

Conférence de presse

Bruxelles, le 23 juin 2011



neo

Le plateau du Heyzel : un pôle stratégique du
développement international de Bruxelles



www.neobrussels.com





I. Introduction : un modèle urbanistique de base visionnaire et réaliste

Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Benoît Cerexhe, Ministre bruxellois de l'Economie et de l'Emploi, Freddy Thielemans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, Christian Ceux, Echevin de l'Urbanisme et Philippe Close, Echevin du Tourisme, ont aujourd'hui le plaisir de vous présenter une nouvelle étape essentielle du projet NEO.

Le modèle urbanistique de base est, en effet, fondamental pour dessiner l'avenir du plateau du Heyzel. Nous ne présentons pas une œuvre architecturale. Ce qui est montré est, en quelque sorte, les pièces d'un puzzle sans image (ou « puzzle blanc »). Il s'agit de mettre les bonnes activités au bon endroit, en fonction de leur format spécifique, de leurs contingences et de celles liées au site. Il s'agit d'une vision urbanistique transformant un site incohérent (bâties inélégants, parkings à ciel ouvert, terrains vagues, voirie sauvage,...) en un nouveau quartier harmonieux, y compris avec son environnement immédiat (Brussels Expo, Atomium, riverains, etc.).

Bruxelles, pour son avenir, doit développer son envergure internationale. Sans développement international, son rayonnement est impossible.

C'est pourquoi, au travers du Plan de Développement International de Bruxelles, la Région en concertation avec la Ville ont souhaité voir s'implanter au Heyzel le futur Centre International de Congrès, la salle de concert/spectacle de grande envergure ainsi que l'infrastructure commerciale qui fait défaut au nord de Bruxelles

Le plateau du Heyzel du fait de son attractivité et de sa visibilité internationale constitue une ambition et un projet phare pour Bruxelles.

Baptisé NEO, ce projet est donc une occasion unique pour Bruxelles et ses habitants, un potentiel extraordinaire pour un nouvel essor économique, touristique et pour la création de nouveaux emplois. Le tout est réfléchi en fonction du bien-être, du développement durable, de la mobilité et de la mixité des activités.

Il y a huit mois, à l'issue d'un concours rigoureux, le bureau d'architecture et d'urbanisme KCAP (Rotterdam) avait été choisi par un jury composé de représentants politiques mais surtout d'experts nationaux et internationaux. Après 8 mois de travail en équipe, les auteurs du projet ne peuvent que se féliciter de la collaboration et du chemin parcouru. La pertinence, la souplesse, la bonne compréhension des enjeux et l'ensemble de la réalisation de KCAP est sérieuse et ambitieuse, à l'image de ce que veut être le projet. Ces partenaires intègrent bien dans leur approche, à la fois, les grands espaces de libertés dont le site peut bénéficier ainsi que les lignes directrices



et les critères de qualité qui lui sont imposés (développement durable, mobilité, gouvernance, riverains,...).

KCAP optimise, à l'évidence, les spécificités du site et de ses paysages (Atomium, parc, déclivité des sols,...). Il adapte ses concepts au tissu urbain tout en prenant systématiquement en compte les intérêts des riverains. Il intègre adéquatement les activités professionnelles du site avec la présence du Brussels Expo d'une part et d'activités de loisirs d'autre part.

Le défi était audacieux. Il l'est plus que jamais. La volonté et l'enthousiasme de l'ensemble des partenaires est à souligner. Ils doivent en être remerciés.

NEO, depuis le départ, c'est une ambition et une méthode. Avec cette nouvelle étape, le projet c'est également du concret et le dessin d'un nouvel avenir pour la capitale.



II. Le Concours

Pour rappel, le projet NEO est né voici un peu plus de deux ans avec la mise sur pied du concours international, gage de crédibilité et d'une gouvernance moderne et objective.

- Le concours international avait été lancé au mois de mars 2009. Il visait à sélectionner un Urbaniste en chef d'expérience et de réputation internationales chargé d'étudier, de dessiner et de coordonner le projet NEO.

