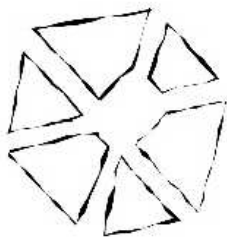


Notre-Dame-aux-Neiges

O.-L.-Vrouw-Ter-Sneeuw
ROYAL
CONGRES

Atelier de recherche et d'action urbaines



CONFERENCE DE PRESSE CONJOINTE

11 février 2009

Il faut une vue d'ensemble sur la Cité administrative de l'État :

Les habitants et les associations veulent d'abord un PPAS qui bétonne les logements

Pourquoi cette conférence de presse ?

Les 20 janvier et 3 février 2009, les associations susdites ont participé aux réunions de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles concernant les demandes de permis des promoteurs RAC Investment Corp et Breevast, portant sur une partie de l'ensemble Cité administrative.

Les seules demandes introduites portent sur les bâtiments D & F et C, demandes que la Commission de concertation a décidé de traiter conjointement.

Toutes les associations présentes ont critiqué l'absence de Master Plan et, surtout, l'absence de PPAS.

Les associations ont soumis à la commission de concertation une demande de moratoire ou de suspension des demandes de permis introduites afin de les traiter en même temps que le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), toujours en cours d'élaboration à la Ville de Bruxelles.

Depuis lors, nous avons appris par la presse que M. Christian Ceux, échevin de la Ville de Bruxelles chargé de l'urbanisme, estime qu'il faut avancer : « (...) *Je suis bien conscient de la difficulté d'obtenir un agenda complet pour la rénovation de la totalité du site. Et je veux avoir des garanties que tout le logement promis (49.000 m²) sera réalisé en même temps que les bureaux. Mais je ne peux me permettre de laisser un chancre se dégrader encore deux ou trois ans. Il est temps de reconstruire* ». (propos tels que reproduits par *le Soir* du 3 février 2009).

Par ailleurs, la délibération de la commission de concertation a été reportée au 17 février prochain.

C'est pourquoi, les associations ont décidé d'organiser cette conférence de presse qui portera sur l'essentiel de nos propositions communes au stade actuel du dossier.

Les enjeux

En effet, les enjeux de la réhabilitation du site de la Cité administrative sont considérables. Il s'agit d'intégrer ce site isolé de la ville dans le tissu urbain qui l'entoure en rétablissant une liaison physique visible entre le bas et le haut de la ville et d'implanter une mixité fonctionnelle par des logements, des commerces de proximité et des équipements collectifs. Ces enjeux sont particulièrement importants alors que la Région bruxelloise connaît une crise du logement grave tandis que de nombreux bureaux restent vides.

Historiquement, la Cité administrative de l'Etat a rompu l'unité de l'environnement urbain et lui a enlevé toute forme d'animation. La Cité administrative est, avec le quartier Nord, l'exemple-type des excès de l'architecture fonctionnaliste qui entend diviser la ville en zones spécialisées. Déserté le soir, le site, dépourvu de toute animation et exposé aux rigueurs climatiques, ne se prête pas à la flânerie. Bien au contraire, il pose des problèmes de sécurité.

Par conséquent, nous sommes favorables à la rénovation du site. Mais nous la voyons comme une occasion en or de :

- de rétablir la liaison entre le haut et le bas de la ville de manière visible et directe,
- de faire du site un véritable quartier dans la ville caractérisé par la mixité de ses fonctions, par sa mixité sociale et par son intégration dans le tissu urbain environnant,
- de valoriser l'espace public historique, notamment ses jardins, et de le rendre accessible à tous les usagers potentiels.

La nécessité d'une vue globale

Malheureusement, ni les habitants ni les associations spécialisées n'ont été rassurés par les demandes de permis actuellement introduites et par les explications des demandeurs.

1. Référence à un Master Plan inconnu des habitants

Le promoteur RAC Investment Corp annonce l'introduction d'un Master plan dans quelques semaines seulement alors qu'il s'y réfère déjà. En l'absence de ce document, il est impossible de se faire une idée globale et exacte du futur site ni de vérifier si les différentes exigences du Plan Régional d'Affectation du Sol, (PRAS), du Plan régional de Développement (PRD) et par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 27 juillet 2007 sont bien rencontrées, en particulier une proportion minimum de 35 % de la superficie totale de plancher du site et un maximum de 70.000 m² de bureaux (sans compter la tour des finances, rappelons-le).

