Inter-
Environnement
Bruxelles

Collège des Bourgmestre & Échevins
Secrétariat de la commission de concertation
Département Développement urbain
Rue des Halles 4
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 13 / 07 / 2023

Concerne : Projet *Livin* – WTC IV

Monsieur le Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Échevins,

Chers membres de la commission de concertation,

Il y a un besoin urgent de changer la dynamique dans le quartier Nord pour en faire un espace vivable, à taille humaine, et réintégrant la fonction de logement. C'est une demande du secteur associatif depuis des années, mais également des pouvoirs publics qui imposent aujourd'hui une mixité de fonctions dans ce périmètre (voir le Plan Régional de Développement Durable ; le PRDD). À cet égard, le projet *Livin* est vraiment catastrophique ! C'est purement et simplement une barre de bureaux de 117 m de haut. Si dans un sursaut de conscience le promoteur a finalement saupoudré son projet d'une dose de « greenwashing » et de « social washing », notamment en intégrant quelques centaines de m² de logement et d'« équipement collectif », l'ADN du projet reste bien une tour monofonctionnelle de bureaux cédée à un occupant unique. C'est-à-dire le modèle le plus destructeur pour le quartier et les futurs habitants amenés à finalement réintégrer celui-ci après les excès du plan Manhattan. Dérive urbanistique, non-sens écologique, recherche unique du profit : le projet *Livin* rassemble tous les ingrédients de ce qui ne devrait plus jamais être autorisé dans une ville comme Bruxelles. À ce titre, nous plaidons pour que le permis d'urbanisme ne soit pas délivré.

Alors qu'il est communément admis que le Plan Manhattan a été l'une des pires erreurs urbanistiques de Bruxelles et que les autorités publiques mettent en oeuvre de nombreux dispositifs pour finalement réparer ces erreurs du passé, il est inconcevable de venir construire une nouvelle tour de bureaux tout droit sortie des cartons du projet tel que pensé dans les années 1970. S'il y a un besoin criant dans le quartier de logements et d'équipements collectifs, il faut par contre cesser de construire du bureau. Le dernier rapport de l'Observatoire des bureaux rappelle en effet que non seulement on continue à augmenter le stock de bureaux dans le quartier Nord (plus 105.000 m² rien qu'entre 2018 et 2020), mais qu'en plus la part de bureaux vide ne cesse de croître. Avec une vacance de bureau de près de 10% dans le quartier Nord, il est temps d'envisager des reconversions ou des rénovations aux standards actuels, mais certainement plus de faire pousser de nouvelles tours monofonctionnelles.

De plus, ce type de constructions pose d'énormes problèmes en termes de densification d'un quartier déjà extrêmement dense et d'absence de mixité de fonction dans un quartier déjà monofonctionnel. Certes, le projet initial daignait consacrer 1% de sa superficie à une surface commerciale. Et encore, un commerce Horeca qui n'aurait en rien permis d'améliorer la fréquentation, et ce faisant la sécurité, du quartier en dehors des heures de bureau puisqu'il y a très peu d'habitants au milieu de ces tours. Il y a donc fort à parier que ce commerce aurait, lui aussi, aligné ses horaires d'ouvertures sur ceux des bureaux. Dans la version amendée du projet, on nous fait savoir que le logement et les équipements collectifs font leur apparition. Cela aurait pu être une excellente nouvelle s'il ne s'était agi que de 2.000m² de logements, soit une proportion dérisoire, et venant encore densifier le site puisque seuls 1.000m² de bureaux ont été concédés en échange de ces logements. Quant aux « équipements collectifs », il s'agit en fait d'un pavillon situé sur la dalle et pouvant accueillir occasionnellement des événements culturels. Non seulement il y a des besoins bien plus pressants en matière d'équipements collectifs dans le quartier mais, en plus, le risque est fort que l'accès au public de cet espace soit, dans les faits, extrêmement réduit.

