



Bruxelles, le 13 mars 2017

**AVIS DU COMITE DE QUARTIER NOTRE-DAME-AUX-NEIGES
SUR LE PROJET DE PRDD**

Le Quartier 'Notre-Dame-aux-Neiges' (ou quartier des Libertés) est situé entre la rue Royale, la petite ceinture et la rue de Louvain, y compris le triangle formé par la rue de Louvain, la rue de la Presse et la rue Ducale. Le Comité de Quartier, fondé en 2008, s'occupe de cette zone ainsi que de toute situation ou tout projet avoisinant susceptible d'avoir un impact sur le Quartier.

Le Comité de Quartier Notre-Dame-aux-Neiges est signataire du communiqué de presse commun des associations de quartier demandant la prolongation de l'enquête publique sur le PRDD.

Le Comité de quartier s'associe à l'analyse plus complète du projet de PRDD réalisée par Inter-Environnement Bruxelles dont il est membre, et ce après avoir participé à l'assemblée associative organisée au sujet du PRDD.

L'avis qui suit se concentre sur quelques aspects du plan qui risquent d'avoir un impact négatif sur notre quartier enserré dans la petite ceinture Est - impact non mesuré dans le PRDD et ses annexes.

1. Carence en espaces verts

Le quartier Notre-Dame-des Neiges fait partie des quartiers "carencés en espaces verts": il ne comporte que deux petites places classées comportant une pelouse. En outre, les arbres (ptérocaryers du Caucase) de la place de la Liberté sont régulièrement menacés d'être abattus. Récemment, une zone de recul de 8 mètres de profondeur, dans laquelle s'étaient installées diverses plantes constituant un relai de biodiversité dans la Ville, a été détruite en vue de l'installation d'un immeuble plus haut et plus large que le bâtiment pré-existant (projet dit "Spectrum" du promoteur immobilier Ghelamco). En outre, ce projet, qui a obtenu un permis d'urbanisme à coup de dérogations au R.R.U., augmente l'imperméabilisation des sols.

Le PRDD n'apporte aucune réponse à cet égard bien que le rapport d'incidences (R.I.E.) recommande d'identifier les espaces verts, dont le rôle social et paysager est actuellement limité et d'étudier les possibilités de se développer (cimetières, talus, espaces peu ou inaccessibles, par exemple) (rapport final, sept. 2016, p. 41).

2. Projet de densification du tissu urbain, notamment par l'implantation de tours "iconiques" isolées sur la petite ceinture Est.

Le PRDD projette la construction de tours dites "iconiques" isolées notamment sur la petite ceinture Est. Pourquoi dans ce quartier qui est déjà très dense? On peut se le demander.

Justification?

Le PRDD justifie sa volonté de densifier la Ville de Bruxelles par l'augmentation démographique. Cependant les perspectives démographiques mises en avant pour forcer la modification du PRAS ont été relativisées depuis. Plus important, l'analyse démographique relève que l'essentiel de l'augmentation de population se situe parmi les bas revenus et que les départs sont principalement le fait des ménages à revenu moyen. Selon nous le PRDD ne répond aux besoins ni des uns (projets de construction de logements sociaux très insuffisants) ni des autres (projets de construction coûteux peu accessibles aux revenus moyens et aux familles avec enfants). Le Conseil consultatif du Logement, dont l'avis est très négatif, ne s'y est pas trompé.

Le projet de PRDD propose de densifier la Ville notamment en renforçant la structure urbaine via l'implantation de bâtiments plus élevés que le tissu urbain habituel.

Pourtant, l'implantation d'un bâtiment élevé ne constitue pas en soi un moyen de densification (R.I.E., p. 303 et figure 45 p. 321, comparant 3 types de construction dont l'emprise au sol varie mais comprenant chacun 76 logements). Elle peut être utilisée comme un outil pour densifier : tout dépend de l'espace non bâti autour des constructions.

La question à se poser est en réalité celle-ci : l'immeuble élevé permet-il des densités optimales inaccessibles à d'autres formes urbaines? Les quartiers de tours et les tours insérées dans le tissu urbain font grimper la densité à condition que les immeubles

soient proches. Les tours qui bénéficient d'espaces dégagés à leur pied permettent parfois de conserver des espaces verts (par exemple, Royal Building face au parc de Forest, Victoria Regina face au Botanique). Cependant, elles génèrent en général des densités largement inférieures aux îlots urbains traditionnels en courtine (îlots construits en bordure, avec jardins en intérieur) ("Pour un développement maîtrisé de la hauteur", synthèse de la recherche de l'Unité d'Urbanisme de l'UCL, 2009, in *Bruxelles les tours la ville*, Région de Bruxelles-Capitale, 2010, p. 129).

En d'autres termes, densité et dégagement autour du socle de la tour sont incompatibles. Et à qualités de dégagement égales ou proches, les îlots traditionnels sont préférables.

