que la situation a évolué depuis son avis du 10/11/2016 sur le PRAS Heysel. Elle constate la réduction du nombre de commerces (nombreuses fermetures) ou de la difficulté éprouvée par certains centres commerciaux lors de leur lancement ;*
- *La Commission relève la volonté réaffirmée du Gouvernement de développer sur ce site un nombre très important de commerces. Elle constate cependant que cette volonté s'appuie sur des études qui sont dépassées. Elle confirme son questionnement quant à la nécessité de développer de telles superficies de commerces ;*
- *la Commission estime nécessaire, afin de mieux fonder ces nouvelles initiatives commerciales, d'entreprendre une nouvelle étude sur les besoins et nécessités en matière de nouvelles activités économiques et sur les besoins de la population en constant mouvement.*

Le projet de centre commercial doit être abandonné et les activités commerciales du projet Neo doivent être strictement limitées aux besoins engendrés par les nouveaux logements et les autres activités, pour autant que cette demande ne puisse être rencontrée par les commerces existants à proximité.

⁶ Pour rappel, le plan stratégique censé traduire ce projet de ville (le PRDD) n'a toujours pas été adopté.

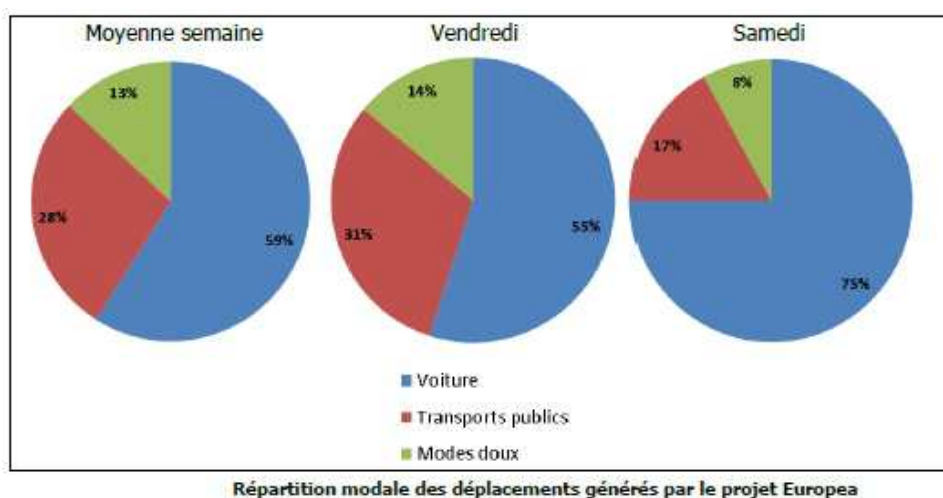
Un doublement des émissions de polluants malgré des prévisions de trafic automobile revues à la baisse

L'étude d'incidences sur les demandes de certificats d'urbanisme et d'environnement pointe un **grave problème de pollution de l'air** lié à l'augmentation du trafic automobile qui serait générée par le projet Neo (essentiellement par le centre commercial) : « *l'augmentation de la concentration des polluants peut être évaluée à un **doublement des émissions atmosphériques sur les deux principales avenues** [Houba de Strooper et Impératrice Charlotte]* » (p. 757).

Pourtant, les prévisions d'augmentation du trafic automobile ont été revues à la baisse par rapport au rapport d'incidences de 2016 sur la modification du PRAS. Si l'on se focalise uniquement sur les effets du centre commercial (principal « pourvoyeur » de trafic), l'étude d'incidences table sur 27.361 déplacements automobiles générés par le centre commercial (entrants et sortants) pour un samedi « moyen ». Le rapport d'incidences du PRAS prévoyait quant à lui 48.807 déplacements automobiles le samedi. Cette baisse drastique (44%) ne peut s'expliquer par la seule diminution de fréquentation globale du centre commercial envisagée dans l'étude d'incidences. En effet, la fréquentation projetée, toujours pour un samedi « moyen », est de 47.844 visiteurs par jour dans l'étude d'incidences contre 61.047 visiteurs par jour dans le rapport d'incidences de 2016, soit une baisse de « seulement » 21,6%⁷.

La part modale de la voiture étant pratiquement inchangée (78% dans le rapport d'incidences de 2016, 75% dans l'étude d'incidences de 2018), l'ampleur de la baisse du trafic automobile projeté ne s'explique pas... **L'augmentation des émissions de polluants pourrait donc être plus grave encore s'il s'avère que le volume de trafic automobile annoncé dans l'étude d'incidences devait être en réalité plus élevé.**

Quoi qu'il en soit, l'étude d'incidences confirme que **ce type de centre commercial (à l'implantation périphérique) fonde son accessibilité en très grande majorité sur l'automobile : plus de 75% de part modale le samedi.** À titre de comparaison, la part modale de la voiture n'est « que » de 46,5% en moyenne pour les déplacements de/vers/à l'intérieur de Bruxelles.



