

SAUVE LEBEAU SABLON

Réaction suite à l'avis favorable de la Commission de Concertation – Bruxelles, 3 novembre 2022

Pour rappel, un concours d'architecture fut organisé en 2018 par le Bouwmester Maitre Architecte de la région bruxelloise sans aucune concertation avec les riverains. Le programme de ce concours prévoyait la démolition du site LEBEAU afin d'y reconstruire un parking de 400 places et un complexe de 42.000 m², deux fois plus dense et plus haut que les autres îlots du quartier.

Lorsqu'ils prirent connaissance du projet fin 2020, les riverains se mobilisèrent pour l'empêcher. Immobil fut contraint de retirer sa première demande de permis suite à un arrêt de la Cour Constitutionnelle début 2021.

En février 2022, Immobil a introduit une nouvelle demande de permis. Les projets de démolition-reconstruction de deux tours de 11 et 15 étages, aux coins de la rue de la Paille avec le Sablon et la rue de Ruysbroeck ont été abandonnés, mais tout le reste du projet est inchangé : à savoir la démolition-reconstruction des deux tiers du site dans la descente vers la Grand Place, tout le long de la rue Lebeau et de la place de la Justice. Le projet reste écrasant, hors d'échelle. Sa densité reste deux fois supérieure à celle des autres îlots du quartier.

La Commission Royale des Monuments et Sites a rendu un avis défavorable en juillet 2022.

Lors de la réunion de la Commission de Concertation du 4 octobre, plusieurs dizaines de riverains, la Fondation Frison-Horta et plusieurs associations (Association du Patrimoine Artistique, Quartier des Arts, Europa Nostra) et de la ville habitée (ARAU, IEB) ont développé durant 4 heures les arguments contre ce projet et ont plaidé à l'unanimité pour que la commission rende un avis défavorable.

Les principales critiques portent sur :

- 1 Le programme qui ne répond pas aux attentes du quartier : plus de 50% des surfaces affectés aux bureaux – seulement 20% au logement (65 unités) – 25% pour 150 studios meublés – aucun espace ni équipement public, alors qu'existent plusieurs demandes d'extension d'écoles dans le quartier.
- 2 La démolition d'immeubles de valeur historique, en excellent état ; alors qu'une rénovation, même lourde, aurait un coût écologique deux fois moindre et un impact sur le quartier beaucoup plus acceptable.
- 3 La construction d'une tour de 14 étages sur la place de la Justice, en rupture d'échelle avec le quartier, d'autant moins acceptable qu'elle serait affectée à 150 studios meublés sans aucun apport d'animation sur la place et pour le quartier.
- 4 La démolition de tout un côté la rue Lebeau pour y reconstruire des immeubles massifs de 6 à 8 étages (24 à 32 m de haut) qui écraseraient l'ensemble architectural de 18 maisons fin XIXe et début XXe, situé en face et repris au patrimoine de la région (15 m de haut sous corniche).
- 5 La construction et l'imperméabilisation de l'intérieur d'îlot pour y construire un nouveau parking alors que 500 places sont disponibles dans les parkings publics à proximité.

- 6 Plutôt que d'apaiser la place du Sablon et ses abords, le nouveau programme d'Immobel, composé principalement de bureaux, risque au contraire de saturer davantage le stationnement dans les rues du quartier, comme le montre le rapport d'incidence.

L'avis de la Commission de Concertation a été rendu public ce 27 octobre. https://www.bruxelles.be/sites/default/files/20221025_cc_avis_web.pdf (dossier n°12)

Tout au long de près de 20 pages d'attendus, la commission reconnaît le bien fondé et la pertinence des différentes critiques des opposants au projet.

Ces motifs auraient de toute évidence dû impliquer un avis défavorable de la Commission.

Mais, contre toute logique, la Commission conclut par un avis favorable, sous conditions.

Ces conditions portent non seulement sur la réduction de la hauteur de la tour de quelques niveaux et la révision de la façade Sablon, mais aussi sur une révision très importante des plans des appartements et des accès du parking.

Si les modifications sont substantielles, une nouvelle enquête publique sera nécessaire.

Cela étant, cet avis favorable de la Commission laisse perplexe. Il est incohérent. La décision de la commission n'est en effet pas supportée par les motifs qu'elle développe.

La balle est maintenant chez URBAN. C'est en effet à l'administration régionale, qu'il appartient de délivrer ou non le permis. Suivra-t-elle l'avis de la Commission de Concertation, malgré l'opposition unanime des riverains et des associations, et malgré l'avis défavorable de la Commission de Monuments et Sites ?

Les riverains voient malheureusement bien que les autorités ne peuvent (veulent) pas se désengager du concours funeste lancé par le Bouwmester Maître Architecte en 2018, et croient encore à la fiction, vendue par Immobel à Pascal Smet, que le parking « va vider la place du Sablon de ses voitures ».

Autoriser ce projet, même avec les corrections demandées par la commission, serait accepter ici des dérogations au RRU, qui ne sont ni d'usage modéré ni motivées par une démarche de bon aménagement des lieux et de respect du cadre environnant, et qui seraient ailleurs refusées.

Ce serait rater l'opportunité de développer sur ce site stratégique entre la Grand Place et le Sablon un projet exemplaire dans la rénovation écologique et durable, bien loin des erreurs du passé. Démolir pour reconstruire massivement avec une architecture banale un programme composé pour trois quarts de studios meublés et de bureaux, sans espace culturel ou social, serait une erreur historique en 2022.

Contact : sauve.lebeau.sablon@gmail.com (tel. FR 0484 655 779; NL 0484 690 670)

PS Les riverains sont déterminés. Ils ont décidé de s'entourer dorénavant de juristes spécialisés. Ils invitent les personnes souhaitant participer avec eux à la défense du quartier du Sablon, à verser la somme de leur choix au compte de « Sauve Lebeau Sablon » BE91 3632 0619 6576 afin de contribuer au frais de cette défense juridique.