



Boulevard Adolphe Max, 55 1000 Bruxelles  
T. 02.219.33.45 F. 02.219.86.75  
info@arau.org



INTER-ENVIRONNEMENT  
BRUXELLES

Rue du Midi, 165 1000 Bruxelles  
T. 02.223.01.01 F. 02.223.12.96  
info@ieb.be



## **XL-Nord**

*Conférence de presse du mercredi 11 juin 2008*

### **PROJET DE PPAS TOISON D'OR : APRÈS LE DIALOGUE DE SOURDS, LE RÉCAPITULATIF DES DEMANDES DE RÉVISION DES ASSOCIATIONS**

L'ARAU, IEB, PLACE LOUISE, XL Nord ont participé conjointement à Ixelles à la réunion de la Commission de concertation du 7 mai dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PPAS de l'îlot 24, dit également PPAS Toison d'Or.

Le compte rendu de cette réunion se trouve en annexe. Il a été envoyé à la Commune le 22 mai 2008.

Face à l'incertitude quant aux éléments que la Commune voudra bien retenir de la commission de concertation, les associations soussignées tiennent à rappeler ce jour les aspects suivants :

#### ***1. Le consensus des réclamants au sujet du caractère excessif des gabarits***

Lors de la réunion publique du 9 avril 2008 et de la réunion de la Commission de concertation, un des principaux griefs soulevés par les riverains et les associations réside dans la question des gabarits excessifs du projet surtout du côté de la rue capitaine Crespel.

Lors de la Commission de concertation, face à la demande réitérée d'un riverain d'obtenir une réponse de l'auteur de projet du PPAS quant à ce point, le public a pu assister à un spécimen particulièrement caractérisé du « dialogue de sourds ». Le riverain demandait de quelle hauteur il était concrètement question en mètres, l'auteur de projet se lança alors dans des considérations abstraites sur les normes de conventions graphiques. Il expliqua en clôture de son intervention que le gabarit maximum autorisable par un PPAS concerne le bâtiment, toiture comprise. Par exemple, a déclaré le chargé d'études, si on se réfère au précédent projet dit « Heron Piazza » (qui avait fait l'objet d'un consensus en avril 2002), la coupole serait bien entendue comprise dans le volume autorisable.

C'est risible car le projet en question présentait un rez + 5 alors que le gabarit maximum autorisable par le projet de PPAS est en réalité de 41 mètres. On imagine mal les promoteurs surmonter leur tour d'une coupole ou d'un toit à versants.

La Commune a clairement fait état de son intention de permettre à cet endroit l'érection d'une tour comme pendant à la tour de l'hôtel Hilton.

Les associations soussignées s'opposent à ce dessein, qui trahit la volonté des riverains et qui présente un gabarit propre à écraser les bâtiments situés à l'arrière du site, à porter ombre sur les jardins, comme le craignait précisément l'intervenant et à écraser visuellement les bâtiments situés à l'angle de la rue Capitaine Crespel.

## ***2. Le Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale préconise des « petits centres commerciaux bien intégrés au tissu urbain » et non des mega stores***

Le Schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale, document secret sur base duquel pourtant des décisions sont légitimées, préconise pour le haut de la ville de « *veiller au maintien de la spécialisation du pôle Louise (enseignes moyen-haut de gamme) et du pôle du boulevard de Waterloo (luxé). Le renforcement de cette zone se fera via des opérations de restructuration de l'espace existant (aménagement et sécurisation) et via le développement de projets de centres commerciaux de petite taille ouverts et bien intégrés dans le tissu commercial existant ».*

Or, le projet de PPAS propose minimum 4 cellules commerciales au rez-de-chaussée à front de l'avenue de la Toison d'or qui pourront s'étendre sur trois niveaux : rez, sous-sol et premier étage sur une profondeur de 91 mètres à l'intérieur de l'îlot, soit des superficies de l'ordre de 3.000 m<sup>2</sup>.

De telles superficies sont généralement destinées à des grands commerces spécialisés 100% textile ou d'articles de sport qui ne respectent pas les dispositions du Schéma de développement commercial car elles ne sont pas compatibles avec le tissu commercial environnant.