Une ligne d'horizon artificielle

Le projet de PRDD distingue deux types de bâtiments élevés. Le PRDD nomme "tours iconiques ou d'ampleur régionale" des tours comme la tour du Midi ou la tour Madou qui "*marquent une rupture avec les gabarits moyens et déterminent le skyline métropolitain*". On entend par "skyline" : une vue partielle ou totale des immeubles et structures élevés d'une ville. On peut aussi le décrire comme la ligne d'horizon artificielle dessinée par la structure d'ensemble de la ville. Il s'agit bien en effet d'une structure artificielle et non d'une structure urbaine qui tienne compte de la structure des voies publiques et du tissu urbain existant, notamment des îlots.

Le projet de PRDD signale que l'implantation de bâtiments élevés doit contribuer à renforcer la structure urbaine, cependant il ne lie pas de manière directe le lieu de localisation des tours d'ampleur régionale avec des points singuliers de la trame urbaine qu'il estime intéressant de signaler (R.I.E., p. 314).

En outre, l'établissement d'une "skyline "avec immeubles élevés implique au préalable le recensement des vues protégées ou à protéger. Un travail en ce sens a été effectué en 1979 par l'Administration en vue de l'intégrer au Plan de Secteur, l'ancêtre du PRAS, mais cet objectif n'a jamais abouti. Il n'en est pas question dans le projet de PRDD. Or, la Ville ne compte pas actuellement avec une stratégie paysagère d'ensemble encadrant de manière cohérente l'implantation d'immeubles élevés (R.I.E., p. 311).

Notre expérience

Nous avons l'expérience de l'impact des tours sur notre quartier : tour des finances, tour Madou, tour Astro.....Nous subissons aussi la démolition et la reconstruction en cours d'un immeuble dont le gabarit en hauteur sera augmenté de 34 % (R +10 étages au lieu de R + 9 précédemment mais les étages sont chacun plus élevés). Cet immeuble rehaussé aura notamment pour effet de livrer un immeuble d'habitation et son îlot intérieur à l'ombre durant tout l'hiver.

Dans tous les cas, les qualités d'ensoleillement et de vue sont diminuées..... sans oublier les effets de vents qui peuvent être violents.

Par conséquent, nous sommes éminemment sceptiques quant à la compatibilité de tours iconiques, même "isolées", avec certains des objectifs affirmés par le PRDD :

- "préservé les qualités d'ensoleillement et de vue. Pour ce faire, le principe historique retenu est de limiter la hauteur des bâtiments à la largeur de la rue, avec le cas échéant des étages en recul"..... Quelle largeur? Celle des boulevards de la petite ceinture sans tenir compte de l'effet d'écrasement d'une tour sur les rues plus étroites et habitées dans le coeur des quartiers riverains?;
- "la sauvegarde et la valorisation du patrimoine qui nécessite un encadrement strict dans ses alentours";
- "la présence suffisante d'espaces verts";
- "la présence d'un socle opérant une interface qualitative avec l'espace public et le quartier".

Nous sommes d'autant plus sceptiques que :

- une réforme du Règlement régional d'urbanisme (RRU) est annoncée qui permettra, selon toutes probabilités, d'augmenter les gabarits des constructions sans même devoir justifier des dérogations;
- le projet de réforme du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) déposé par le gouvernement prévoit notamment de supprimer l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites et de confier le respect du patrimoine à un fonctionnaire délégué spécialisé mais sous l'autorité du Ministre-Président.

Le R.I.E du PRDD souligne d'ailleurs quelques-uns des effets pervers potentiels de l'augmentation de la hauteur du bâti :

"Si des gabarits plus hauts sont admis sur certaines zones précises (par exemple le long de certaines voiries en fonction de leur largeur, autour des noeuds de transport, etc.), ces zones deviendront progressivement des espaces moins aérés et plus minéralisés, en créant un espace urbain plus associé à des espaces structurants et de centralité urbaine" (R.I.E., p. 307).

"Au niveau foncier, des modifications sur le RRU créeront un revenu foncier plus important sur les parcelles dont les surfaces de plancher pouvant être construites sont augmentées. Ce potentiel peut constituer un encouragement pour la démolition/reconstruction ou la rénovation avec augmentation d'étages du bâti existant. Ce qui est positif pour la rénovation et la densification du bâti, mais risque d'avoir un effet pervers pour la préservation d'éléments ou ensemble d'intérêt patrimonial ou architectural dans les parcelles concernées" (R.I.E., p. 307).

Par ailleurs, nous signalons que la démolition/reconstruction devrait être limitée à de rares cas car le bilan carbone d'une telle opération est généralement très élevé. Cela ne devrait plus être admis compte tenu des objectifs de diminution des effets des gaz à effet de serre pour prévenir le réchauffement climatique.

Pour le surplus, le PRDD annonce peu de lignes directrices et encore moins d'opérationnalisations. Nous pensons, par exemple, que les tours dont question devraient être encadrées par des PPAS. Tout projet de ce type doit aussi faire l'objet d'études d'incidences avec comité d'accompagnement (et non pas simplement de rapports d'incidences sans indépendance par rapport au promoteur). Nous connaissons malheureusement des cas où l'étude des ombres a été biaisée : par exemple, situation à

partir de 10 heures du matin, images n'englobant pas les intérieurs d'îlots de la rue concernée,...). Pour rendre obligatoire une étude d'incidences en cas de construction de tous, l'Annexe A du CoBAT doit être modifiée.