Le règlement et la procédure du concours ont été rédigés avec la volonté absolue d'une totale objectivité, transparence, rigueur et efficacité.

Une série d'infrastructures obligatoires étaient imposées aux candidats, mais le règlement leur laissait une grande marge de manœuvre dans la définition des fonctions utiles au développement du site, de leur emplacement et de leur interconnexion.

Le jury du concours continue à assister les auteurs du projet au sein d'un Conseil de qualité d'experts belges et étrangers. Il a été réuni pour analyser et éclairer le modèle urbanistique de base proposé par le bureau KCAP.

- Le règlement du concours fixait des critères d'évaluation pour sélectionner les candidats. Ces critères ont été, également, et en toute cohérence, la colonne vertébrale pour concevoir le modèle urbanistique de base.

Les axes principaux étaient :

1. L'optimisation et implantation des affectations et fonctions

- Cohérence de la répartition géographique sur le site ;
- Complémentarité entre les fonctions;
- Mise en valeur et création d'espaces publics et d'espaces verts;
- Qualité de la proposition en matière de logements.

2. La qualité urbanistique et esthétique du projet et créativité

- Parti urbanistique - originalité du concept;
- Traitement paysager.



3. Le développement durable et la mobilité

- Politique de déplacements dans et vers le site ;
- Stimulation des modes de cheminement doux à l'intérieur du site ;
- Rationalisation des emplacements de parking sur site ;
- Propositions permettant la réalisation d'économies d'énergie.

4. Le réalisme financier du projet en phase de construction et en phase d'exploitation

- Complémentarité économique des différentes affectations ;
- Projection d'équilibre financier du projet à terme.

5. La qualité du phasage proposé dans le cadre du projet

- Minimisation du risque de développement;
- Minimisation des nuisances de voisinage.



Septembre 2010 : KCAP est désigné Urbaniste en chef en se distinguant sur de nombreux points, outre les critères fixés par le cahier des charges.

1. La méthodologie est particulièrement concrète. La traduction des intentions dans les actes et la répartition des tâches est très réfléchie et efficace. Elle témoigne d'une vision d'ensemble claire et appréciable. KCAP démontre effectivement sa grande maîtrise de la mise en œuvre concrète de tels projets complexes. La garantie de bon accomplissement de la mission concernée est réelle.
2. Les propositions d'améliorations de la convention d'Urbaniste en chef de KCAP sont pragmatiques et approfondies. Cela se traduit notamment dans les propositions d'accompagnement humain et structurel de l'ouvrage et de relations à instaurer et à développer avec l'ensemble des autorités impliquées.
3. La stratégie financière montre également un grand pragmatisme et dépasse la simple description théorique de la mission de l'urbaniste en chef sur ce point.
4. La conception d'un véritable programme coordonné permet une meilleure intégration du travail de conception dans la phase de planification.
5. L'expérience de KCAP dans ce type de master plan est reconnue au niveau international (cf le port d'Hambourg).



III. Un nouveau pôle de développement économique, touristique, de loisirs, culturel et de vivre ensemble : une ambition, une cohérence.

La démarche de réurbanisation du site conçue par KCAP vise à concentrer les fonctions sur la partie ouest du plateau du Heyzel. Ce parti urbanistique a pour objectif de renforcer l'interaction et de créer une synergie entre les différentes activités. Le regroupement et la diversification de celles-ci constituent en outre une opportunité pour réaliser un projet ambitieux sur le plan environnemental.

1. Pourquoi un centre de convention ?

Le Plan de Développement International de Bruxelles a identifié un certain nombre de carences en infrastructure qui handicapent Bruxelles dans son statut de Capitale Internationale. C'est d'autant plus regrettable que la volonté de Bruxelles est de renforcer ce statut et d'offrir un maximum de facilités aux institutions qu'elle abrite.