Certaines enseignes cherchent à s'implanter dans le haut de la ville, attirées par son prestige sans se soucier du fait qu'elles vont cannibaliser ce prestige. La volonté d'implanter

un complexe de cinémas a été à l'origine de la destruction de l'îlot, erreur historique et politique, puisque le projet Heron City était soutenu à l'époque par la Commune d'Ixelles. De projet en projet, le total de superficies commerciales projeté n'a cessé de croître, de 5.000 m<sup>2</sup> dans les premiers projets à 14.250 m<sup>2</sup> proposés aujourd'hui par un projet de PPAS, c'est-à-dire par les pouvoirs publics !

Il est au contraire de la responsabilité des pouvoirs publics de maintenir une certaine forme d'équilibre et, en l'espèce, de protéger la spécificité commerciale du haut de la ville qui est axée sur le format « boutique ». Ainsi, le projet Heron Piazza présenté par les architectes Farber et Birkye en 2005 proposait 2.000 m<sup>2</sup> de commerces modulables et respectueux du parcellaire d'origine et 2.700 m<sup>2</sup> d'espaces culturels.

### ***3. Le maintien du logement à front de l'avenue de la Toison d'Or***

Le projet de PPAS prévoit un seuil minimal de 1.800 m<sup>2</sup> de logements à front de l'avenue de la Toison d'Or et réserve le redéploiement de cette fonction vers l'arrière de l'îlot.

La commission de concertation a pu entendre un curieux plaidoyer de certains représentants du monde économique, selon lequel « il faut être fou pour habiter l'avenue de la Toison d'or » et suggérant de se battre plutôt pour le retour du logement dans l'immeuble que la STIB prétend quitter un peu plus haut.

Où est la cohérence de ce propos ? Il y a toujours eu du logement à front de l'avenue de la Toison d'Or. La présence d'hôtels démontre qu'il est envisageable d'y dormir. Pourquoi des logements dans l'immeuble de la STIB et pas 200 mètres plus bas ?

Les associations signataires demandent l'introduction d'un seuil minimum d'un tiers de logements à front de la Toison d'Or dans le PPAS.

### ***4. La question de la maîtrise du nombre de places de parkings dans le projet***

De nombreux riverains se sont inquiétés lors de la réunion publique et lors de la Commission de concertation du nombre de places de parkings prévisibles considérant le nombre de m<sup>2</sup> constructibles. Ils s'inquiètent de la saturation prévisible de la voirie considérant une situation actuelle déjà pénible et de la question de la comptabilité de ce parking avec l'habitat. En fin de réunion, l'auteur du projet de PPAS, a répondu à un riverain qu'il était incapable de donner une estimation quant au flux de circulation de livraison généré par la surdensification proposée par le projet de PPAS.

Rappelons que le Parking des Deux Portes se trouve juste en dessous de l'avenue et qu'il comporte 923 places. Une enquête récente montre que ce parking est sous utilisé. Le quartier est de plus excellemment desservi par les transports en commun puisqu'il se trouve à l'intersection d'une ligne de tram et d'une ligne de métro.

Les megastores constituent une menace à cet égard car ils fonctionnent avec de grands parkings.

La Commune n'a pas confirmé son intention d'éviter une étude d'incidences globale sur le projet de PPAS.

Aucune réponse satisfaisante n'a été apportée sur ce point par les pouvoirs publics. Il faut donc une étude d'incidences qui examinera les flux potentiels.

### ***Conclusion***

L'ARAU, IEB, PLACE LOUISE et XL-Nord demandent :

- la réduction du gabarit maximum autorisable de manière à assurer l'intégration urbanistique du projet dans l'environnement de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue capitaine Crespel ;
- la réduction de la dimension des surfaces commerciales. Le projet de PPAS exclut une implantation du type Galeries Lafayette, telle qu'on la trouve à Paris, avec ses espaces dédiés aux marques de luxe. Il manque de souplesse aux besoins évolutifs du quartier et de la transparence des projets précédents ;
- l'introduction d'un seuil minimum d'un tiers de logements à front de la Toison d'Or dans le PPAS et le maintien des surfaces dévolues au logement à l'arrière de l'îlot ;
- une étude d'incidence globale et la maîtrise du nombre de places de parking considérant la qualité de la desserte par les transports en commun : maximum 1 emplacement de parking par logement et pas de parking du tout pour le commerce.

