

Communiqué de presse du lundi 17 juin 2013

Deux projets de tours collées rue de la Loi : mégalomanie aveugle des promoteurs !

Il faut tenir compte de l'étude d'impact du RRUZ

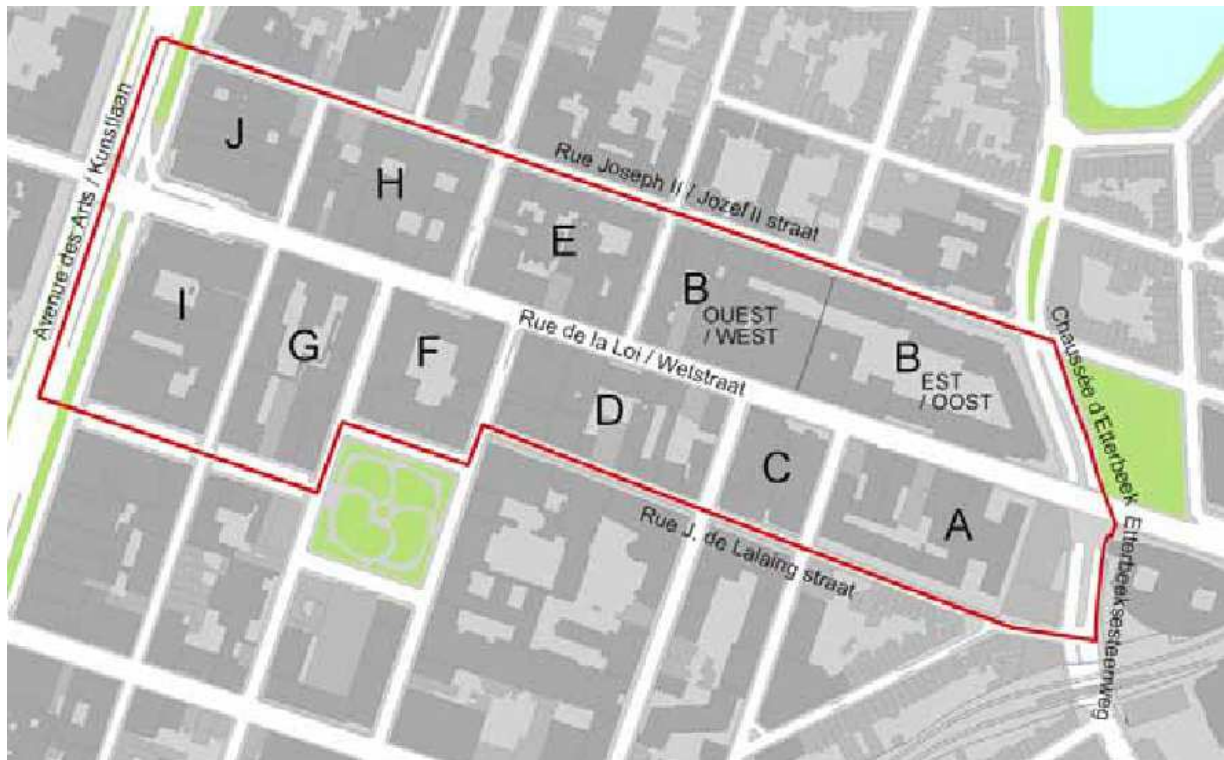
Ce mercredi 19 juin, la Commission de Concertation de la Ville de Bruxelles se réunira pour débattre de deux projets de tours situés dans le Quartier européen : le projet *Brussels Europa*¹, du promoteur Atenor et un projet développé par la SPRL Leaselex (Europa Capital). Ces projets se situent dans le périmètre du Projet Urbain Loi (PUL), sur le même îlot (l'îlot A) et sur des parcelles contiguës...



Les deux tours vues du nord : à gauche le projet d'Atenor, à droite celui de Leaselex – © Atenor et Leaselex

¹ <http://fr.atenor.be/projet.php?id=6&pos=11&order=7>

Rappelons que la Région a décidé d'autoriser des dérogations massives au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui a permis le maintien jusqu'à présent de la trame historique du quartier Léopold, via un nouveau Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ), élaboré principalement pour permettre à la Commission européenne de remembrer son implantation dans l'îlot B, situé de l'autre côté de la rue de la Loi par rapport aux projets qui nous occupent aujourd'hui. Mais les promoteurs privés sont plus rapides que le public !