Dans ce contexte, il a été identifié que la construction d'un centre de convention de dimension internationale (niveau ONU) s'imposait.

Le tourisme d'affaires constitue déjà un élément majeur de l'activité économique de la Région Bruxelloise. Il faut renforcer cet atout !

La construction d'un centre de convention d'une capacité minimale de 3.500 places constitue donc un geste fort pour accentuer le dynamisme bruxellois en matière de tourisme d'affaires. La proximité de Brussels Expo, et le développement d'un pôle touristique, commercial et de loisirs à proximité, créent une synergie idéale et démultiplient la valeur ajoutée des différentes affectations.

La présence de ce centre de convention sur le plateau du Heyzel sera sans aucun doute un atout pour identifier un pôle urbain au Nord de Bruxelles.



2. Pourquoi un quartier commercial ?

La zone du Nord de Bruxelles présente un déficit important en surfaces commerciales par rapport à la moyenne belge, et plus encore par rapport à la moyenne européenne.

Déjà, le schéma de développement commercial commandé par le Ministre-Président Charles Picqué en 2006 avait démontré la carence de cette zone et avait recommandé d'y installer une ou plusieurs surfaces commerciales. Selon le Professeur Grimaud (géographie-sociologie urbaine ULB) Bruxelles pourrait accueillir 233.000 m² supplémentaires pour atteindre simplement la moyenne des grandes villes belges.

Nous pensons que le quartier commercial tel que conçu (environ 60.000 à 70.000 m² de commerces et environ 9.000 m² d'horeca) s'inscrit parfaitement dans cette logique, et constituera un atout supplémentaire dans le cadre du redéploiement du site. Ainsi, le quartier commercial du Heyzel aura bien une dimension et une ampleur suprarégionales, sans pour autant constituer un bloc monolithique à l'image des vieux shoppings centers. Il s'agira d'atteindre une surface critique permettant de ne pas entrer en concurrence avec les plus petits centres commerciaux régionaux, tout en donnant une dimension commerciale attractive et complémentaire aux autres nouvelles affectations du site.

La localisation du site du Heyzel pour le nouveau quartier commercial est en outre idéale sur le plan de la mobilité. En effet, les infrastructures existantes qui seront renforcées ainsi que de nouveaux projets en matière de mobilité permettront d'accéder au quartier commercial tant en transports en commun qu'en voiture contrairement à ce qu'il adviendrait pour des projets situés hors de Bruxelles, loin des transports en commun et moins bien situés sur le réseau autoroutier.

Une part importante des clients du futur quartier commerçant pourra accéder à ce dernier par des modes de mobilité douce, tandis que 100% des clients des centres commerciaux périphériques devront s'y rendre en voiture, sans le moindre transport public reliant à la capitale.

Le site du Heyzel bénéficie également d'une situation exceptionnelle, en ce qu'il attire déjà un nombre important de visiteurs sur base des activités qui s'y déroulent aujourd'hui. Ainsi, l'Atomium, Brussels Expo, le Trade Mart, les infrastructures touristiques, amènent plus d'1.500.000 de personnes à se rendre annuellement sur le site du Heyzel.

Le centre commercial jouira d'un atout unique par rapport à d'autres grandes infrastructures du même genre : il est situé dans une zone touristique et, de surcroît, parmi les plus visitées en Belgique.



3. Pourquoi une nouvelle dynamique économique ?

La force du projet NEO repose, entre autres, sur le fait que le site du Plateau du Heyzel accueille déjà plus de 1.500.000 visiteurs par an.

L'Atomium, le Brussels Expo, le Trade Mart, le cinéma sont autant d'atouts que nous entendons bien renforcer.

La volonté affichée par les pouvoirs publics consiste tant dans l'apport de nouveaux atouts (Centre de Convention, quartier commercial, logements, espaces verts, ...) que dans le soutien des activités existantes.