---

***Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter***

- **Isabelle Pauthier, Directrice de l'ARAU, 0477.33.03.78**
- **Mathieu Sonck, Secrétaire général d'IEB, 0478.20.35.78**
- **Jacques De Soie, Coordinateur de PLACE LOUISE, 0477.17.86.89**
- **Jacques Giel, Coordinateur d'XL-Nord, 0486.36.50.20**

**COMMUNE D'IXELLES**  
**COMMISSION DE CONCERTATION DU 7 MAI**  
**PPAS TOISON D'OR**  
**SYNTHESE DES PROPOS DES PARTICIPANTS**

**Mme GILSON**

Accueille les participants. Précise l'objet de la réunion : il s'agit de discuter du PPAS, c'est-à-dire du contexte légal urbanistique en termes de nombre de mètres carrés pour chaque affectation. Les aspects architecturaux seront examinés ultérieurement dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.

**L'architecte Guido Stegen, auteur du projet de PPAS**

Explique brièvement les grands principes sur lesquels repose le PPAS.

**Observations des participants**

*Habitant n° 4 de la rue des chevaliers*

Il convient de respecter le gabarit général du quartier. À l'avenue de la Toison d'Or, la norme générale porte sur des bâtiments rez + 8 étages. Le PPAS propose des rez + 12 étages ! C'est 50 % trop élevé si l'on veut respecter le gabarit actuel de l'avenue de la Toison d'Or.

*Une habitante*

Craint que les travaux vont engendrer davantage de nuisances pour les riverains. Ces derniers ont déjà à l'heure actuelle à souffrir des bâtiments squattés, des bruits des bétonneuses de grand matin. La situation va s'aggraver avec la construction de cet énorme bâtiment.

*Jacques Giel, représentant de XL Nord*

Le projet est surdimensionné tant au niveau des commerces qu'au niveau des logements. Le projet précédent basé sur la norme 4.4 du Pras (Heron) prévoyait 5.000 m<sup>2</sup> de commerces. Maintenant, le PPAS propose plus de 14.000 m<sup>2</sup> ! Le participant estime que vu le gigantisme du projet et ses conséquences néfastes, la commune devrait faire payer des charges d'urbanisme particulières. L'argument du temps supplémentaire que cela nécessiterait n'est pas un argument probant car un PPAS est par définition une procédure longue. Alors, rallonger quelque peu le délai n'a pas beaucoup d'importance. Le paiement des charges

d'urbanisme pourrait offrir une compensation pour l'accroissement des nuisances que le projet va exercer sur toutes les fonctions (habitants, commerces, etc...).

#### *Un autre représentant de XI Nord*

Il ne faut pas perdre de vue les parkings des riverains actuels. 40.000 m<sup>2</sup> de logements signifie de nombreux parkings en sous sol. Si ces derniers sont insuffisants par rapport à la demande réelle, il y aura encore davantage de voitures en voirie et les riverains actuels auront encore plus difficile à trouver un emplacement de stationnement. Le participant regrette que le PPAS va lancer dans les rues de Chevaliers et de Stassart une densité de trafic automobile encore plus dense que la situation actuelle. Le participant demande que les entrées de parking des riverains, visiteurs et livraisons se fassent sur l'avenue de la Toison d'Or afin de préserver le plus possible la tranquillité des habitants. Il pose une question : qu'advient-il des 3 maisons restantes qui sont représentatives de l'habitat bruxellois ? Quelle affectation va-t-on leur donner ? Quelles sont les mesures prévues pour les préserver ? Il demande en tous les cas que la commune fasse le nécessaire pour préserver ces bâtiments.