⁷ La baisse de fréquentation projetée du centre commercial serait-elle à mettre sur le compte de l'exemple récent du centre commercial Docks, inauguré en octobre 2016 et dont la fréquentation est loin de celle escomptée par ses promoteurs ?

Concernant la mobilité, l'ARAU demande :

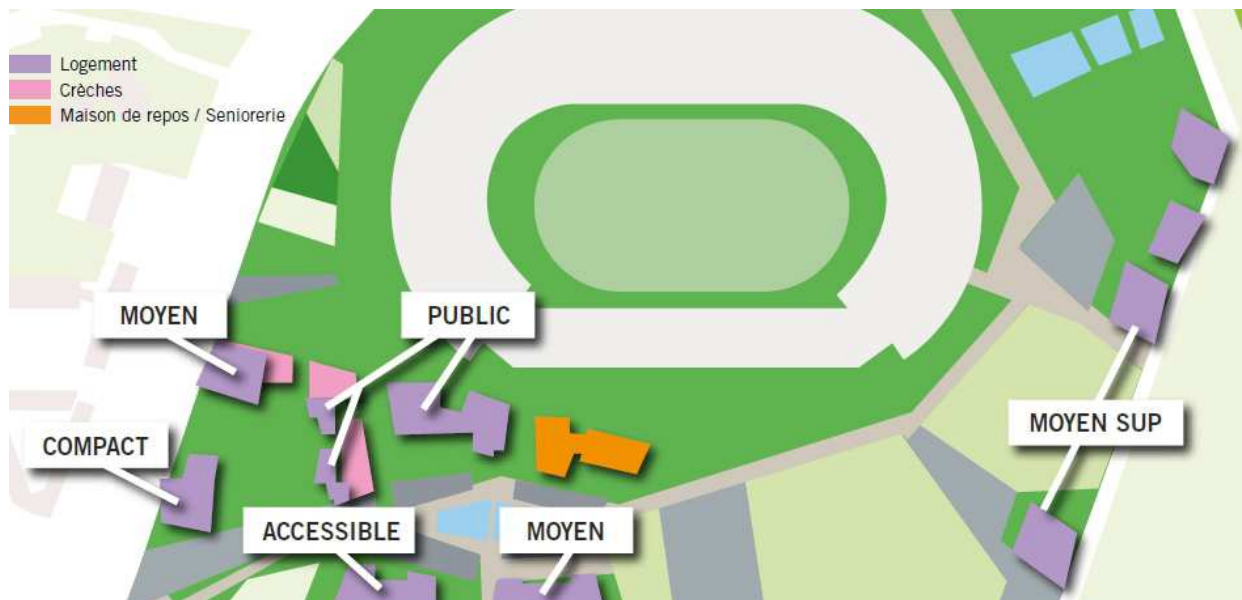
- **l'abandon du projet de centre commercial**, qui générerait à lui seul 60% à 70% des déplacements induits par le projet Neo ;
- **la limitation drastique**, en conséquence, **du nombre de places de parking** ;
- **l'amélioration préalable de la desserte en transports en commun de surface** afin de répondre aux besoins existants et futurs.

Aucun logement social à l'horizon ?

Sur les 590 logements du projet, 90 sont annoncés comme « publics ». La note explicative définit ces « logements publics » de la manière suivante : « *Par logement public nous entendons les logements encadrés/conventionnés au sens de l'arrêté sur les charges d'urbanisme.* » Le logement encadré est, pour rappel, « *le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public^[8] ou une A.I.S* ». Or, ces opérateurs n'ont pas tous une vocation « sociale » : la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles, par exemple, met en location la grande majorité de ses biens immobiliers aux alentours des prix du marché privé (ou, dans le meilleur des cas, au prix du logement moyen).

Quant au logement conventionné, il est comparable au logement moyen en termes de prix de vente et de conditions de revenu pour y accéder.

Il n'y a aucune garantie de voir le moindre logement social produit dans le cadre du projet Neo alors que les besoins, faut-il le rappeler, sont criants : près de 49.000 ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social ! C'est d'autant plus inadmissible que les terrains sur lesquelles se développe le projet sont des terrains publics, propriétés de la Ville de Bruxelles.



Les promoteurs d'Europea utilisent leur propre typologie pour désigner les différents types de logements. Qu'entendent-ils par exemple par « accessible » ou « compact » ? (source : europea-brussels.com)

