

Bruxelles, le 6 février 2020

À l'attention du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles relatif au projet déposé par « Debrouckère Development »

Le présent avis concerne le projet déposé par Debrouckère Development qui prévoit une **démolition-reconstruction** à l'échelle d'un îlot entier de la place De Brouckère.

1- Considérations générales sur la politique urbanistique

Tout d'abord, IEB souhaite attirer l'attention des autorités publiques sur l'état de délabrement de certains bâtiments, évoqué dans le RIE. Bien que n'étant pas la responsabilité de Debrouckère Development, il est important de le mentionner. En effet, l'actuel propriétaire (Allianz) a plus que vraisemblablement, et volontairement, accéléré la dégradation du bâti : une partie des bâtiments ont été laissés vides depuis plusieurs années, non chauffés, et certaines fenêtres en intérieur d'îlot sont restées ouvertes. Ce dernier ayant obtenu un permis, notamment sur base de cet état de délabrement, c'est ce permis qui permet au requérant de réclamer aujourd'hui le programme actuel, et qui aura sans doute (mais nous n'en saurons pas plus) influencé le prix de vente.

Notons également l'ironie de la situation : la présente demande intervient quelques semaines après une occupation délogée par un nombre très impressionnant de policiers de la ville. Et ce, alors que des occupations temporaires sont envisagées dans le bâtiment le temps des travaux...

IEB souhaite également que soit considérée la taille de ce projet, ainsi que la présence d'Immobel via la société Debrouckère Development à Bruxelles. Immobil a en effet finalisé récemment le projet Chambon, à quelques rues, qui s'étendait également à l'échelle d'un îlot. La société s'est aussi portée acquéreuse de l'immeuble qui accueille actuellement l'administration bruxelloise. Un achat qui a été entamé en 2019 par le groupe comme « Un pion de plus sur l'échiquier du centre-ville... un geste stratégique pour le Groupe ». Sans compter le projet de la cité administrative ... En somme, notre question est la suivante : Qui fait la ville ? Pour qui et pour quoi ?

Immobel est un développeur : ils créent, ils vendent. Peu importe que le projet fonctionne réellement, ceci mérite d'être souligné.

2- Sur le programme du projet

Ainsi, le programme du projet lui-même témoignera du fait que ce ne sont certainement pas les habitants du pentagone qui l'ont conçu. Au contraire.

Tandis que des centaines d'habitants quittent le pentagone à cause des nuisances liées à la mise en tourisme croissante du centre-ville, le programme prévoit ... un hôtel. Cet hôtel est-il nécessaire ? Y a-t-il aujourd'hui une saturation du parc hôtelier ? Ou peut-être la ville compte-t-elle éliminer les Airbnb du centre-ville ? Auquel cas effectivement il faudrait des hôtels, mais plutôt du type « auberges de jeunesse ».

Les logements ensuite, ceux-ci seront vraisemblablement luxueux et chers. Rappelons, si cela est encore nécessaire, que plus de 43.000 ménages sont en attente d'un logement social et que 41 % des enfants bruxellois vivent dans une maison insalubre¹. De quels logements a-t-on besoin ?

De plus, si ces logements étaient réellement occupés par des ménages nantis, il y aurait peu à en dire, mais ce qui se profile est différent. En effet, la qualité de vie du pentagone, et plus encore des espaces soumis à la mise en tourisme, a fortement baissé ces dernières années, et rien n'augure d'une prise en compte des ces plaintes. En outre, l'offre de logement de standing sur Bruxelles est immense, et semble essentiellement permettre à certains d'investir de l'argent dans une période de moindre confiance dans les marchés financiers et de ce fait nourrir une petite bulle spéculative². Ces mécanismes sont connus au niveau scientifique, et mêmes reconnus par des économistes et géographes³. Même l'OCDE a récemment⁴ appelé à mettre le holà sur les opérations spéculatives qui participent à l'augmentation des prix du foncier et dégradent les conditions de vie des habitants.

Enfin, concernant les commerces : tandis que la mise en piétonnier des boulevards centraux a impliqué un report de la circulation sur d'autres rues, notamment la rue de Laeken, il semblerait que ce nouveau trafic ait été pénalisant pour les commerçants de cette rue. Plusieurs d'entre eux ont mis, ou risquent de mettre la clef sous la porte. Cela ne semble pas avoir été analysé dans le RIE : ces cellules commerciales ne risquent-elles pas de rester vides ?

3- Mobilité

Depuis l'instauration du piétonnier, la rue de Laeken est soumise à une constante augmentation du trafic automobile. Le projet actuel ne fera qu'aggraver cette pression et ses nombreuses conséquences sur les habitants et les commerces.

Cette rue est soumise à un trafic trop important pour sa morphologie et est donc saturée. Les trottoirs eux, sont étroits, et ne permettent pas un déplacement piéton fluide. Ces inconvénients provoquent en ce moment la fermeture de plusieurs commerces. Projeter l'implantation de nouveaux commerces dans cette rue nous semble donc être un non-sens.

Si l'on peut se réjouir de la proposition d'implanter environ 640 emplacements pour vélos, nous regrettons que le projet n'envisage pas une réduction considérable du nombre d'emplacements de parking.

En effet, 44 emplacements sont prévus pour les bureaux à construire, cela est supérieur au ratio de 1 place par 250m². Nous préconisons un maximum de 10 places de parkings dévolus à ces bureaux.

