

Bruxelles, le 13 juillet 2023

Cher Monsieur le Bourgmestre,  
Chères Echevines et Chers Echevins,  
Mesdames et Messieurs membres de la commission de concertation

**Objet :** *Réaction du BRAL à l'enquête publique concernant la construction sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage mixte de bureaux, commerce (HoReCa) et équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'un nouveau volume de 4 niveaux à usage de logement, pour une superficie de plancher totale d'environ 50 000 m<sup>2</sup>.*

**Référence régionale** 04/PFD/1831779

**Référence communale** R508/2023

Pour une énième fois, un promoteur est de retour dans le quartier Nord avec un projet sorti tout droit des cartons de années 60. Comme souvent, le projet en question a des intentions claires mais bien déguisées : monter le plus haut possible en dérogeant aux règlements urbanistiques en vigueur pour y construire un bâtiment rentable qui ne répond ni aux besoins du quartier, ni aux besoins d'une Région en pleine mutation depuis l'enchaînement des crises sanitaires, économique et climatiques. Le tout sous couvert d'une structure bas carbone, « *transparente* » puisqu'entièrement vitrée offrant des « *véritables miroirs urbains qui reflètent le quartier* ».

### **Le Plan Manhattan, encore et toujours présent**

La plan Manhattan né dans les années 60 était pensé autour de plusieurs idées principales. 80 immeubles – dont 64 tours entre 31m et 162m de haut – seraient construits sur des socles de 13m de haut dédiés aux piétons. La circulation automobile se déroule au rez-de-chaussée avec le croisement des deux autoroutes Amsterdam – Paris et Londres – Istanbul à deux pas de la gare du Nord.

Pour atteindre ces objectifs, une importante expropriation pour utilité publique a eu lieu sur plus de 53ha. Cela impliquait la destruction de 44 îlots ou 1.119 immeubles à partir de 1967.

Au centre de ces plans, surplombant les quatre îlots au carrefour des autoroutes, 8 tours de 28 étages surnommées les World Trade Center (WTC) et se faisant face. La tour WTC I voit le jour en 1972. Le WTC II en 1973, au moment du choc pétrolier et de la crise économique ayant mis un coup au secteur immobilier qui portait le Plan Manhattan. Le WTC III tarde à émerger et est ouvert en 1983.

D'autres tours ont depuis vu le jour au croisement du Boulevard du Roi Albert II et du boulevard Simon Bolivar : les tours Proximus (1996) et les North Galaxy Towers (2005).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La non-réalisation du plan Manhattan (tel que conçu par le groupe Structures et approuvé par les A.R. du 17.02.1967), ou quatre décennies plus tard, qu'est devenu le quartier Nord ? [http://www.quartiernord.be/fr/dossier\\_2011.html](http://www.quartiernord.be/fr/dossier_2011.html)

## **WTC IV – LIVIN à la rescousse du plan Manhattan**

Si on fait le compte, il manque une tour sur les huit initialement prévues. La tour WTC III est orpheline de sa jumelle sur son socle de 13m de haut. Le promoteur en fait d'ailleurs mention dans les documents consultables : « *ce plan ne sera jamais entièrement abouti et le Quartier se retrouve aujourd'hui avec 7 tours construites sur 8 ce qui apporte un certain déséquilibre architectural global et un manque d'harmonie visuelle* ». <sup>2</sup>

Heureusement que Befimmo est là puisque « *sous l'angle du patrimoine architectural, la tour projetée s'inscrit dans la suite (et fin) du Plan Manhattan historique, comme une réponse au WTC III, en s'élevant à son image, sur une hauteur similaire* ». Le projet LIVIN vient boucler la boucle et enfin donner au quartier Nord la tour WTC IV qui lui manquait.

