

Collège des Bourgmestre et Echevins
Secrétariat de la Commission de Concertation
Département Urbanisme ville de Bruxelles
Boulevard Anspach 6
1000 Bruxelles

Bruxelles, 31 janvier 2019

Concerne: Réaction du BRAL à l'enquête publique concernant la demande de permis d'urbanisme pour le bien sis boulevard Roi Albert II 28 – 30, Chaussée d'Anvers 57 – 59, Rue Willem De Mol 2, Chaussée d'Anvers 59B - 1000 Bruxelles et portant sur la démolition de l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du RDC ; la construction d'un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau, logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking. (PU/SV R1154/2018).

Madame la Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Échevins,
Chers membres de la commission de concertation,

Par cette lettre, le BRAL souhaite faire connaître ses objections au permis d'urbanisme mentionné ci-dessus.

1. Programme du projet

Le quartier Nord est un quartier d'affaire qui doit se reconvertir. Le BRAL salue la mixité innovante du programme alliant logement, bureaux et d'autres fonctions. Cependant certaines améliorations du programme bénéficieraient au projet :

Le nombre de **logements** pourrait être augmenté dans ce quartier qui depuis qu'il a été vidé de ses habitants il y a 50 ans souffre d'être voué aux bureaux et d'un manque d'animation hors heures d'ouverture. Cependant, beaucoup de nouveaux logements sont déjà en projets non loin, à destination d'un public aisé. Dans ce projet d'envergure, aucun logement abordable n'est pourtant prévu, alors que l'on sait que 30% des bruxellois sont en dessous du seuil de pauvreté, et que la demande de logements abordables est grande dans les quartiers alentours. Abordables mais aussi plus diversifiés en tailles afin d'attirer des publics diversifiés pour donner vie au quartier. Bruxelles et les quartiers environnants manquent de logements 3 ou 4 chambres, or il n'y en a presque pas.

Si la présence de **bureaux** peut se justifier par la proximité de la gare du Nord, le type d'entreprises qui les occupera peut aussi être porteur de dynamiques interagissant avec la ville ou le quartier pour les rendre plus vivants. Leurs besoins, parfois spécifiques, sont à intégrer dans l'architecture. Certaines présentent peut-être des besoins et nuisances moins compatibles avec la fonction logement. Dès lors la pertinence d'alterner logement et bureaux selon le concept du zèbre est à étudier au regard des besoins des uns et des autres.

Parkings : Les bureaux bénéficiant d'une telle offre en transports publics ne doivent à notre sens pas bénéficier d'emplacement pour voitures à l'exception des véhicules de service. Idem pour l'hôtel prévu. Quant aux parkings pour les logements, il nous semble pour les mêmes raisons justifié de réduire le nombre de places en deçà des quotas imposés par le RRU. L'espace ainsi libéré en sous-sol pourrait dès lors être affecté à d'autres fonctions techniques, logistiques ou de stockage en lien avec la tour ou avec le quartier. Par contre des **parkings pour vélo** doivent être prévus en abondance afin de répondre à la demande future et de rencontrer les objectifs régionaux en terme de mobilité.

2. Lien au quartier

Les socles dans le projet n'offrent pas suffisamment d'échanges avec les rues, en particulier du côté de la chaussée d'Anvers qui est pourtant face au par cet sur un axe structurant. Ils sont cependant une formidable occasion d'insérer des fonctions diverses et porteuses d'échange avec les espaces publics, correspondant aux besoins actuels de la ville et des habitants : espaces de production, de travail avec vitrine, ateliers, économie locale, services de proximité,... répondant aux besoins des riverains associations et acteurs locaux et pouvant animer le quartier.

En plus d'une étude des besoins au niveau macro en terme de type d'activités, il serait pertinent d'entendre les attentes de ces riverains –habitants, associations, écoles, projets en cours... et de les intégrer pour enrichir le projet de dynamiques établissant des liens.

Concernant la qualité des **espaces publics**, nous demandons par ailleurs que des études de vent approfondies soient menées afin que les nouveaux volumes ne nuisent pas au confort des usagers.

3. Lien au futur PAD prévu dans le quartier Nord

La rénovation des tours amorce potentiellement un mouvement de rénovation d'autres grands immeubles de bureau. Il nous semble opportun donc de considérer le projet au regard de l'ensemble du quartier et des futurs PADs Maximilien et sur le Quartier Nord. De nouveaux arguments peuvent alors émerger : il serait par exemple intéressant de répartir les nouveaux logements du quartier dans toutes les rénovations afin de maintenir l'animation dans les rues.

Le PAD MAX prévoit la construction de logements sur le parx Maximilien : pourquoi ne pas les intégrer au projet afin de libérer le parc pour maximiser la présence des trops rares espaces verts?

L'ensemble du projet, et notamment la réaffectation des socles et pourquoi pas des sous-sols,

gagneraient aussi à être envisagés au regard des plans d'aménagement en cours du quartier, afin de de développer des synergies et de mutualiser des ressources.

4. Emphythéose

Sur ce terrain appartenant à la Ville de Bruxelles, nous demandons plus de clarté sur le contrat de bail emphythéotique qui lie le propriétaire public et le bailleur, ses conditions, sa durée. En effet, les

ressources foncières publiques sont une occasion d'offrir des réponses aux besoins de ses habitants – logement, équipements, espaces publics, trop rare pour qu'on la néglige.

5. Charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme sont l'un des moyens pour permettre de répondre aux points ci-dessus. Le BRAL souhaite que le meilleur usage en soit fait au sein du bâtiment, en faveur de logements sociaux ou abordables et d'équipements répondant aux besoins du quartier.

Conclusion

Le BRAL estime que le programme de ce projet emblématique à Bruxelles, en particulier l'offre en logements, mais aussi en bureaux et en équipements ne correspond pas suffisamment aux besoins des bruxellois, et qu'il gagnerait à davantage s'ouvrir au quartier par le biais de son socle. Pour ces raisons le BRAL demande à la Commission que le projet soit revu.

Nous demandons à la Commission de prendre en compte ces remarques et souhaitons être entendus lors de la réunion de concertation autour de ce dossier.

Steyn Van Assche et Marie Coûteaux
Pour le BRAL vzw