

Une bombe juridique menace le projet Neo

ABONNÉS

La Libre - CHARLOTTE MIKOLAJCZAK 30 avril 2015

Une belle tuile risque de tomber lourdement sur Neo, ce très vaste projet de réaménagement du plateau du Heysel (Bruxelles) qui prévoit la construction d'un grand centre commercial, de plusieurs centaines de logements, de nouvelles infrastructures de loisirs, etc.

Au point, peut-être, malgré toutes les précautions qui ont été prises par la Ville de Bruxelles et la Région bruxelloise, de le transformer en une horrible saga, un peu à l'image du projet concurrent Uplace qui tente de s'inscrire à quelques kilomètres de là, sur la commune de Machelen, aux portes nord de la capitale.

Car c'est en amont que se situe le "couac" : dans la modification du "Pras" (Plan régional d'affectation du sol) en "Pras" démographique (adopté mi-2012).

Un recours a en effet été déposé à ce sujet au Conseil d'Etat par 28 plaignants. Tous des particuliers, riverains du site du Heysel, au titre de commerçants ou d'habitants. Et tous... néerlandophones. Ils ont naturellement fait appel à la chambre flamande du Conseil d'Etat, qui pourrait réagir avec une autre sensibilité et sur base d'une autre jurisprudence que son homologue francophone. Avec à l'esprit, de surcroît, la bagarre qui oppose les deux projets, bruxellois (Neo) et flamand (Uplace). Certains observateurs suggèrent même que les 28 riverains pourraient être téléguidés par Uplace, voire par l'Unizo (les classes moyennes flamandes).

Toujours est-il que l'auditeur du Conseil d'Etat a remis son rapport et... *"leur donne raison"*, indique à "La Libre" une source proche du dossier. Le Conseil d'Etat pourrait, bien entendu, ne pas suivre l'avis de son auditeur - cela s'est déjà vu - mais, dans ce cas-ci, *"c'est peu probable"*, ajoute la même source, faisant référence au point de vue de juristes spécialisés.

Zone d'intérêt régional

La tuile est d'autant plus lourde que ce n'est pas Neo comme tel qui est attaqué, mais l'inscription du plateau du Heysel dans le "Pras" démographique. Désireuse d'urbaniser les lieux, la Région en a fait une "zone d'intérêt régional" (Zir n°15) alors que c'était auparavant une "zone d'équipements d'intérêt collectif". *"Une zone d'équipements collectifs peut porter un centre d'exposition, un centre de congrès, des logements, des espaces de loisirs... Mais pas de centre commercial"*, ajoute la source. *Peut-être eût-il suffi de créer une zone dans laquelle les grands commerces sont autorisés, mais la Région a voulu un vrai projet régional et a donc opté pour une Zir. "Mais sans doute sans examiner suffisamment les localisations alternatives pour le centre commercial dans son rapport d'incidence sur l'environnement."*

Quand la Région a clamé haut et fort, études à l'appui, que sa périphérie nord manquait de structures commerciales de grande taille - et c'était il y a près d'une

décennie -, elle a d'emblée pointé le Heysel comme possible terrain d'atterrissage. Un site propriété de la Ville de Bruxelles. Sans s'interroger suffisamment sur d'autres emplacements ? *"C'est le projet Neo et son centre commercial qui ont motivé la modification au Pras et pas l'inverse. Ne pas avoir envisagé d'autres alternatives en termes de localisation est un argument massue. La Zir 15 au Pras pourrait être annulée"*, poursuit la même source.

Il faut savoir que ce qui permet au projet Neo d'être viable, ce ne sont pas les cinémas, les logements, les espaces de loisirs, le parc, mais... le shopping center. C'est lui qui a suscité l'intérêt des développeurs et promoteurs. C'est pour lui que le groupe Unibail-Rodamco s'est battu et l'a emporté, aux côtés de Besix et CFE.

Les solutions

Si le Conseil d'Etat suit son auditeur, retient le caractère lacunaire du rapport d'incidence et donne donc raison aux plaignants, le gouvernement régional devra recommencer son devoir et mieux motiver la création d'une Zir au Heysel. *"Quand le Conseil d'Etat annule un acte pour déficience du rapport d'incidences environnementales, l'autorité administrative doit le reprendre et le compléter"*, indique un juriste spécialisé en urbanisme. *C'est ce que devra faire la Région. La question qui se pose ici - et dont je ne connais pas la réponse - concerne les alternatives. N'y en a-t-il pas eu assez ou n'ont-elles pas été suffisamment étudiées ? Certaines ont-elles été trop rapidement écartées car jugées moins intéressantes et causant plus de nuisances ?* Il n'y a, selon lui, pas de quoi déjà s'affoler. *"A ce stade, tout est encore régularisable."* D'autant qu'on peut réparer ce vice de plusieurs façons : en complétant le rapport, en redessinant si nécessaire la Zir, en imaginant un autre type de zone...

Pour un autre juriste, tout aussi spécialisé, cela ne va pas être aussi simple. *"C'est assez mal emmanché. Même si le gouvernement bruxellois motive mieux son choix du Heysel sur base d'une analyse objective des alternatives, cela restera équivoque : la réglementation a été adaptée pour faciliter Neo. La Région a tout intérêt à ce que l'option 'centre commercial au Heysel' perdure parce que le processus est déjà fort engagé et qu'elle y a dépensé pas mal d'argent. D'autres recours similaires pourraient lui tomber à nouveau dessus pour les mêmes raisons."*

Et ces deux juristes de s'étonner que les requérants, à qui le rapport de l'auditeur a été notifié, comme à la Région et à la Ville, n'aient rien dit. Or, ils l'ont depuis... plus d'un mois.