#### *Observation de Francine Werth*

Francine Werth déclare s'exprimer au nom de l'asbl Les 2 Portes et de l'UCM-Buxelles. Elle déclare que son intervention sera structurée en 3 parties : un préambule, 6 observations et une conclusion-suggestion. En préambule, elle rappelle que les 2 associations demandent une révision du PPAS pour aboutir à un projet à dimension humaine. Elle entend par là un projet proche de celui qui avait fait l'unanimité par le passé et qui prévoyait environ 5.000 m<sup>2</sup> de commerces, un hôtel de luxe, des bureaux, des logements dans un bâtiment de 7 à 8 étages. Un équipement de service collectif tel qu'une crèche pourrait aussi y avoir sa place dans un concept de dimension humaine. Elle déclare aussi qu'elle rejoint ceux qui souhaitent un projet phare et une politique d'ambition et d'envergure pour le quartier. Seulement, elle déclare qu'il ne faut pas confondre « envergure et ambition » avec un nombre élevé de m<sup>2</sup>. L'envergure n'est pas synonyme de milliers de mètres carrés, l'envergure porte sur la qualité du contenu du bâtiment et donc en termes de commerces, ce n'est pas 14.000 m<sup>2</sup> de commerces qu'il faut viser mais avant tout la qualité des commerces. Ce préambule étant fait, Francine Werth formule les 6 observations suivantes :

- Le PPAS est en contradiction avec les dispositions du Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale. La participante lit intégralement le texte du schéma qui prône de « *veiller au maintien de la spécialisation du pôle Louise (enseignes moyen-haut de gamme) et du pôle du boulevard de Waterloo (luxe). Le renforcement de cette zone se fera via des opérations de restructuration de l'espace existant (aménagement et sécurisation) et via le développement de projets de centres commerciaux de petite taille ouverts et bien intégrés dans le tissu commercial existant* ». Or, le PPAS propose un projet commercial gigantesque qui est tout le contraire !
- 14.000 m<sup>2</sup> ne correspond pas au concept de « centres commerciaux de petite taille » ;
- On ne dispose d'aucune information sur le type de commerces qui seront appelés à s'implanter dans ce bâtiment mais le fait qu'il s'agit de 14.000 m<sup>2</sup>, l'expérience dans d'autres lieux le fait craindre, il y a un risque majeur que ces commerces seront des commerces de masse et banalisés. Ce qui signifie que la seconde partie du concept du

schéma de développement « biens intégrés dans le tissu commercial existant » risque aussi de ne pas être concrétisé ;

- L'intervenante plaide pour le maintien des équilibres entre les différents noyaux commerciaux qui ont tous une spécificité. Cette spécificité respective doit être maintenue et préservée. Elle rappelle que le bas/moyen de gamme est déjà présent dans de nombreux noyaux commerciaux bruxellois tel que par exemple La Porte de Namur et la rue Neuve. Le haut de gamme est présent dans le pôle Louise et celui du boulevard de Waterloo. Il ne faudrait donc pas que le PPAS aboutisse à faire de l'avenue de la Toison d'Or une seconde rue Neuve ce qui aurait pour résultat d'affaiblir les commerces du Bas de la Ville. Une politique d'ambition pour l'avenue de la Toison d'Or consiste à essayer d'y attirer des commerces de haut de gamme afin de renforcer les pôles Louise et Waterloo qui par ailleurs n'ont pas la possibilité physique de s'étendre ;
- Elle rappelle que les touristes sont attirés par des commerces originaux et créatifs et non pas par des commerces de masse et banalisés pour lesquels ils ne se déplaceront pas. La volonté de faire du quartier Louise un quartier touristique plaide donc aussi pour l'implantation sur l'avenue de la Toison d'Or de commerces de grande qualité ;
- Enfin, 14.000 m<sup>2</sup> de commerces va induire un accroissement significatif de flux de voitures supplémentaires. Elle n'est pas certaine que les infrastructures actuelles en parkings publics pourront absorber ces flux supplémentaires et qu'il y aura donc une congestion automobile accrue dans le quartier.

Francine Werth termine par une suggestion : elle lance un appel aux différentes parties pour se mettre autour de la table pour concevoir ensemble les amendements à apporter au PPAS. Elle termine en rappelant que par le passé, cela avait été possible. Alors, pourquoi pas aujourd'hui ?