Le périmètre du PUL élaboré en 2010, les deux projets de tours se trouvent sur les parcelles situées à l'est de l'îlot A –
© ADT

Des projets gonflés !

Les demandes de permis introduites par les deux promoteurs succèdent à des demandes pour les mêmes terrains, assez récentes, beaucoup moins gourmandes en termes de surfaces et de volumes que les projets actuels.

D'un total de 59.303 m² en 2008 (29.861 pour Atenor et 29.442 pour le prédécesseur de Leaselex), on passe en effet à 89.583 m² (45.516 pour Atenor et 44.067 pour Leaselex), soit **une augmentation de 30.280 m² (+ 51 %)**.

Projet Leaselex, par Europa Capital

Le 7 février 2008, un permis d'urbanisme a été délivré à la société Realex (Dexia Insurance Belgium, DIB) pour la construction d'un immeuble de bureaux de 29.442 m² et un parking de 90 places. Le terrain, accompagné du permis, a été revendu en juin 2010 à un groupe anglais, Europa Capital, qui souhaite actuellement y développer 44.067 m² de surfaces de plancher (39.586 m² de bureaux, 2.994 m² de logements et 1.487 m² de commerces) sous la forme d'une tour de 114 m de haut.



Avant – après (le PUL) © Projet Leaselex pour Europa Capital. Architectes Jaspers-Eyers Partners en 2008 et Assar en 2013.
On ne voit plus que le pied (le reste est hors cadre)

En 2013, pour faire bonne mesure, le projet est assorti d'un parking de 231 places dans l'une des zones les mieux desservies de la Région. L'arrêté du Gouvernement relatif à la mise en œuvre d'un PPAS sur le périmètre du PUL³ précise pourtant qu'il faudra « *réduire le trafic de transit de la rue Jacques de Lalaing tout en évitant la percolation dans les quartiers résidentiels voisins* ». Rien de tel pour ce faire que de réduire le nombre de places de stationnement à destination. La note explicative mentionne qu'environ 1.000 « mouvements journaliers » seront générés par le projet.

² Lire le communiqué de l'ARAU du 5 juin 2007 <http://www.arau.org/fr/urban/detail/115/realex>

³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen, 16 décembre 2010.

On ignore à quel occupant le projet de bureaux est destiné mais il comporte 3 salles de conférences (600, 200 et 60 places, assorties de 83 boxes de traduction).

Projet Brussels Europa, par Atenor

Le terrain est actuellement occupé par un hôtel, l'ancien Crown Plaza, fermé depuis décembre 2011, et qui présente 19.528 m², avec un rapport plancher/sol (P/S) de 6.

Le précédent projet d'Atenor, soumis à l'enquête publique en 2010⁴, proposait la construction de 29.861 m² de surfaces de plancher (28.445 m² de bureaux, 1.188 m² de commerces et 217 m² dévolus à la « servitude parking Loi »).

Le projet actuel comprend 45.516 m², **avec un P/S de 13,1** ! Il prend la forme, comme celui de Leaselex, d'une tour de 114 m de haut. Celle-ci se compose de trois volumes superposés posés sur un socle où l'on retrouve du logement côté rue Jacques de Lalaing. Les différentes fonctions sont réparties de la manière suivante : 42.681 m² de bureaux, 1.676 m² de logements et 1.158 m² de commerces.



Avant – après le PUL © Projet Brussels Europa d'Atenor. Architectes Archi+i.

Comment ces « gonflements » sont-ils justifiés ?

Les deux promoteurs font appel au même argument pour justifier le gonflement de leurs projets respectifs et leurs gabarits en dérogation au RRU : **ils prétendent se conformer au RRUZ**, censé traduire les principes du PUL sous forme réglementaire⁵.