Le projet NEO implique le développement de nouvelles activités mais prendra soin de tout mettre en œuvre pour que les piliers économiques déjà présents se développent au mieux. Il s'agit particulièrement du Brussels Expo et du Trade Mart.

Ainsi, un nouveau Palais des Expositions sera construit, avec une architecture moderne, au croisement de l'avenue de Madrid et de l'avenue de Miramar. Cette nouvelle infrastructure permettra au Brussels Expo d'offrir à sa clientèle un espace modernisé, réunissant toutes les technologies de pointe utiles à l'organisation des expositions les plus performantes.

De même, afin de soutenir l'activité du Trade Mart, les règles en vigueur en matière d'urbanisme évolueront en telle sorte qu'il pourra se développer et offrir, encore plus qu'aujourd'hui, le meilleur service à ses exposants et à leurs clients.

Pour compléter cette redynamisation économique, au minimum 500 chambres d'hôtel sont prévues. Elles permettront d'améliorer l'accueil du public du Center de convention, mais aussi de celui du Brussels Expo.

Enfin, dans la foulée, l'offre horeca sera renforcée, tant à proximité du quartier commercial que face à l'Atomium, le long des logements qui bordent le nouveau parc.

Rien que pour le quartier commercial, nous pouvons estimer qu'environ 2 300 emplois directs verront le jour. L'ensemble du projet, dans son élaboration, dans sa réalisation et lors de son exploitation permettra la création de plusieurs milliers postes de travail. Et le commerce du centre-ville n'est pas oublié : un plan pour renforcer son attractivité sera présenté d'ici à la fin de l'année.



Le projet s'inscrit de plus dans une dynamique plus large du développement du tourisme à l'échelle régionale comme premier vecteur de création d'emplois bruxellois, certaines études estimant un potentiel de création de 45.000 emplois directs et indirects de ce secteur à Bruxelles dans les 10 prochaines années.

4. Pourquoi plus de logements ?

Nous ambitionnons la création de minimum 750 logements. Ils sont bien nécessaires ! D'autant qu'ils n'en existent aucun aujourd'hui sur le site.

D'une part, il s'agit pour nous d'une affectation qui s'inscrit en parfaite complémentarité avec le reste du projet. Il faut évidemment profiter de la ré-urbanisation du plateau du Heyzel pour créer un nouveau quartier avec une mixité d'affectation, des activités diverses, mais aussi des habitants qui s'approprient ce nouvel espace !

Ces logements doivent également contribuer à la dynamique économique du plateau du Heyzel et de Bruxelles. Vu la qualité du site, la proximité des parcs, des commerces et de l'ensemble des nouvelles affectations offertes, ils favoriseront la mixité sociale dans ce nouveau quartier.

5. Pourquoi une nouvelle offre de loisirs ?

Il est important que le site évolue également en termes de convivialité, afin de devenir plus encore une « destination d'un jour », pour les familles, les touristes, et les curieux.

Bien entendu, l'Atomium constitue déjà un atout majeur pour le plateau du Heyzel. Nous souhaitons cependant intensifier l'attractivité du site, en y implantant notamment une grande salle de concerts et un grand musée.

La salle de concert, d'une capacité de 15.000 places, devra permettre à Bruxelles d'accueillir des manifestations culturelles et sportives qui manquent aujourd'hui. Un grand musée peut donner une dimension culturelle à la localisation. Ce faisant, nous accentuons encore la vocation de « site d'un jour » du plateau du Heyzel. L'intérêt pour la Région de Bruxelles-Capitale de disposer d'un Musée d'Art moderne sur son territoire implique que son implantation potentielle sur le plateau du Heyzel soit étudiée en concertation avec l'Etat fédéral.

Le développement des espaces verts et l'intégration des infrastructures sportives participent également à cette évolution. Nous y reviendrons plus tard.



6. Pourquoi plus d'espaces verts ?

Dès le début, le projet NEO a affiché sa volonté d'adopter au maximum les bonnes pratiques en matière de développement durable. Cet engagement a évidemment contribué à favoriser l'extension des espaces verts sur le site.