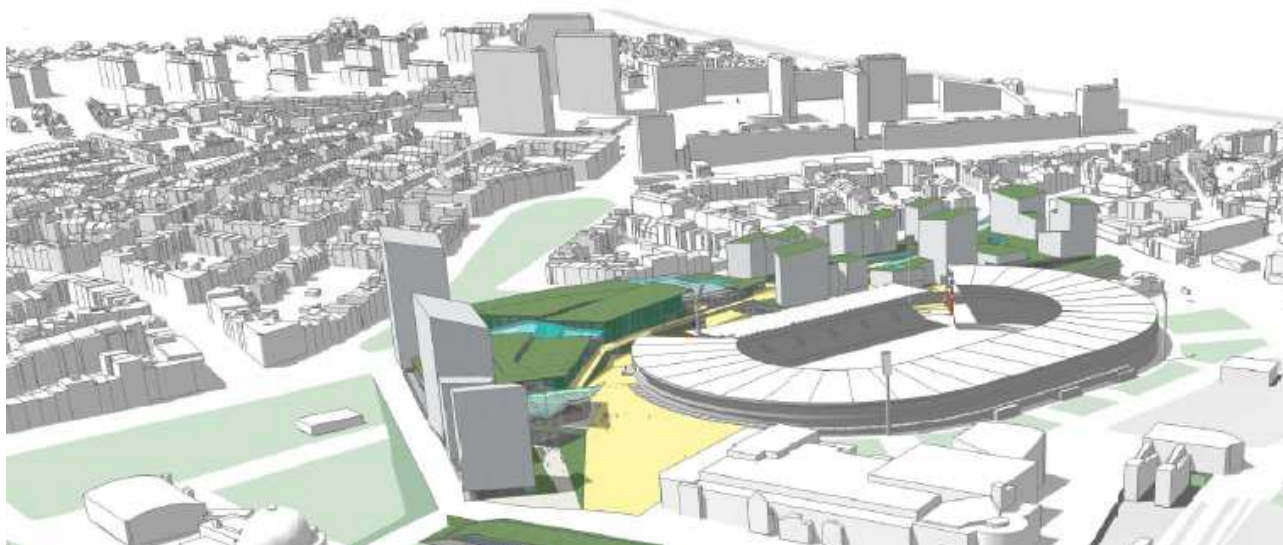
⁸ Une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), rebaptisée Citydev.

Dans ce contexte, **la totalité des terrains publics (qu'ils appartiennent à une commune, à la Région, à un CPAS, etc.) doit être consacrée à la production de logements et d'équipements sociaux.**

Un projet anti urbain sur le fond... mais aussi sur la forme

Avec son méga centre commercial, concurrent des noyaux commerçants urbains et fondant son accessibilité sur l'automobile à plus de 75%, le projet Neo est fondamentalement anti urbain. Ce caractère anti urbain ne se limite pas au fond mais se manifeste également dans la forme d'un projet signant le retour de l'urbanisme sur dalle qui s'est pourtant avéré si difficile à domestiquer (à la Cité Administrative de l'État ou à l'Albertine par exemple).

« Caser » les 72.000 m² du centre commercial ne peut se faire sans conséquence sur la forme urbaine des autres fonctions : une partie des logements prendrait ainsi la forme d'un « bouquet » de tours dont les gabarits (jusqu'à 23 étages pour la tour la plus élevée) seraient en totale rupture avec le tissu urbain existant.



Sans la présence du centre commercial, qui prendrait place sous forme de dalle dans les bâtiments « bas » aux toitures vertes à droite du « bouquet » de tours, **les logements auraient pu prendre, en se répartissant sur la surface libérée, une forme plus conforme à l'environnement urbain existant.**

Les amendements proposés suite aux recommandations de l'étude d'incidences ne modifient en rien la volumétrie du projet ; **les seuls amendements envisagés dans le domaine de l'urbanisme concernent en réalité des questions de traitement architectural** (le traitement architectural n'est pas encore précisé à ce stade de la procédure, ce sera l'objet de la demande de permis d'urbanisme si le projet poursuit sa route).

Conclusion : *errare humanum est, perseverare diabolicum*

Les promoteurs de Neo (dont la Ville de Bruxelles) persévèrent dans le déni ; refusant de voir que leur projet est en total décalage avec la réalité, ils persistent à nager à contre-courant. Malgré les nombreux avertissements, dont une étude d'incidences aux conclusions sans équivoque concernant les graves problèmes de mobilité mais surtout de pollution qui en découlent, le projet « amendé » continue à souffrir des mêmes tares que le projet initial (et pour cause, la programmation n'a pas bougé d'un pouce !).

Dans ces conditions, l'ARAU ne peut que formuler à nouveau les demandes exprimées à l'occasion de la précédente enquête publique, à savoir :

- **le respect de la hiérarchie et de la chronologie des plans** : les demandes de certificats ou de permis ne peuvent être introduites tant que les instruments de planification adéquats (PRAS et PPAS) ne seront pas définitivement arrêtés (après avoir fait l'objet d'une procédure d'élaboration démocratique) ;
- **l'abandon du projet de centre commercial** qui ne répond à aucune demande et qui créerait un gigantesque « appel d'air » pour le trafic automobile ;
- **la réduction drastique, par conséquent, du nombre d'emplacements de parking** prévus sur le site ;
- **la priorité à la construction de logements sociaux sur ces terrains publics** afin de participer à la résorption du déficit régional en la matière ;
- **le maintien des équipements** culturels, sportifs et de loisir existants ;
- **le développement de ces fonctions selon une forme urbaine compatible avec le tissu existant** (en supprimant le centre commercial, les logements peuvent s'intégrer sous une forme plus urbaine).

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org