Cette apologie au plan Manhattan tant décrié ne cesse d'étonner et n'en est pas à son premier essai. Ne faut-il pas rappeler la note stratégique de la modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°19 Quartier Ouest de la Gare du Nord et les nombreuses mentions visant à « *maintenir la continuité des alignements du PPAS existant ainsi que de promouvoir de nouveaux alignements qui s'avèreraient nécessaire en vue de conforter l'esprit du plan Manhattan comme ensemble iconique à valoriser au niveau patrimonial.* » <sup>3</sup>

Pour un plan issu du passé caractérisant tout ce qu'on ne veut pas répéter dans l'aménagement du territoire contemporain, le BRAL s'étonne de voir tant de références utilisées dans les documents stratégiques. Plutôt que de finaliser et harmoniser le plan, nous estimons plutôt qu'il faut s'en écarter au maximum pour rendre le cadre de vie dans le quartier Nord le plus vivable possible.

### **Dérogation de 46m, qui dit mieux ?**

Si Befimmo se propose de rétablir un équilibre en construisant une tour de 117m sur le socle de la tour WTC III, ce n'est certainement pas ce que la réglementation urbanistique en vigueur permet. Selon le Règlement Régional d'Urbanisme, la moyenne des hauteurs des constructions voisines s'élève à 71,07m. Hauteur que le projet LIVIN devrait donc respecter. Pour atteindre les 117m, Befimmo demande donc une dérogation de 46m.

On retrouve, dans les justifications présentées par le demandeur, plusieurs motifs décrits ci-dessus :

- « *Le projet s'inscrit dans le cadre du Quartier Nord, caractérisé par des constructions d'un gabarit similaire, voire, ponctuellement, plus élevé ;*
- *Il profite de la hauteur du WTC III existant, présentant un gabarit similaire ;*
- *Il participe directement à la création d'un skyline bruxellois ;*

---

<sup>2</sup> Annexe 13 - Note préparatoire à l'étude d'incidences, p30

<sup>3</sup> Voir l'analyse du BRAL à propos de la modification du PPAS N°19 : <https://bral.brussels/sites/default/files/bijlagen/Bezwaarschrift%20BRAL%20PPAS%20n%C2%B019.pdf>

- Il complète la composition d'ensemble du projet WTC initial (en construisant la 8ème tour). »

Dans la logique exprimée ci-dessus, on s'attendrait à ce que le projet LIVIN s'aligne sur la hauteur de la WTC III, respectant les hauteurs historiques du plan Manhattan. La réalité est, sans surprises, toute autre. La tour WTC III fait 102m de haut, soit 15m de moins que sa « jumelle » LIVIN. Encore une fois, le porteur du projet justifie un projet et une dérogation sur un alignement de plans historiques mais se permet un léger écart. Se facilitant la tâche pour une rénovation-extension de WTC III à l'avenir ?

Le BRAL s'oppose à cette demande de dérogation qui permet uniquement au promoteur de construire des dizaines de milliers de mètres carrés supplémentaires dans un quartier qui vise à équilibrer les fonctions en son sein.

### Un m<sup>2</sup> de bureau perdu par-ci, aussi tôt récupéré par-là

Le diagnostic réalisé dans le cadre du projet « Territoire Nord » de perspective.brussels est très clair. L'analyse des différents plans stratégiques concernant la zone (dont le Plan Régional de Développement Durable) ont comme objectif commun de « Faire évoluer le quartier Manhattan vers un quartier mixte, promouvoir une offre de logement diversifiée, limiter la fonction bureau ». <sup>4</sup> Il n'est dès lors pas étonnant que les deux grands projets développés dans zone et référencés par l'étude d'incidences comportent une part importante de logement :

Localisation	Type d'intervention	Existant (m <sup>2</sup> )	Projeté (m <sup>2</sup> )			
			Bureau	Commerce	Logement	Eq. Collectif/ Serv. Public
Projet ZIN	Rénovation lourde	Chantier en cours	75 000	16 000	14 000	
Redéveloppement du CCN	Démolition-construction	79 000	92 000	6 300	47 800	10 900

À cela, il faut rajouter la rénovation lourde des tours Proximus où l'une des deux tours sera dédiée au logement. <sup>5</sup> On voit donc une augmentation de la part du logement dans les alentours du projet LIVIN. Pourquoi Befimmo ne se conforme-t-il pas aux intentions de la Région à ce sujet ?