Une grande « liaison verte » joindra l'avenue de Madrid à l'avenue Houba de Strooper. Cela nous mènera à augmenter considérablement la surface dédiée à la promenade, au sport et à la détente.

Des terrains de sports (tennis, athlétisme, rugby, football, ...) seront intégrés dans les nouveaux espaces verts.

Ce nouveau poumon vert, lieu de promenade, de détente et de sports, contribue évidemment à la dynamique globale du renouveau du plateau du Heyzel.

Il va de soi qu'au-delà des nouvelles réalisations en matière d'espaces verts, les futures évolutions du site, et plus singulièrement les projets architecturaux et les équipements collectifs, respecteront les engagements pris par les promoteurs de NEO, à savoir des exigences très strictes en matière de développement durable.

7. Pourquoi la mobilité sera-t-elle améliorée ?

Dans la droite ligne de nos préoccupations en matière de développement durable, nous avons souhaité faire évoluer la mobilité dans le site et autour du site.

Tant les modes doux de mobilité que les transports en commun et la voiture ont été étudiés.

Pour en finir avec la présence massive de véhicules parkés en voirie, et offrir un espace accueillant pour les piétons et les cyclistes, il a été décidé de supprimer purement et simplement le parking en voirie et de libérer l'espace pour de vastes allées piétonnes et des pistes cyclables.



S'agissant de transports en commun, la collaboration avec la STIB a été parfaite. Un nouveau dépôt de trams sera implanté sur le site.

Les lignes de trams 4, 23, 51 et 94 seront prolongées pour aboutir à un terminus commun sur la chaussée Romaine, à hauteur du parking C, auquel sera offerte la possibilité d'évoluer en parking de dissuasion.

Ce faisant, grâce à une offre sensationnelle en matière de transports en commun et à l'amélioration de l'accès actuel du site en voiture, le plateau du Heyzel, son espace de loisirs mais aussi ses commerces, offrira des garanties d'accès aisé que nulle autre localisation autour de Bruxelles ne sera jamais susceptible d'égaliser.

L'accessibilité au nouveau parking souterrain du site sera améliorée au départ de l'autoroute A12.

De même, des discussions sont en cours avec la Région flamande afin de dégager ensemble des solutions facilitant l'accès depuis le ring.

Grâce à un judicieux mécanisme d'usage mixte (par exemple commerce-logement), le nombre d'emplacements de parking souterrain prévu par le projet NEO est bien inférieur à celui qu'on aurait pu imaginer vu la densité des nouvelles affectations prévues sur le site.

En cela, NEO respecte parfaitement les bonnes pratiques en matière de création d'emplacements de parking.

Evidemment, le projet garantit un accueil confortable et idéal tant aux clients du futur quartier commercial, aux visiteurs du Brussels Expo et des sites de loisirs qu'aux nouveaux habitants.

8. Le stade

Le projet Néo a réussi le pari difficile de proposer un projet de ré-urbanisation du plateau du Heyzel qui permet de développer toutes les fonctions autour du stade Roi Baudouin et, dès lors de garantir l'exploitation du stade actuel jusqu'à la finalisation d'un projet de grand stade national, en partenariat avec l'Etat fédéral, en Région bruxelloise.



IV. Modèle urbanistique de base (KCAP)

1. NEO Bruxelles, point de rencontre européen!

Le site du Heyzel est un des emplacements les plus stratégiques de la métropole bruxelloise. Il est à la fois un ensemble urbanistique et un complexe fonctionnel. Il joue un rôle social, culturel et économique important pour toute la Belgique et bien au-delà de nos frontières. Le Heyzel est, après le centre-ville, le pôle principal d'attractivité de l'agglomération par la présence de fonctions importantes telles que Brussels Expo, le Stade, l'Atomium et d'autres attractions touristiques.

