

Bruxelles le 14/09/2022

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles concernant le projet sis Rue
Lebeau 2-18
1000 Bruxelles
Demande de permis L1725/2022

À l'attention du collège des Bourgmestre et Échevin·e·s de la Ville de Bruxelles, Département Urbanisme – Secrétariat de la Commission de concertation, 6 Boulevard Anspach.

1. Démolitions – Reconstructions

Nous sommes, à l'instar de la Commission Royale des Monuments et Sites, défavorables aux démolitions envisagées. Les démolitions-reconstructions demandées rue Lebeau et place de la Justice auraient un impact environnemental trop important, et feraient fi de la valeur historique des bâtiments, de leur excellent état de conservation et de leur potentiel de reconversion.

2. Gabarits et Densité

En cas de démolition, les gabarits et densité actuels ne sont pas des acquis dont le demandeur pourrait se prévaloir. Il conviendrait alors de revenir à des gabarits et à une densité similaires à celles du quartier et à une architecture en harmonie avec son environnement esthétique, notamment ceux de la rue Lebeau.

Malheureusement, la densité de ce nouveau projet reste beaucoup trop écrasante pour le quartier et doit être revue à la baisse. Elle représente plus du double de celles des autres îlots du quartier

Les dérogations relatives aux hauteurs, gabarits, alignements, profondeurs ne sont ni d'usage modéré ni motivées par une démarche de bon aménagement des lieux et du respect du cadre environnant. Elles sont contraires aux principes qui devraient les régir et ne servent que l'intérêt financier du promoteur et non pas l'intérêt public.

3. Hauteurs

Rue Lebeau

De nouvelles constructions, rue Lebeau, ne devraient, en aucun cas, être plus élevées que les immeubles fin 19^{ème} – début 20^{ème} situés vis-à-vis et repris au patrimoine de la région. En effet, la hauteur proposée par le demandeur pour les nouveaux immeubles de la rue Lebeau vont de R+6 à R+8.

Au milieu de la rue Lebeau , l'immeuble proposé par le demandeur serait deux fois plus élevé que la maison classée Frison-Horta située en face.

C'est écrasant, hors d'échelle et inacceptable ! Il y a 3 niveaux de trop !

Place de la Justice

Une nouvelle tour de 14 niveaux sur la place de la Justice n'est pas acceptable. Les motivations avancées pour motiver les dérogations aux règles de hauteur sont irrecevables (étages en retrait, sky line qualitatif, roof-top avec vue !)

De plus, le programme « hôtelier » proposé ne correspond pas à la qualité attendue pour valoriser le quartier. Il semble en effet s'agir d'un ensemble résidentiel de médiocre qualité : 150 studios meublés totalement autonomes, équipés chacun d'un living et d'une cuisine équipée, et proposés à des locations de longue durée, avec un service hôtelier réduit au minimum.

4. Parking

Les 190 places de ce parking sont surévaluées et en contradiction avec les objectifs de diminution de la pression automobile en ville, d'autant plus que plus de 500 places sont actuellement disponibles dans les parkings publics à proximité.

Ce nouveau parking rencontrerait avant tout l'ensemble des besoins de parking générés par le projet lui-même (entre 163 et 221 places selon l'étude du demandeur) , notamment ceux relatifs au 17 000 m² de bureau.

C'est un leurre que de faire croire qu'il s'agirait là d'un nouveau parking accessible au public susceptible de compenser la disparition du stationnement de surface du Grand Sablon. Selon l'étude du demandeur, seulement 33 places pourraient être disponibles en journée pour un public extérieur au complexe.

5. Intérieur d'îlot

L'intérieur de l'îlot doit être dégagé de toutes constructions hors sol

et offrir au moins 50 % de zone perméable de pleine terre. Il ne peut être dérogé à cette règle sous prétexte de permettre la construction d'un parking lui-même en dérogation !

Nous estimons également qu'afin d'améliorer les cheminements dans ce quartier historique, il convient de refuser la construction en intérieur d'îlot du bâtiment Justice sur 11 niveaux, mitoyen avec l'immeuble Proximus, car elle empêcherait à jamais la réouverture de la partie basse de rue de Ruysbroeck.

6. Programme

Le projet crée des commerces rue Lebeau (1 600 m² soit moins de 5 % du programme), mais globalement, le reste du programme ne correspond pas aux attentes et aux besoins réels du quartier. Pas plus que le parking, il ne peut pas motiver les dérogations demandées.

Le programme comprend beaucoup trop peu de logements de qualité, seulement 65 unités (7 800 m², à peine 20 % du programme) et aucun logement abordable.

Mais il comprend malheureusement beaucoup trop de bureaux (17 000 m², près de 50 % du programme), et l'hôtel, (8 223 m² soit 25 % du programme) ne correspond pas, comme dit ci-avant, à la qualité requise pour ce quartier

Nous déplorons également que ce programme ne réponde pas aux besoins du quartier en termes d'équipements publics, et notamment éducatifs.

Pour toutes ces raisons, nous demandons à la Commission de concertation d'émettre un avis défavorable.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques et de les verser au PV de la commission de concertation à laquelle nous désirons assister.

Veuillez agréer mes salutations distinguées,

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Mohamed Benzaouia