#### *Intervention de Jacques De Soie, PLACE LOUISE*

Jacques De Soie rappelle brièvement l'historique du dossier. Il est interpellé par madame Gilson qui lui demande de ne pas refaire l'histoire que tout le monde connaît et de présenter ses observations actuelles. Il insiste sur l'historique pour rappeler que l'îlot 24 était le coeur stratégique, haut de gamme et prospère de la Toison d'Or et que l'on ne peut faire table rase de ce passé. Monsieur De Soie formule les remarques suivantes :

- il convient d'assurer le maintien de la mixité sociologique et de défendre l'identité du quartier
- les belles enseignes sont la force d'attraction du pôle Louise
- les belles enseignes du pôle Louise ne vivent pas sur une île mais sont en concurrence avec celles qui sont présentes dans d'autres villes telles que Anvers et Paris
- il plaide pour une concertation obligatoire
- observe que l'îlot a fait l'objet d'une spéculation immobilière intensive
- rappelle que le projet antérieur proposé (Heron Plaza) était transparent en ce sens que tout le monde connaissait d'avance le contenu en termes de commerces
- le PPAS ne permet pas l'implantation de commerces de grand luxe car dans les faits, il s'agit ni plus ni moins qu'une nouvelle galerie commerçante
- le but poursuivi par ProWinko est une hausse des loyers
- il est impossible de concentrer sur 14.000 m<sup>2</sup> des enseignes de luxe. Cela représente la taille des Galeries Lafayette (à l'échelle de Paris !) qui sont, elle, multistores qui

regroupent des centaines de griffes dans leurs concepts de petite taille et offrent une diversité exceptionnelle.

- souligne que l'incertitude actuelle renforce l'incertitude urbanistique  
Jacques De Soie termine en déclarant que le PPAS proposé permet tout et n'importe quoi.

#### *Une habitante de la rue des Drapiers*

Elle déclare que l'avenue de la Toison d'Or est belle et souhaite que l'ambiance actuelle puisse demeurer. Cette atmosphère est la raison pour laquelle elle a choisi d'y habiter. Elle rappelle que le beau attire le beau. Il faut donc que le projet permette de rester en harmonie avec l'environnement en termes de gabarit et de style. Elle demande donc une diminution des volumes à construire pour que le quartier puisse continuer à demeurer en phase avec le quartier actuel.

#### *Une Habitante du 16 de la rue des Drapiers*

Elle approuve le PPAS car le bâtiment donne sur le Cityscape et à l'arrière sur un chancre. Ce chancre doit disparaître. La hauteur de 13 étages ne lui fait pas peur. Elle cite le Hilton comme exemple dans le quartier. Elle salue la nouveauté du projet et estime que le PPAS peut devenir un point d'ancrage pour l'avenir.

#### *François Schwennicke , Brussels Louise*

Il se présente : il est le président de Brussels Louise et est membre de la Chambre du Haut Commerce. Il se déclare en faveur du PPAS.

Il déclare que le gabarit de 14.000 m<sup>2</sup> peut sembler énorme aux yeux de certains mais que 14.000 m<sup>2</sup> est un volume très faible pour la capitale de l'Europe. Il rappelle que la Ville de Dubaï qui est la Ville qui concentre le plus grand nombre de commerces de luxe, comporte bien plus que 14.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Il espère que l'architecture sera ambitieuse et fait confiance pour cela à ProWinko

#### *Alain Gagnaire habitant-propriétaire du 63 et du 65 rue de Stassart*

Il pose un certain nombre de questions techniques sur la façon dont la hauteur des bâtiments est présentée. Il estime que la comparaison qui prévaut est une comparaison avec les hauteurs des bâtiments situés à gauche, à droite et en face. Il demande ce que 13 étages représentent en nombre de mètres de hauteur. Il se déclare opposé à un projet aussi gigantesque qui n'apportera rien à la qualité de vie des riverains. Personnellement, il est opposé à l'ombre qu'un bâtiment d'une telle hauteur aura sur les jardins. Il rappelle qu'à l'heure actuelle, le quartier est déjà souvent bloqué par les travaux et camions qui bloquent le quartier. Les 14.000 m<sup>2</sup> de commerces vont générer un flux automobile supplémentaire très élevé. Il faudrait à tout le moins dévier ce flux sur l'avenue de la Toison d'Or et pas dans les rues riveraines. En ce qui concerne les aspects sur le commerce, il rejoint entièrement les analyses développées par Jacques De Soie et Francine Werth.

#### *Une Habitante*



Souligne que le monumental et le gigantisme n'es pas nécessaire pour permettre une architecture originale.

*Luc Renders ( ?)*

ProWinko n'a que des visées spéculatives.