Concernant les emplacements réservés aux logements, leur nombre devrait être limité à un ratio de 0,5 emplacement par logement ; ce qui amènerait à un total de 90 places au lieu des 157 projetées.

Nous insistons sur le fait que la place De Brouckère, située en plein centre-ville, jouit d'une accessibilité exceptionnelle en transport public, ce qui doit inciter à une réduction drastique du nombre de places de parking destinées à la voiture.

Enfin, l'entrée de ce parking sera maintenue sur la rue des hirondelles. Cette entrée exigüe et l'étroitesse de la rue ne permettent pas de manœuvrer aisément, ce qui cause régulièrement

1 Réponse à une question en commission logement, Parlement bruxellois, octobre 2019.

2 Nous renvoyons à la mesure de la sur-évaluation de l'immobilier en Europe, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-press-releases/-/2-11042018-AP>.

3 Par ailleurs, loin d'être tous d'extrême gauche.

4 Décembre 2019

des embouteillages supplémentaires dans la rue de Laeken.

4- Sur les gabarits et l'aspect patrimonial

De manière générale, les gabarits projetés apparaissent peu en adéquation avec la morphologie des rues entourant l'îlot. Ceci se ressent spécialement dans les rues des Augustins, de Laeken et des hirondelles, rues relativement étroites et sans grand dégagement. Les gabarits projetés (R+6 / R+7) :

- sont hors de proportion par rapport au tissu bâti environnant ;
 - impactent encore plus les espaces publics de ces rues, les mettant plus encore dans l'ombre.
- Ces élévations semblent justifiées pour permettre de dégager des espaces au sol pour les habitants. Ceci signifie donc que pour créer une plus-value à l'intérieur du projet, on prévoit d'ombrager d'autres rues et d'autres immeubles.

D'un point de vue patrimonial, rien ne laisse penser que la proposition d'ajout d'un étage soit réellement respectueuse de l'aspect patrimonial des façades. Le rapport d'incidences ne traite des qualités esthétiques des nouveaux volumes projetés et des questions de respect du patrimoine que sous l'angle volumétrique (cf. pages 14 et 18) : « *un volume émergeant de l'intérieur d'îlot dont la ligne d'acrotère se présente comme le pendant du volume de toiture de l'hôtel Métropole et rétablit l'équilibre volumétrique de la place.* »

Cette motivation apparaît largement insuffisante. Ces arguments sur la volumétrie des immeubles se faisant face ne permettent pas de conclure au respect des qualités patrimoniales de la place, au respect de la prescription 21 du PRAS ou encore au respect du périmètre de protection de l'hôtel Métropole.

5- Sur l'impact environnemental du projet et les charges d'urbanisme

Pour conclure, le projet de démolition pure et simple des bâtiments d'Allianz rue des Augustins, de Laeken et des hirondelles pose de sérieuses questions, notamment environnementales.

Il nous semble qu'au vu des enjeux environnementaux et climatiques bien connus des autorités, le projet doit revoir sa proposition de manière à tendre vers une réduction à minima des démolitions-reconstructions, lesquelles sont hautement impactantes en terme d'empreinte carbone.

Une analyse au cas par cas des différents immeubles, étage par étage, doit être menée.

Nous ne sommes plus dans les années 80, désormais de tels niveaux de pollution ne peuvent être acceptés de la sorte. Le développeur doit apporter la démonstration (via études et esquisses de projet) de l'impossibilité de reconvertir ces étages vers d'autres fonctions. Sur ces points, la note explicative apparaît largement insuffisante (cf. pages 18-19) :

a. « *Les hauteurs entre étages ne correspondent pas aux hauteurs qui permettraient d'obtenir des logements conformes au RRU* », sans que soient précisées les hauteurs existantes ni celles qui permettraient d'arriver à des hauteurs conformes au RRU.

b. « *la structure n'est pas vraiment appropriée pour la fonction de logement, mais la profondeur de certains bâtiments ne permet pas, en outre, la création de logements de qualité* » L'argumentation est vague : « pas vraiment approprié ». L'est-elle ou ne l'est-elle pas ? Qu'est-il entendu par « logements de qualité » ? Est-ce à dire que certains types de logement méritent d'engendrer des opérations plus polluantes ?

c. « *les bâtiments sont souvent dans un état plutôt mauvais, n'ayant pas, peu ou mal été*

entretenus depuis de nombreuses années » : est-ce que cela implique qu'ils ne sont pas transformables en logements ?

Concernant les charges d'urbanisme, tenant compte de la règle selon laquelle la diminution du nombre de mètres carrés de bureaux permet au demandeur de se voir exempté de charges d'urbanisme, il semble bien qu'Immobilier n'ait pas prévu de payer de charges d'urbanisme sur une grande partie de ce projet. Elle s'élèveraient à un peu plus de 600 000 euros, somme qui vu des dérogations demandées et la taille du projet, est ridicule. Il s'agit d'un non-sens environnemental, seule la diminution de la surface de bureaux assortie d'un projet respectueux de l'environnement *dans l'immédiat*⁵ devrait permettre une telle exemption.

IEB réclame qu'à tout le moins, si le projet devait voir le jour comme tel, les charges d'urbanisme soient versées en logements **sociaux** uniquement (soit des logements confiés au Foyer bruxellois en pleine propriété et destinés à du logement social locatif).

Bruxelles, le 6 février 2019.

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Mohamed Benzaouia
Sarah De Laet

5 C'est-à-dire au moment de la réalisation du projet, pas seulement dans dix ans, au motif que la récupération d'eaux de pluie est bien conçue...