Au cours des neuf dernières décennies, le Heyzel a été le théâtre d'événements historiques. Le site a accueilli nombre de grands événements et programmes internationaux, ce qui s'est traduit par un interminable processus de construction et de démolition, d'ajouts et de suppressions. Résultat : un site présentant des signes de croissance et de déclin.

Aujourd'hui, en ce début de 21e siècle, il est grand temps de réfléchir à un avenir mieux défini et plus durable pour le site. Pour la première fois depuis l'exposition universelle de 1958, le Heyzel fait l'objet d'un schéma directeur axé sur une vision forte qui intègre Bruxelles, la Belgique et l'Europe sur un même site.

La vision qui sous-tend NEO a pour but de jeter les bases nécessaires pour renforcer le rôle du Heyzel, pour le qualifier et pour lui conférer un cadre de développement durable.

2. Site hétérogène et éclaté



L'histoire du Heyzel mêle intérêt général et loisirs. On y trouve des icônes nationales comme l'Atomium, Brussels Expo et le Stade Roi Baudouin.

À l'heure actuelle, le site est cependant très fragmenté et mal enchâssé dans son contexte. Il manque une liaison visible avec le ring ainsi que des accès de qualité des côtés Est et Ouest. Le plateau proprement dit est dominé par des vastes parkings asphaltés qui ont détruit le caractère de parc de l'espace public.

Le tram et le métro forment, quant à eux, une barrière au cœur du site. La liaison entre le parc et l'avenue Houba de Strooper et ses environs laisse également à désirer. De ce fait, le potentiel des stations de métro Houba-Brugmann et Roi Baudouin n'est pas pleinement exploité. Le programme existant se compose en grande partie d'un bâti hétérogène et éclaté, et le tout manque de synergie fonctionnelle.



3. Ambition NEO



NEO vise à réaliser un développement global du site dans plusieurs perspectives. NEO doit renforcer le rayonnement international du site et créer un lieu de rencontre pour les Bruxellois, les Belges, les Européens et le reste du monde. NEO est une nouvelle porte d'accès à Bruxelles, un "espace de transition" entre les transports publics et le trafic automobile, doté d'infrastructures urbaines centrales.

Le site permet de créer une centralité urbaine assortie d'une diversité bien équilibrée : un environnement urbain mixte avec des congrès internationaux, des événements nationaux, des activités, de l'habitat, des magasins, des éléments récréatifs et de la culture. Idéalement, les programmes existants et leurs structures urbanistiques devront donc être (re)mis en adéquation.

NEO est un parc, un vigoureux espace vert, qui fait office de lien entre les visiteurs et les riverains, et qui est accessible à tous. Pour la ville et le voisinage, le Heyzel devra faire partie intégrante du poumon vert qui part de la zone du canal vers le parc de Laeken et le parc d'Osseghem, pour remonter ensuite vers le nord. Cette structure verte principale offre des possibilités en termes de pratiques sportives et de promenades cyclistes et pédestres.

NEO est, avant tout, un 'Grand Projet' et sa structure est à la hauteur de sa riche histoire. L'architecture et l'espace public doivent refléter l'optimisme des expositions universelles et leur ouverture sur le futur.



4. Développement durable

Le projet intègre une stratégie forte par rapport au développement durable que ce soit pour les thèmes de la mobilité, de l'énergie et de l'eau. L'approche globale des thèmes va dans le sens d'une réduction de la demande, d'une amélioration et d'une durabilité de l'alimentation ainsi que d'une utilisation plus efficace de la demande restante.

L'ensemble du terrain deviendra plus vert grâce à des surfaces hydro-absorbantes. Les nouvelles constructions répondront aux normes les plus récentes en matière de basses émissions et l'on instaurera une stratégie astucieuse de réutilisation.