*Patricia Kahn ( ?)*

Le PPAS va provoquer la hausse des prix. Souhaite attirer l'attention sur les nuisances causées aux riverains par les spectacles bruyants organisés sur Cityscape. Elle demande une garantie d'insonorisation du bâtiment situé derrière le Cityscape car les riverains souhaitent dormir en paix.

*Baudouin Velge*

Il rappelle ses fonctions antérieures à la Fedis. Il déclare que le touriste est attiré par les commerces. Il ajoute que la qualité importante de ce PPAS est de permettre de présenter un projet phare sur le plan architectural. 14.000 m<sup>2</sup> ne sont pas trop pour attirer Les Galeries Lafayette. Il déclare aussi que si on s'en réfère aux projets développés par Prowinko dans d'autres villes, il apparaît que le promoteur veille à attirer des commerces de qualité. Alors, pourquoi, agirait-il différemment à Bruxelles ? Il plaide pour un projet phare de grande dimension architecturalement attrayant.

*Thierry Kuyken, Inter-Environnement Bruxelles*

La principale qualité du PPAS est de restructurer l'îlot par un schéma fermé. Par contre, la hauteur des constructions autorisées en front d'avenue est trop importante, ainsi que leur emprise au sol en intérieur d'îlot. Le Hilton, trop éloigné et complètement anachronique dans le paysage ne peut servir de référence. Par ailleurs, il nous semble incohérent de situer le point le plus élevé de l'îlot au Sud et face à l'ancien Adrienne, point le plus bas de ce côté de l'avenue.

Par rapport au commerce, les superficies autorisées semblent trop importantes au regard du vide locatif quasi généralisé dans les galeries avoisinantes. Seuls les boutiques en front d'avenue semblent fonctionner dans cette zone et il y aurait lieu de réaliser une étude de marché approfondie pour voir ce qui serait souhaitable tant pour les futurs occupants que pour les commerces avoisinants.

Autre problème, le projet de PPAS reste muet sur les questions liées à la mobilité et au parkage. C'est inadmissible, car d'une part le quartier est déjà totalement saturé et d'autre part il est excessivement bien desservi par les transports publics. Il y a lieu de limiter et de préciser au mieux les conditions de parking et de livraison.

Un dernier problème dans le projet de PPAS est lié à la perméabilité des sols. Le quartier est déjà très fortement bâti et la note de l'IBGE indique à juste titre l'importance de laisser un maximum d'espace en intérieur d'îlot en pleine terre. Le PPAS propose plutôt un jardin sur dalle ce qui n'est pas souhaitable par rapport à l'écoulement des eaux de pluies, ni par rapport à la régulation de la température sensée se faire par la reconstruction d'un îlot fermé.

En conséquence Inter Environnement Bruxelles demande :

- Une réduction des gabarits en front d'avenue avec un alignement sur les bâtiments situés directement à proximité de l'îlot.
- La non perméabilisation du sol en intérieur d'îlot (donc en résumé une réduction de la profondeur des constructions envisagées en front d'avenue en particulier pour les zones rose et bleu).
- Une étude de marché pour voir quels types et quelle superficie de commerces implanter à cet endroit.
- Une gestion plus précise de la mobilité et du parkage et en particulier : max 1 emplacement de parking par logement et pas de parking du tout pour le commerce + solutions quant aux livraisons et à la mobilité liée au projet de crèche.

La référence au Hilton n'est pas de mise car l'immeuble de l'Hilton est trop éloigné et fait d'ailleurs « tâche » dans le paysage. Il faudrait donc prévoir dans le PPAS des gabarits équivalents à ceux des bâtiments à côté. Il demande aussi à ce que l'on veille particulièrement à protéger la qualité des intérieurs d'îlots. Par ailleurs, sur le plan commercial, il déclare que les commerces en sous sol ne fonctionnent pas. Pourquoi donc en prévoir dans le PPAS ? Il souhaite aussi que l'on limite le nombre d'emplacements de parking à un emplacement par logement en raison de l'existence de nombreux transports en commun et le souci de limiter le nombre de voitures déjà très élevé, dans le quartier.