Il est vrai que le bâtiment C est destiné à accueillir 49 logements (5.893 m²), ce qui implique une réduction, dans ce bâtiment, de la superficie dédiée aux bureaux de 6.667 m² (de 16.385 m² à 9.718 m²)

Toutefois,

- Ce sont 49.296 m² minimum qui doivent être consacrés au logement (c'est-à-dire 400 à 500 logements)
- les demandes de permis relatives aux bâtiments D & F (à front de la rue de Rivoli et de la rue Royale) visent à accroître la superficie de bureau de près de 10 % par rapport à la situation existante ;
- aucun logement n'est prévu dans ces bâtiments ;
- le surplus de logements serait construit du côté du boulevard Pacheco mais aucune demande de permis n'a été introduite pour cette partie du site ;
- les deux demandes de permis pour les bâtiments C, D et F totalisent déjà à elles seules 75.898 m² de bureaux, **c'est-à-dire 5.898 m² en trop par rapport à l'arrêté du 27 juillet 2007.**

Dans la pratique, nous nous sentons donc dépossédés des droits de regard reconnus aux citoyens dans le cadre des procédures d'urbanisme.

Nous sommes également perplexes sur la possibilité effective de la Ville et de la commission de concertation de contrôler le processus engagé par les promoteurs sans posséder tous les éléments d'information (et les graphiques et les calculs !) nécessaires.

2. Absence de PPAS

Le PPAS a pour fonction de déterminer avec précision, de manière graphique et littérale, la manière dont doit s'organiser le territoire considéré. Il détermine les affectations par zone, en précisant ou complétant le PRAS. Ces plans font l'objet d'une enquête publique.

Les dispositions figurant au plan sont contraignantes à l'égard de tous et conditionnent la délivrance des permis.

Nous ne pouvons pas comprendre que les services de la Ville de Bruxelles n'aient pas actuellement les capacités de produire un PPAS avant deux ans, deux ans et demi. Comment ne pas nous interroger au sujet de la décision tardive de la Ville de s'occuper elle-même de dresser le PPAS au lieu de confier cette mission à un bureau expérimenté

dans ce domaine, en particulier un bureau qui a déjà travaillé sur ce dossier (comme cela est demandé par les associations spécialisées depuis des années) ? Un délai de deux ans, deux ans et demi dépasse très nettement les normes en la matière et heurte le principe de confiance légitime dans l'administration.

De plus, la Ville avait depuis 1999 une convention avec un bureau d'études agréé pour l'élaboration d'un PPAS. Elle l'a résiliée en août 2007 alors qu'un avenant aurait permis d'obtenir un PPAS dans des délais raisonnables.

L'enjeu logement

Nous demandons prioritairement que les futurs logements soient :

- accessibles à des personnes de revenus moyens et à des familles qui vivront effectivement sur le site,
- des logements sociaux : le représentant du promoteur a exprimé son ouverture à cette idée le 20 janvier; des contacts à ce sujet doivent se nouer dès à présent avec les pouvoirs publics compétents.

A défaut de PPAS, nous ne voyons aucune raison de limiter la superficie du site dédiée aux logements au minimum de 35 %. Au vu des besoins criants de logements dans la Région de Bruxelles, 50 % de logements sont justifiés.

Ce serait également la seule façon de garantir une véritable mixité sur le site par la dispersion des logements.

Telles que les choses se présentent actuellement, il y aurait 49 logements à la périphérie extérieure de la « Cité » du côté de la rue de Ligne et de la rue Montagne de l'Oratoire. Et peut-être des logements du côté du boulevard Pacheco.

Par ailleurs, la vue sur jardins serait réservée aux bureaux plutôt qu'aux logements, ce qui est choquant.

Aucune indication n'étant donnée à ce stade concernant les commerces, les équipements collectifs et l'animation du site, celui-ci risque d'être déserté le soir comme auparavant avec les risques que cela comporte pour la sécurité des habitants.

Enfin, nous estimons que les logements doivent être construits avant les bureaux.