5. Cadre unique

Le schéma directeur se compose d'un cadre urbanistique unique dans lequel sont identifiés six points d'ancrage:

1. “CompactXL”: le développement de deux clusters urbains compacts à gauche et à droite du boulevard du Centenaire, liés à Brussels Expo. Ces deux clusters autour du Stade et du Trade Mart contiennent un programme urbain mixte couplé à un rayonnement architectural de haut niveau. Ils forment un contour clairement délimité, avec un profil qui s'étend vers le parc enclavé par le bâti cunéiforme.
2. “Cadre vert-bleu”: une robuste structure écologique pour les maillages verts et bleus au niveau local et au niveau urbain. Une nouvelle zone de parc à l'ouest du site relie les parcs existants (parcs d'Osseghem et de Laeken). Un réseau hydrologique global assure la liaison entre Molenbeek et la zone du canal.
3. “Large route à trafic lent ”: accessibilité optimale au potentiel récréatif grâce à un trafic lent. Les pistes cyclables existantes seront aménagées pour longer et traverser le site. La 'Grande Verte' est prolongée à l'intérieur du parc par la 'Petite Verte'. Et la liaison entre le Parking C et le site sera optimisée, éventuellement en réinstallant un téléphérique et en aménageant un arrêt de tram sur la chaussée romaine, à hauteur de l'entrée arrière de Brussels Expo.
4. “Un nœud de transports publics de qualité supérieure”: la capacité et le confort de l'accessibilité par les transports publics seront fortement améliorés en intégrant et en couplant métro et tram, en combinaison avec des parkings.



5. “Bonne accessibilité en voiture”: les liaisons avec le R0 7bis et l’A12 seront améliorées. Les nouveaux garages du cluster ouest donneront directement sur ces sorties, ce qui réduira la pression sur la sortie 8, tout en déchargeant le carrefour entre l’avenue des Magnolias et l’avenue Houba de Strooper. Les terrains et emplacements de parking situés en bordure des voiries disparaîtront et le plan prévoit d’en intégrer une partie en sous-sol.

6. “Synergie programmatique”: réalisation d’un programme urbain mixte à rayonnement international, s’inscrivant dans la complémentarité par rapport au centre de Bruxelles et aux fonctions présentes sur le site. NEO renforce la position de ce dernier en tant que pôle touristique international et centre régional récréatif et commerçant.

6. Programme

Outre l’espace vert de parc et la place réservée au sport et aux activités récréatives, NEO Bruxelles comprend les éléments suivants dans un réseau d’espaces publics de qualité :

- Un centre international de congrès de minimum 3.500 places, situé au-dessus de l’actuelle station de métro Heyzel et reliée à Brussels Expo au moyen d’une passerelle. Le centre de congrès sera entouré d’un ou deux nouveaux hôtels qui accueilleront tant les congressistes internationaux que les touristes.
- Un musée ou une attraction culturelle métropolitaine similaire, ce pôle culturel sera situé à un endroit marquant, à côté du centre de congrès, avec vue sur le parc et l’Atomium.
- Une salle d’une capacité d’environ 15.000 visiteurs, dédiée à l’événementiel et située à l’endroit du hall d’exposition actuellement le plus à l’ouest. Ce changement ira de pair avec l’amélioration de la “dorsale” reliant le parking C, Brussels Expo et les nouveaux développements.
- Un parc à thèmes en plein air, situé dans la partie sud du cluster ouest. Ce parc pourra être raccordé au nouvel axe qui ira du stade à l’Atomium.
- Un complexe indoor de loisirs et de divertissements, le cas échéant avec un parc aquatique, piscine et wellness. Ce complexe sera également situé dans la partie sud du cluster ouest, ce qui permettra une synergie avec le parc sportif.