*Isabelle Pauthier, ARAU*

Isabelle Pauthier s'exprime au nom de l'ARAU qui a réalisé une conférence de presse le 5 mai 2008 et déposé une note détaillée. Elle se contentera donc d'aller à l'essentiel afin aussi de ne pas répéter ce que d'autres intervenants ont déjà mis en évidence. Elle formule les observations suivantes :

- Elle souligne la marginalisation du logement à front de rue de l'avenue de la Toison d'Or car les logements prévus se trouvent à l'arrière du site. De plus, la proportion de logements dans le projet est trop peu élevée et demande que le PPAS prévoit au moins 1/3 de surfaces consacrées au logement à front de l'avenue.
- Le logement est mis en concurrence avec les autres fonctions.
- Les surfaces affectées aux commerces sont beaucoup trop élevées ce qui ne manquera pas de détériorer l'environnement urbain.
- En ce qui concerne le type de commerces, le PPAS propose d'accueillir des grands commerces spécialisés en prévoyant une entrée tous les 20 mètres le long des vitrines. En ouvrant la porte aux grands commerces spécialisés, le PPAS aura un effet déstructurant sur les noyaux commerciaux du Haut de la Ville.
- 14.000 m<sup>2</sup> c'est beaucoup trop compte tenu des commerces existants.
- L'offre commerciale actuelle est diversifiée et unique. L'offre proposée par le PPAS est composée de commerces de masse.
- Le PPAS, en termes d'offre commerciale, n'est pas conforme aux dispositions du Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale.
- En ce qui concerne les aspects urbanistiques : Isabelle Pauthier dénonce la profondeur de 91 mètres de profondeur en zone bleue, les commerces à 3 niveaux et l'imperméabilisation qui est prévue à certains endroits. Le gabarit prévu au niveau de la rue Capitaine Crespel avec 12 niveaux soit 41 mètres de haut, est beaucoup trop élevé.

- Le patrimoine est insuffisamment pris en considération.
- Les intérieurs d'îlots sont à prendre en considération et à protéger.
- Elle demande la limitation du nombre d'emplacements de parkings, la congestion dans le quartier étant déjà très élevée et la desserte en transport en commun optimale.
- Il y a une erreur matérielle dans le dossier page 10/11 quand on écrit que l' « *AATL estime que le gabarit à front de la Toison d'Or sera compris entre 5 et 7 niveaux* », c'est faux, puisqu'il s'agit de 9 à 12 niveaux.
- En ce qui concerne les incidences globales : la Commune n'a pas demandé un rapport d'incidences. Or, le Cobat le prévoit et une telle étude est certainement nécessaire vu l'importance des charrois prévisibles et l'impact significatif sur la mobilité du PPAS.
- Elle conclut en demandant une étude d'incidences globales.

*Avocate, France Mossyom, conseil de Prowinko*

Elle entend rassurer les membres de la commission de concertation et déclare :

- En ce qui concerne les types de commerces, ProWinko promet d'implanter des commerces de qualité mais d'une certaine taille. Si l'on veut attirer les Galeries Lafayette, il faut d'ailleurs prévoir une certaine taille de surfaces commerciales.
- En ce qui concerne l'absence de concertation faite à ProWinko, elle rappelle que la procédure n'en est qu'au stade du PPAS c'est-à-dire de l'aménagement de l'îlot. Le PPAS est de la responsabilité de la Commune. Le propriétaire ne peut se concerter à propos d'une initiative de la Commune mais le fera certainement plus tard, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.
- En ce qui concerne la mobilité, la demande de permis d'environnement comportera une étude d'incidences globales.
- En ce qui concerne le logement, il n'est pas un parent pauvre dans le PPAS. Des logements sont prévus dans les rues latérales, l'avenue de la Toison d'Or étant seulement réservée aux commerces.

*Madame Gilson*

Elle remercie les membres de la commission de concertation. Elle demande si certaines personnes souhaitent ajouter des remarques.