S'il y a donc, dans la version modifiée du projet, un effort pour donner l'illusion d'une certaine mixité dans le projet, celui-ci reste bel et bien basé sur un modèle de tour quasi exclusivement consacrée à du bureau accaparé par un mono-occupant. Ce genre de projet ne devrait tout simplement plus être accepté par les pouvoirs publics pour les nombreux problèmes qu'ils posent (coût environnemental extrêmement élevé des tours, sentiment d'écrasement sur le quartier, couloir de vents, ...) et du fait qu'ils sont en contradiction

complète avec les objectifs du PRDD. S'il s'agit d'un modèle rentable pour le promoteur, cela crée en chaîne une série de problèmes et de nuisances pour le quartier : difficulté à intégrer d'autres fonctions dans le projet, en particulier des équipements collectifs et du logement, et usage des espaces extérieurs verdurisés, des aménités et des services - comme le restaurant - réservé exclusivement aux occupants de la tour. Bref, un projet renforçant l'ensemble des problématiques déjà identifiées dans le quartier plutôt que contribuant à la recherche de solution.

Le choix de ce modèle de projet est d'autant plus malheureux que le bureau d'étude pointe des alternatives intéressantes dans son RIE. Notamment l'« Alternative 1 – Intégration d'une mixité d'affectation comprenant logements et équipements ». Le problème de la monofonctionalité est donc connu, et une solution est proposée. Malgré cela, les aménagements proposés dans le projet amendé sont purement cosmétiques et ne résolvent en rien les manquements identifiés.

Indépendamment de ce point de fond, le projet proposé contient plusieurs autres problèmes. Notamment le fait qu'il déroge à plusieurs prescriptions urbanistiques.
Il y a la dérogation au PRDD sur la question de la mixité des fonctions, ça a déjà été mentionné.
Mais il y a également dérogation au RRU sur la hauteur du bâtiment. Il est parfaitement inadmissible d'autoriser une hauteur dérogative de 117m de haut à ce bâtiment, qui deviendrait le plus haut de ce qui est déjà un quartier concentrant de nombreuses tours. Rien ne permet d'ailleurs de justifier une telle dérogation alors que le calcul sur base de la moyenne des hauteurs des constructions environnantes, c'est-à-dire la règle du RRU, donne une hauteur proche des 70m de haut. Toute dérogation permettant de construire au-delà de ces 70m de haut serait donc un pur cadeau au promoteur privé au détriment de la qualité de vie de tout un quartier. Ce serait un message d'autant plus dommageable que la multiplication des tours est dès à présent identifiée comme le principal problème au retour des habitants et au redéploiement d'une vie de quartier dans le périmètre et que la tendance doit être à la diminution des gabarits et non l'inverse.

Enfin, ce projet va créer de nombreuses nuisances dans le quartier, en particulier durant sa phase de travaux. Or, de très nombreux projets de construction sont déjà en cours dans le périmètre. Cela crée un climat invivable pour les habitants. Cela va également poser de très gros problèmes pour les occupants de la tour WTC III, à savoir divers services publics installés à proximité directe de la zone de travaux.

À cet égard, il est en tous cas inconcevable que le chantier puisse démarrer avant le terme du bail de la Régie des Bâtiments dans la tour voisine du WTC III, c'est-à-dire 2034. Attendre cette échéance permettrait au moins d'effectuer les travaux durant le vide locatif, voir de profiter de cette phase de chantier pour rafraîchir la tour WTC III et profiter d'économies d'échelle dans la réalisation des deux chantiers. Il y a en effet une intention déjà affichée du promoteur de redévelopper la tour WTC III à l'issue du bail. Il est même mentionné à la page 32 de l'étude complémentaire du RIE sur le projet modifié que les 2.000m² de logements prévus entreront en conflit direct avec ce réaménagement et pourraient donc être démontés à l'occasion. Construire des logements pour moins de 10 ans avant de les démonter, voilà bien le genre d'absurdité écologique qu'il est devenu tout bonnement inacceptable d'envisager.

Les différents arguments exposés ici nous amènent à la conclusion qu'il faut tout bonnement refuser la construction d'une nouvelle tour de bureaux venant encore densifier le quartier et exacerber les problèmes qu'il connaît déjà actuellement. Mais indépendamment du débat sur l'opportunité ou non de permettre la construction de cette tour, il est parfaitement inadmissible d'envisager que ce chantier puisse démarrer tant que la tour voisine du WTC III est occupée. C'est pourquoi nous insistons vivement pour que cette demande de permis soit refusée et que le dossier soit réexaminé à l'approche du terme du bail d'occupation de la tour WTC III.