

SHOPPING JUST UNDER THE SKY

(le site des anciennes poêleries Godin, pont Van Praet)



Le groupe **Mestdagh** et son bras droit immobilier, **Equilis**, ont acquis un terrain d'environ **5 hectares** sur le site des **anciennes poêleries Godin** situé **Quai des Usines (Ville de Bruxelles)**, le long du canal, juste en face du domaine royal de Laeken et à hauteur du Pont Van Praet.

Le groupe a introduit une demande de **certificat d'urbanisme fin 2008** pour la réalisation d'un **centre commercial de 50.000 m²** (34.000 m² de grands commerces spécialisés + 12.000 m² de commerces complémentaires + 4.000 m² pour l'événementiel) assortis de 1.740 places de parking. Il espère l'ouverture du centre pour début 2015.

Lors de la réalisation du cahier des charges visant à étudier l'incidence environnementale du projet, celui-ci a été soumis à une première enquête publique. En juillet 2009, la commission de concertation a soulevé deux aspects centraux :

- le projet tel quel **viole le PRAS** (Plan Régional d'Affectation du Sol – Gewestelijk Bestemmingsplan GBP). Ce dernier affecte clairement la zone à de l'industrie urbaine. Ce qui signifie qu'elle est susceptible d'accueillir du commerce de gros ou du grand commerce spécialisé mais pas plus de 2.000 m² de commerces complémentaires, c'est-à-dire du commerce adressé aux travailleurs occupant la zone (petite restauration, service bancaire, station-service...). Or le projet détourne l'esprit du PRAS et prévoit 12.000 m² de commerces complémentaires au motif qu'ils sont répartis sur six bâtiments. La commission de concertation a donc demandé de limiter les commerces, hors grands commerces spécialisés, à 2.000 m² maximum pour l'ensemble du projet.

- la commission de concertation a demandé au chargé d'étude d'**analyser une alternative prévoyant le maintien d'au moins 6.090 m² d'activités productives sur le site**. En effet, la SDRB a fait savoir qu'elle regrettait la conversion d'un site d'industrie urbaine en un pôle mono-fonctionnel de commerce.

L'étude d'incidence finalisée en mai 2010 a soulevé plusieurs autres aspects :

- le projet porte atteinte à **un symbole unique d'une architecture industrielle** jusque là préservée dans son ensemble. Le bâtiment le plus ancien, appelé l'Indiennerie, date de 1829. Selon l'étude d'incidence, l'ensemble des halles est d'**un grand intérêt patrimonial** et a préservé une bonne stabilité. Or seul le Familistère est classé à l'heure actuelle. Mais ce corps de logement, sans les lieux d'activités qui leur sont historiquement liés, perdront une grande partie de leur intérêt. En outre, le projet écrasera le Familistère par un bâtiment commercial de 300 m de long et atteignant jusqu'à 30 m de hauteur;

- si l'accessibilité théorique du site est relativement bonne, **l'accessibilité réelle est fortement amoindrie par les encombrements routiers**. Le projet table d'ailleurs sur 70% d'accessibilité voiture générant des flux supplémentaires importants allant à l'encontre des objectifs régionaux de réduction de la pression automobile;

- la capacité de reconversion du projet est très limitée;

- la **zone I de proximité** ne constituera que **22% de la clientèle potentielle**. Cette part diminuerait encore en cas de réalisation du projet du Heysel ou lors de l'ouverture des commerces à T&T.

- le projet capterait environ **7% de la clientèle du City 2** et souhaiterait capter, par une offre haut de gamme, **une partie de la clientèle du haut de la ville**.

L'enquête publique sur la demande de certificat d'urbanisme adaptée se clôture le 16 mai 2011 et la commission de concertation est prévue pour le 24 mai 2011. Le gouvernement a refusé, jusqu'à présent, toutes les demandes de classement portant sur l'ensemble du site.

Op 28 juni 2011 geeft de overlegcommissie van de Stad Brussel een positief advies op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest (nog niet vergunning, maar dat is een formaliteit als een attest al werd afgeleverd). De talrijke argumenten van verenigingen en bewoners tegen dit project werden in de wind geslagen en kregen **geen beargumenteerd weerwerk**. De uitspraak van de gemachtigd ambtenaar voor het Gewest zit in de pijplijn.

Eind september 2011 verkreeg Mestdagh een stedenbouwkundig **attest** (geen vergunning dus!). Maar **het stedenbouwkundig attest is niets waard zonder een milieuattest**. En dat heeft de groep Mestdagh nog niet in handen. Zowel de administratie Leefmilieu Brussel als het Milieucollege (waarbij Mestdagh beroep aantekende voor het niet afleveren van het milieuattest) gaven om procedurele redenen nul op het rekest. Waarop Mestdagh opnieuw beroep aantekende bij de regering. De Brusselse regering moet dus beslissen (of niet!) zonder dat de bevoegde instanties zich inhoudelijk over het project hebben uitgesproken.

Samen met Brussel Fabriek, ARAU, La Fonderie, Pétitions Patrimoine, het buurtcomité Maria Christina/Koningin/Stéphanie, het Interwijkencomité van Neder-Over-Heembeek vraag het Interregionaal Platform voor Duurzame Economie aan de Brusselse regering om geen milieuattest af te leveren.

www.justundersky.be