La mixité des fonctions

Pour préciser cet objectif, affirmé dans les plans à valeur réglementaire, rappelons le paragraphe du PRAS consacré à la zone d'intérêt régional (ZIR) « Cité administrative » : *« cette zone est affectée aux logements, aux commerces de proximité, aux bureaux, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ».*

Nous insistons pour que soient installés des locaux susceptibles d'accueillir des commerces de proximité, tels que lavoir, nettoyage à sec vert, droguerie, grande épicerie, boulangerie. Nous souhaitons aussi une dispersion des commerces.

L'intérêt d'attirer des activités productives nous semble également très grand.

La demande de permis prévoit une affectation partielle de l'ancien restaurant en équipements collectifs (6000 m²). Jusqu'à présent, ni la Ville ni la Région n'ont la moindre idée au sujet de leur destination. Nous demandons que la Ville trouve une affectation avant que les travaux commencent. Une crèche répondrait à un réel besoin. Ces dernières années beaucoup d'autres idées ont vu le jour au sujet de l'utilisation publique de cet endroit, idées qui peuvent inspirer le monde politique.

Hormis une crèche, nous souhaitons l'installation dans ce lieu d'équipements susceptibles de donner lieu à des animations et accessibles notamment le soir.

Maintien au titre d'espace public de l'Esplanade et des jardins

Le jardin Pechère doit être conservé intact et une coulée verte doit être prévue en direction du Botanique (dans la perspective de la réalisation du schéma directeur « Cité administrative de l'Etat-Botanique » en suspens et du Plan communal des Déplacements de la Ville de Bruxelles).

L'esplanade et les jardins doivent garder un statut d'espace public, ce qui permettra à l'IBGE de conserver la compétence des espaces verts et des plaines de jeux.

Nous croyons en effet l'IBGE le mieux à même de veiller à ces espaces et d'innover dans le sens de l'intérêt général (implantation de plantes indigènes, développement de la plaine de jeux pour les enfants, installation d'une piste sécurisée destinée aux vélos et au skateboard...)

La visibilité et l'accessibilité

Les demandes de permis actuelles ne prévoient aucun aménagement en vue de rétablir la liaison entre le bas et le haut de la ville.

Au contraire, les demandes relatives aux bâtiments D & F prévoient la disparition des escaliers de liaison entre la rue de Rivoli et l'Esplanade et entre la rue de Rivoli et la rue Royale. Sur ces points, nous espérons avoir été entendus puisque le promoteur a déclaré, lors de la concertation, que ces liaisons étaient maintenues.

Aucune garantie n'existe au sujet de la réalisation d'une liaison directe entre le boulevard Pacheco et la place du Congrès, par exemple via un escalier monumental envisagé par le promoteur en 2006 ou via un ascenseur.

Nous rappelons que le PRAS édicte que « *la composition urbaine de l'ensemble vise à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site* ».

Nous rappelons également l'obligation d'installer des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

En conclusion

Il est insuffisant que la commission de concertation saisie de demandes de permis émette un avis associé de réserves.

Nous craignons toutefois qu'en cas de délivrance du permis, ces réserves ne garantissent le respect de l'ensemble des objectifs impartis pour la rénovation de la zone d'intérêt régional « Cité administrative ».

La commission de concertation doit impartir un délai rapproché au promoteur pour le dépôt de son Master plan et à suspendre sa décision au sujet des bâtiments C, D et F d'ici la publication du Master plan.

Comme le PPAS est la garantie légale de réalisation des logements, la Ville de Bruxelles doit prendre toutes dispositions utiles pour terminer en 2009 le PPAS relatif aux affectations du site, quitte à engager des consultants pour travailler avec ses services ou à confier ce travail à un bureau spécialisé.

Faute de quoi, la Ville restera l'otage des promoteurs.

Les m² de bureaux autorisés sont déjà franchis par les demandes de permis d'urbanisme. Par contre, les logements se font attendre. Les associations veulent un PPAS qui garantisse une proportion d'au moins 50 % de logements.

