

Bruxelles, 05 février 2020

*Concerne: Réaction du BRAL à l'enquête publique concernant la demande de permis d'urbanisme (D4/2020) pour un bien sis Place De Brouckère 2-4, 12-30 et 40-50 - Rue des Augustins 1 - 11 - Rue des Hirondelles 2 - 16 - Rue de Laeken 35 - 39 - 1000 Bruxelles*

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

## **Etude d'incidence approfondie**

Un projet d'un tel impact sur le quartier, le patrimoine architectural, la mobilité et le climat doit faire l'objet **d'une étude d'incidence** approfondie. Nous demandons qu'elle soit imposée au demandeur afin d'évaluer un scénario de **maintien de la structure des bâtiments**, de mieux prendre en compte la situation actuelle en termes de **mobilité** (usage des parkings existants, comptage plus précis du trafic rue de Laeken, prise en compte des besoins de la STIB pour les parcours et terminaux des lignes de bus...), ainsi que la situation des commerces aux alentours.

## **Maintien de la structure des bâtiments existants ?**

Le BRAL demande de mieux étudier toutes les possibilités de maintien de la structure existante au travers d'une étude d'incidence approfondie lot par lot :

Quelles sont les parties non concernées par l'amiante ? Les parties ne bénéficiant pas de la bonne hauteur sous plafond pour du logement sont à identifier précisément et peuvent être réaffectées à d'autres fonctions appropriées à l'architecture existante. Des puits de lumières et autres solutions architecturales peuvent être aménagées. La solidité de la structure doit faire également l'objet d'une étude.

En effet, ce projet est à notre sens le symptôme de la quantité de bâtiments (bureaux des années 70 à 90,...) amenés à être considérés comme obsolètes aujourd'hui et pour lesquels une destruction-reconstruction semble trop souvent être la seule issue encouragée malgré un bilan environnemental souvent beaucoup plus catastrophique que celui d'une rénovation. Il revient à tous les acteurs, dont les pouvoirs publics de recadrer ce phénomène au regard des urgences climatiques.

## **Patrimoine**

Les façades faisant l'angle entre la rue de Laeken ornées d'un bas-relief présentent clairement une valeur patrimoniale en tant que témoins du passé et aussi de par leur qualité de construction avec des pierres naturelles.

Par ailleurs, nous demandons qu'une attention particulière soit portée aux grands arbres dans l'espace public rue de Laeken au niveau de la tour Philips et de la rue des Augustins lors du chantier.

Quant aux façades protégées places de Brouckère et rue des Hirondelles, nous demandons que leur valorisation dans le projet fasse l'objet d'une étude approfondie.

## **Stratégie de développement du centre-ville**

De manière générale le BRAL demande que les besoins des bruxellois et riverains soit pris en compte dans un débat public avec les développeurs et les pouvoirs publics sur la stratégie de développement du quartier par les différents acteurs publics et privés afin de favoriser la cohérence, la qualité et le caractère inclusif des espaces dans cette zone du centre-ville.

Vu son échelle et sa situation, ce projet joue un rôle majeur dans ces dynamiques. Aussi, sur son périmètre, il s'agirait de définir des commerces et activités qui correspondent aux besoins en termes d'emploi, équipements et vie de quartier, mais aussi d'explorer la possibilité d'ouvrir l'espace intérieur au public en proposant un passage depuis la place de Brouckère vers la rue de Laeken au travers du jardin intérieur et ainsi offrir un espace vert supplémentaire au quartier, qui en manque actuellement.

## **Programme du projet :**

Plus concrètement, le programme nous interpelle sur ces points :

### **- Commerces :**

Plusieurs petits commerces périssent autour du piétonnier, ainsi que sur la rue de Laeken, peu avenante à cause de la surcharge de trafic. Nous demandons qu'une stratégie soit mise en place avec le demandeur afin de promouvoir la venue des petites enseignes, d'activités pourvoyeuses d'emploi en lien avec le tissu social culturel et économique local, voire d'équipements collectifs adaptés aux nouveaux habitants et aux passants, mais aussi aux besoins des personnes habitant déjà le quartier. Cette stratégie doit inclure commerçants et habitants riverains. Des acteurs qui soient porteurs d'une plus-value réelle et non d'une dysneyification du centre ville, à terme nuisible tant aux habitants qu'aux commerces existants.

### **- bilan carbone**

Par ailleurs, le programme puisse répondre au besoin de maintien de la structure existante du bâtiment afin de respecter les objectifs régionaux en matière de climat.

## **Mobilité :**

### **- Parkings :**

Le BRAL demande de réduire drastiquement le nombre de parkings pour réduire l'effet d'appel des voitures et éviter les conflits à l'entrée/sortie à rue avec les différents modes présents –auto, vélo, bus et se conformer aux ambitions de GoodMove et permettre une

bonne amorce des futurs plans de circulations. Les lieux sont déjà suffisamment desservis en transport public pour se permettre de s'adresser à des publics non motorisés pour les logements et les autres fonctions.

Actuellement, la rue de Laeken est déjà saturée en trafic, ce qui favorise la fermeture des commerces et nuit au passage des bus. Pour rappel, le projet voisin de la Tour Philips met déjà à mal le passage des bus car la suppression de la boucle sous le socle de la tour implique que les bus 71, 29 et 66 devront passer par la rue de Laeken.

Ce trafic automobile est aussi un obstacle à la continuité piétonne est-ouest vers Sainte-Catherine alors même que le nouveau pôle commercial de l'ensemble devrait amener des besoins supplémentaires en déplacement.

Nous demandons qu'une étude d'incidence prenne en compte l'objectif de permettre un passage fluide des bus et cyclistes par une réduction stricte du passage automobile rue de Laeken, par un jeu de sens uniques, et la création de sites propres protégés pour le vélo et le bus.

### **Charges d'urbanisme :**

Un projet de cette taille, composé d'appartements, d'un hôtel et de bureaux, est soumis à des charges d'urbanisme. Le développeur demande que seule le solde positif de volumes ajoutés par rapport à la situation existante soit soumis à des charges.

Il nous semble au contraire inacceptable pour ce projet tout comme d'autres projets d'une telle ampleur dans la Région que le fait de détruire un bâtiment existant soit un argument pour ne pas s'acquitter de charges sur l'ensemble du programme. En effet, tandis que les bénéficiaires de l'opération sont assurés pour le promoteur, ceux pour la ville/la collectivité posent problème -mobilité, dynamiques commerciales et indirectement celles qui régissent l'accès au logement, impact climatique ...

Le BRAL demande que les charges soient calculées sur l'ensemble des surfaces projetées et soient affectées à des équipements d'intérêt collectif et du logement social, bénéficiant à une ville durable et solidaire à long terme.

### **Conclusion**

Le BRAL demande à la commission d'émettre un avis défavorable à ce projet et que toute nouvelle demande sur ces bâtiments fasse l'objet d'une étude d'incidence approfondie prenant en compte un scénario de maintien de la structure existante et de réduction du trafic automobile conformément aux ambitions régionales pour le climat, en concertation avec un débat public sur le développement futur du quartier.

Marie Coûteaux  
BRAL vzw