Nous insistons sur la nécessité de protéger les fonctions faibles : espaces verts, patrimoine, espace public convivial,...

3. Quid du Patrimoine?

Dans son axe 2 ("Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif"), le PRDD prévoit une stratégie 4 : "*Défendre le patrimoine et l'architecture comme vecteurs d'identité et d'attractivité*"

Notre comité de quartier est particulièrement attaché à la protection du patrimoine car l'ensemble du quartier est une z.i.c.h.e.e. Malheureusement, ce statut n'empêche pas des injures au patrimoine (notamment, à l'occasion de l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux) ou encore la construction d'immeubles qui ne s'inscrivent absolument pas dans une relation harmonieuse avec les immeubles voisins. Par contre, de nombreuses difficultés se présentent pour améliorer la protection du patrimoine.

Les ambitions du P.R.D.D. dans ce domaine se traduisent principalement par deux cartes:

- une carte des zones patrimoniales qui reproduit les z.i.c.h.e.e. existantes et de nouveaux "périmètres d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine" (seul nouvel outil);
- un réseau d'axes structurants patrimoniaux dont font partie la petite ceinture, l'axe rue Royale-rue de la Régence (cela n'est-il pas contradictoire avec l'idée de construire des tours sur le même axe de la petite ceinture?)

Dans l'ensemble, la valorisation du patrimoine et la qualité de l'architecture sont envisagées pour "*promouvoir l'image de Bruxelles aux niveaux national et international*" et "*contribuer à l'attachement des individus à leur ville, ainsi qu'à l'attractivité de la Région vis-à-vis des touristes et nouveaux habitants potentiels.*"

Nous ne nions pas ces aspects de l'intérêt du patrimoine mais cette vision utilitaire risque d'occulter d'autres critères d'intérêt de celui-ci (historique, mémoriel, technique, culturel, social,...).

Aucun moyen n'est annoncé pour inventorier le patrimoine alors que l'inventaire régional a beaucoup de retard.

Aucun outil nouveau de protection au sens strict n'est prévu alors que la pratique démontre la nécessité d'un outil moins lourd que le classement et tout de même contraignant. Celui-ci pourrait être inspiré des "secteurs sauvegardés" qui couvrent un grand nombre de centres urbains anciens en France et qui sont opposables au tiers. (<http://www.an-patrimoine.org/Secteur-sauvegarde>). Les z.i.c.h.e.e. pourraient y être intégrées.

Nous sommes d'autant plus inquiets que le projet de réforme du CoBAT déposé par le gouvernement :

- supprime l'avis conforme de la C.R.M.S. en cas de projet immobilier,
- rend plus difficile les procédures de classement à l'initiative des citoyens.

4. Le Pentagone

Le Pentagone, zone spécifique visée par l'axe 1, stratégie 1, ne mérite que quelques lignes: "(...) *Les pouvoirs publics doivent y affronter les défis de la mobilité, de l'accessibilité, et répondre aux besoins de la population en équipements collectifs. A cet égard, les acteurs politiques que sont la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale se doivent de mutualiser leurs forces pour répondre à ces défis. A l'image de ce qui a été réalisé pour le projet NEO, il s'agit d'être meilleur ensemble. Dans le respect des compétences de chacun, des contrats relatifs au développement en commun de certains quartiers du Pentagone seront conclus avec la Ville de Bruxelles dans les meilleurs délais*" (p. 32).

Cachez ce sein que je ne saurais voir, dirait Molière. Alors que les projets de la majorité communale actuelle sont éminemment conflictuels (plan de circulation avec une boucle de desserte très polluée, aménagement des boulevards du centre, projets immobiliers et commerciaux, projet de temple de la bière à la Bourse,...), de même d'ailleurs que le projet NEO, l'autorité régionale se garde bien d'indiquer la moindre ligne directrice..... à moins d'interpréter la deuxième phrase relative au projet de mise en piétonnier des boulevards du centre dans le sens d'amendements aux effets pervers dudit projet : "*Ce projet ambitieux, tourné vers une meilleure qualité de vie pour tous, consacre plus d'espaces aux piétons et aux cyclistes, usagers faibles au détriment de la circulation de transit*" mais encore : "*La valorisation de cet espace public et le ré-équilibrage de son utilisation par les différents usagers sera soutenue par la Région*" (p. 58).

Quoiqu'il en soit, ces quelques lignes ne constituent pas un plan.

Conclusion

Le PRDD soumis à enquête publique doit être fondamentalement remis sur le métier.

Nous espérons que les réclamations ci-dessous y contribueront.

Pour le Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges de Bruxelles Ville,

Mark De Meyer,
Marie-Anne Swartenbroekx

Siège social : place de la Liberté, 2, 1000 Bruxelles