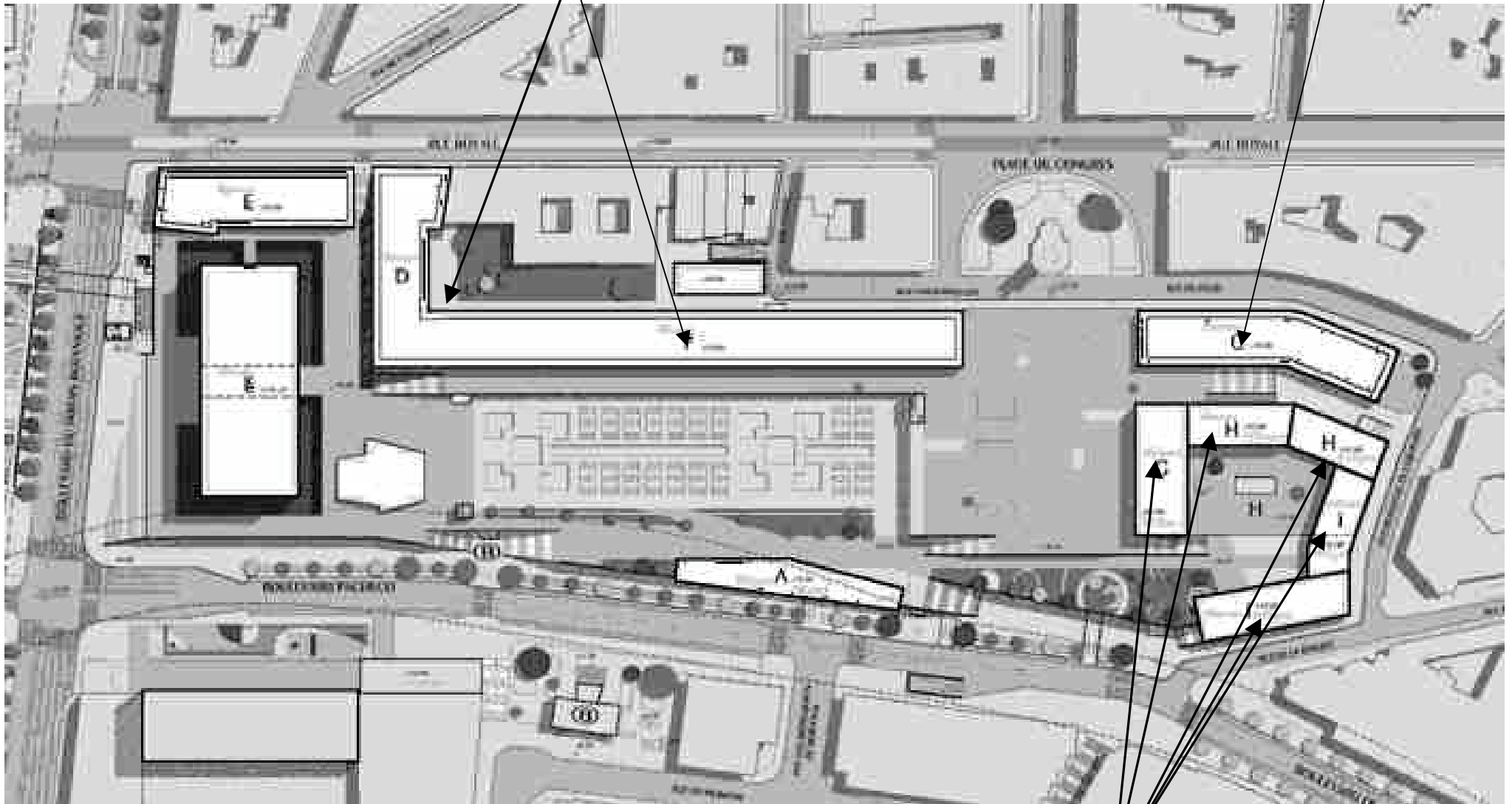
Les habitants et les associations veulent rapidement un PPAS qui bétonne les logements.

Contacts :

- Comité Notre-Dame-aux-Neiges/Royal : c/o Trinh Nguyen, rue de l'Association, 43, 1000 Bruxelles – 0473 20 71 71
- ARAU : Isabelle Pauthier – 02 219 33 45 / i.pauthier@arau.org
- BRAL : Joost Vandenbroele – 02 217 56 33 / 0473 85 35 37 / joost@bralvzw.be
- IEB : Olivia Lemmens – 02 548 39 38 / olivia.lemmens@ieb.be

Immeubles D & F

Immeuble C



© Carte issue du Schéma directeur 2006

Immeubles de logements proposés par le schéma directeur
Note : l'implantation et la forme architecturale peuvent changer