*Olivier Willocx, ADG de Beci*

Olivier Willocx rappelle que le taux de chômage en région bruxelloise est de 21%. L'attractivité de l'offre commerciale connaît également des problèmes et devrait être renforcée. Il rappelle que le propriétaire a encore des droits en Belgique. Il rappelle que le projet passé qui semble faire l'unanimité prévoit l'implantation d'un hôtel alors que dans la situation actuelle, le taux de fréquentation des hôtels bruxellois est particulièrement bas. En ce qui concerne la possibilité de mettre des logements sur l'avenue de la Toison d'Or, ce n'est pas une bonne idée car les nuisances en termes de bruits sont telles que l'on ne peut pas imaginer que des riverains puissent y habiter. Ils deviendraient fous. Il faut plutôt se battre pour qu'il y ait des logements dans l'immeuble que la STIB va quitter un peu plus haut sur l'avenue. Il évalue la perte financière en termes fiscaux pour la Région et la Commune à quelque 1,5 à 2 millions d'euros par an.

*Madame Gilson*

Elle demande aux fonctionnaires (?) présents de répondre aux questions qui ont été posées.

*Monsieur Guido Stegen et Madame Gilson formulent les réponses suivantes :*

- Le PPAS formule des gabarits non pas en étages mais en hauteur par rapport au niveau du trottoir. Les toitures à versants, par exemple, doivent s'inscrire dans le volume global autorisé. Les gabarits sont des maxima. Rien n'interdit au promoteur de proposer un projet en dessous de ces maxima.
- En ce qui concerne les grands commerces spécialisés : l'avenue de la Toison d'Or est une artère commerciale centrale dans la Région bruxelloise. Les grands commerces spécialisés représentent en effet un danger pour le commerce local et pour l'animation de l'avenue (interface large, risque de « fausses vitrines »). C'est pour cela que la PPAS exige un nombre minimum d'entrées différentes. Le PPAS permet donc, au maximum, l'implantation de 4 identités commerciales différentes. De plus, le grand commerce spécialisé devra s'implanter en profondeur, chaque commerce ne pouvant pas avoir une largeur supérieure à 15 mètres. Le PPAS prévoit au maximum une entrée de commerce tous les 20 mètres mais laisse la possibilité de faire moins (tous les 8 mètres par exemple).
- A l'inverse, les commerces de petite taille sont autorisés sans restriction et le PPAS oblige d'implanter les petits commerces à front de rue pour leur donner la plus grande visibilité possible.
- En ce qui concerne les bureaux, la maille de bureaux admissibles prévue au PRAS est malheureusement déjà dépassée et ne permet donc pas d'inclure des bureaux dans le PPAS.
- Les logements sont surreprésentés dans le PPAS.
- Le PPAS prévoit une crèche.
- Au niveau de la perméabilité : l'article 3 prévoit que le bâti doit être compact pour éviter les pertes de chaleur. Le PPAS permet un îlot froid dans la partie dans laquelle le capital en eau permettra un climat froid par rapport au climat de la rue.
- Au niveau des parkings : le PPAS prévoit une étude qui identifiera les artères et parties d'artères où la circulation automobile monte et descend. Les entrées de parkings seront dans les rues où la circulation monte et les sorties de parking seront dans les rues où la circulation descend.
- Les parkings doivent se situer dans leur affectation. Les parkings des commerces doivent se trouver dans les parcelles consacrées aux commerces et donc les entrées de ces parkings à vocation commerciale doivent se situer sur l'artère commerciale.
- En ce qui concerne les aires et parkings de livraison : la question est encore à l'étude. Le PPAS prévoit à l'heure actuelle que les livraisons se feront sur l'avenue de la Toison d'Or.
- En ce qui concerne les hôtels : le PPAS prévoit la possibilité de la fonction. La présence d'un petit horeca est aussi prévue.
- En ce qui concerne les 3 immeubles de logements encore présents, le PPAS prévoit leur maintien. On ne peut pas les démolir.

### **Débat sur les entrées et sorties de parkings.**

Un vif débat s'engage sur les entrées et sorties de parkings. Les représentants des habitants souhaitent que ces derniers ne se fassent pas par les artères latérales où ils habitent. L'Habitante du 16 de la rue des Drapiers insiste tout particulièrement sur les désagréments suscités par les voitures (pollution de l'air et bruits) et souhaite que les entrées ou sorties de parking soient éloignés de l'immeuble où elle a son domicile.

Madame Gilson constate qu'il n'y a plus d'observations supplémentaires, remercie les participants pour leur participation à la réunion de la commission de concertation et clôture cette dernière.