La réponse est claire et fournie dans la conclusion du résumé non-technique : « L'absence de logements au sein du projet résulte principalement du fait qu'il a été pensé pour maximiser ses chances d'occupation. » <sup>6</sup> Le projet ne répond en aucun cas aux besoins du quartier ou de la Région : il est ouvertement conçu pour maximiser le profit du promoteur et remplir sa tour.

Malgré l'augmentation de la part du logement plus généralement dans le quartier, le BRAL regrette cependant qu'une part plus importante de logement social n'ait pas été intégrée dans l'ensemble des projets réalisés dans

<sup>4</sup> Territoire Nord - Diagnostic, p98 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/tn\\_diagnostic.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/tn_diagnostic.pdf)

<sup>5</sup> <https://www.lesoir.be/454055/article/2022-07-13/bruxelles-les-tours-proximus-transformees-en-bureaux-et-en-logements>

<sup>6</sup> Résumé non-technique de l'étude d'incidences environnementales, p48

le quartier. Il aurait été opportun que la Ville de Bruxelles et la Région impose un taux important de logement social, des équipements d'intérêts collectifs et beaucoup plus de commerces.

Quant à cette dernière fonction, le projet LIVIN comporte donc 316m<sup>2</sup> de superficie commerciale. La conclusion du résumé non-technique de l'étude d'incidence mentionne que « *Le commerce permettra également une certaine activation de l'espace public même si sa superficie pourrait être agrandie (notamment en réduisant la largeur du quai de déchargement). Ce sont des éléments importants dans un Quartier Nord qui présente une forte dominance de la fonction de bureau, donnant lieu à un quartier encore trop peu fréquenté en dehors des heures de travail.* »

Faut-il être naïf et estimer que 316m<sup>2</sup> de commerces permettront de donner une vie au quartier hors des heures de travail ? Ce n'est certainement pas l'Exki présent sur l'esplanade Bolivar qui anime cet espace public le soir.

### Qui aura le courage de dire stop ?

---

*« Le projet vise à rééquilibrer la skyline du quartier Nord, en complétant l'ensemble des 7 tours par une 8 e , dans le respect de l'implantation historique prévue par le Plan Manhattan. »<sup>7</sup>*

---

La bruxellisation telle qu'on la connaissait ne fera probablement, on l'espère, jamais son retour à Bruxelles. C'est logique, ce processus a été décrié par tous et à priori personne n'ose vanter ses mérites. Pourtant, elle revient à la charge. Non avec la même violence symbolique et sociale de l'époque mais plutôt comme moyen utilisé pour justifier des projets sorti tout droit des années 60 et 70. Nous restons incroyables face à l'apologie du Plan Manhattan pour justifier des projets d'envergure dans le quartier Nord.

Alors oui, le quartier Nord est bien connecté et peut accueillir une certaine densité mais il est hors de question d'implémenter des projets monofonctionnels qui empireront la situation actuelle et nuiront aux efforts réalisés à ses alentours.

Le BRAL demande à ce que la commission de concertation émette un avis négatif face à ce projet. Nous espérons également pouvoir lire la **vision partagée de perspective.brussels** pour le quartier Nord, censée guider le développement du quartier vers un meilleur équilibre. Cette espace important pour Bruxelles a besoin de logements sociaux et publics, d'équipements d'intérêts collectifs, d'espaces publics verdurisés et apaisés.

Nous souhaitons également être entendus à la commission de concertation qui aura lieu le 26 juillet 2023.

Benjamin Delori  
[benjamin@bral.brussels](mailto:benjamin@bral.brussels)

---

<sup>7</sup> Annexe 13 - Note préparatoire à l'étude d'incidences, p78