- Un complexe de cinémas, cafés, restaurants et vie nocturne, situé à un emplacement stratégique donnant sur la partie sud du cluster ouest, ce complexe est le maillon qui relie la zone commerçante située à l'ouest et la zone de congrès et de musée située à l'est.
- Un quartier commercial à attrait supra-régional, situé dans la partie ouest du cluster, entre l'avenue Houba de Strooper et le Stade. Ce quartier commercial bénéficiera d'une bonne desserte avec les environs et disposera de parkings sous les magasins et de soubassements actifs, tant sur l'avenue Houba de Strooper que le long des rues commerçantes internes. On y trouvera aussi des restaurants et des bars, concentrés autour de la nouvelle place du marché.
- Espace d'activités d'appui, situé au-dessus du quartier commercial et à côté de celui-ci, cet espace est destiné à accueillir des bureaux, des magasins, des associations sportives et d'autres services de la zone.
- Habitations avec vue sur le parc, l'Atomium et la skyline de Bruxelles, aux coins des blocs seront positionnés des appartements dont les soubassements activeront l'espace public. Ce quartier accueillera entre 500 et 750 habitations.
- En dehors du terrain de parking, le stationnement se fera le long du ring, surtout en sous-sol, au profit du parc.

La programmation peut assurer l'organisation et la synergie mutuelle entre les fonctions nouvelles et les fonctions existantes comme Mini-Europe, les cinémas, Océade, le planétarium, l'Atomium et les autres attractions.



7. Phasage

Le cadre permet le phasage entre le programme bâti, l'espace public et l'infrastructure. Le phasage du plan compte 5 ou 6 étapes, avec une possibilité de sous-phasage. Ce phasage tient compte des concessions en cours dans la zone et de la possibilité de redévelopper ou de reclasser les programmes existants.

Au cours des différentes étapes, le parking sera progressivement déplacé de l'espace public vers des nouveaux garages. Le parc et les autres espaces publics seront progressivement aménagés.

Le redéveloppement du stade aura lieu à long terme. Le plan prévoit le maintien provisoire du Stade Roi Baudouin ainsi qu'une nouvelle affectation du site au moment où le stade disparaîtra, ce qui permettra d'éviter les interdépendances et éventuels retards de développement.

En ce qui concerne le site du Trade Mart, le schéma directeur prévoit une vision d'intensification, bien qu'aucun développement ne soit prévu à court terme. L'entrée dans la ville par l'A12 pourra, en revanche, être développée à court terme si on le souhaite. Il en va de même pour les façades avant et arrière de Brussels Expo.

Exemple, perspectives de développement



Surfaces et dimensions estimées : centre de convention 3.500 places - salle de spectacle 15.000 pers. - loisirs 16.000 m² - 750 logements - commerces environ 60.000 à 70.000 m² - horeca environ 9.000 m² – cinéma 5.000 places.





V. Conclusion

Le projet NEO a franchi une étape importante, et poursuit sa route.

Notons que l'examen favorable et la présentation du modèle de base, qui constitue un véritable Masterplan, intervient plusieurs mois en avance par rapport à ce qui avait été convenu lors de la conclusion du contrat entre la Ville de Bruxelles et KCAP.

Dès à présent, la préparation des étapes suivantes est entamée. Les consultations sont bien avancées dans la perspective de pouvoir présenter des cahiers des charges pour les premières phases (commerce et centre de convention notamment) dans les prochains mois.

Sur le plan réglementaire, parallèlement à la préparation de ces cahiers des charges, le processus de modification du PRAS poursuit son chemin. Depuis la décision d'entamer la procédure de modification, la préparation du dossier a bien évolué, tant et si bien que le projet du nouveau PRAS sera adopté avant la fin de l'année, en telle sorte que l'adoption définitive de la modification du PRAS est programmée pour la fin du premier semestre 2012.

Grâce au mécanisme simplifié organisé par le COBAT les demandes de permis pourront être déposées dès cet instant.

Bref, l'ensemble des intervenants concernés directement par NEO se sont investis sans compter pour que le projet évolue rapidement, avec une vision très claire, très pragmatique et avec le respect des lignes de force et exigeantes qui le fondent depuis le début.

Le nouveau rayonnement de Bruxelles, la nouvelle ambition pour la capitale et ses habitants sont, aujourd'hui, concrètement sur la voie de la réalisation.