Leaselex l'explique ainsi dans sa note explicative : « Dans une large mesure, le projet vise à se conformer aux prescriptions contenues dans le projet de RRUZ ». Toute la nuance est dans le mot « projet », car **le RRUZ n'est en effet pour l'instant qu'à l'état de projet** et la version à laquelle les promoteurs se réfèrent (c.-à-d. la première, soumise à l'enquête publique

⁴ Lire le communiqué de l'ARAU du 19 avril 2010 <http://www.arau.org/fr/urban/detail/31/projet-atenor>

⁵ Lire les analyses de l'ARAU sur le RRUZ du PUL <http://www.arau.org/fr/urban/landing/1/307>

en 2011) a été fortement amendée suite aux nombreuses critiques émises (dont un sévère avis négatif de la Ville de Bruxelles) et à la réalisation d'une étude d'impact rigoureuse.

La « deuxième version » du projet de RRUZ, soumise à l'enquête publique il y a peu, ne permet pas la réalisation de ces projets.

La distance entre les tours ne répond pas au bon aménagement des lieux

En effet, le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale stipule que : « *Les constructions hautes sont implantées à une distance minimale des autres constructions hautes, correspondant au cinquième de la hauteur de la construction la plus haute.* »⁶ La distance entre les deux projets est difficile à évaluer sur base des documents disponibles puisqu'on en est aujourd'hui au stade des enquêtes publiques, heureusement simultanées, sur les propositions de cahiers des charges des deux études d'incidences. Les deux promoteurs demandent la hauteur maximum envisagée par le RRUZ sur cet îlot, soit 114m. Si la distance jugée acceptable entre les deux tours est d'au moins 1/5 de cette hauteur, elle doit donc être de minimum 22,8 m. Il s'agit d'un minimum, qui n'est pas imposé pour brimer les promoteurs mais pour concourir à la production d'espaces publics de qualité et pour éviter les tourbillons de vent et les effets de masque produits par les alignements de tours.

En outre, le projet de RRUZ peut encore être modifié avant d'être adopté. En l'occurrence **l'étude d'impact plaide pour une interdistance de 1/4 de la hauteur**, ce qui reviendrait dans le cas présent à 28,5 m entre les deux tours. « *Pour rappel, précise le résumé non technique de l'étude d'impact, les tours prévues par le PUL respectaient une distance comprise entre max $h/2,4$ et minimum $h/4$* », c'est-à-dire un écart plus grand.

Se référer, dans le chef des promoteurs, à un projet de règlement pour justifier des dérogations majeures est une stratégie bien hasardeuse. Heureusement que les études d'incidences chercheront à examiner les impacts divers de ces deux objets.

Le cahier des charges de l'étude d'incidences du projet Leaselex prescrit d'ailleurs que « *Le chargé d'étude recherchera toute ligne directrice et/ou prescription dans la littérature et dans les réglementations existantes non bruxelloises concernant l'entredistance minimale à respecter entre immeubles-tours pour garantir l'habitabilité et notamment l'ensoleillement dans les bâtiments et aux alentours* », signe indubitable des inquiétudes légitimes de l'administration.

L'étude d'impact du RRUZ précise : « *Qu'il s'agisse du PUL ou du RRUZ, ce qui apparaît le plus dommageable, ce n'est pas tant la hauteur des tours (...) mais la forte concentration de tours prévue à cet endroit (on évoque ici les îlots A + B), combinée à leur proximité et leur massivité qui créent ensemble un effet « mur » menaçant et dommageable en termes d'ensoleillement. A ce titre, on ne trouve plus dans le projet de RRUZ la garantie de*

⁶ Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords, article 8.

l'élancement des tours tel que voulu par le PUL (...). On ne trouve pas non plus l'écartement prévu entre les tours de l'îlot A, qui permettait de limiter l'effet « mur » créé par l'ensemble des tours modélisées au droit des îlots A et B par le projet de RRUZ ».

CQFD : les études d'incidences doivent partir de l'étude d'impact et pas chercher à démontrer le contraire de ce qui a déjà été établi par des bureaux d'études payés par la Région et donc davantage indépendants des promoteurs. Rappelons que, dans le cadre des études d'incidences, les bureaux d'études sont payés directement par les demandeurs (et soumis aux pressions).

Insuffisance des espaces ouverts et de pleine terre

L'argument de vente de la tour comme type architectural réside dans le fait que cette typologie permet (en théorie) de dégager de l'espace au sol. Le PUL recommande d'ailleurs la création de tours afin de caser le programme exorbitant demandé à l'époque par la Commission européenne (250.000 m²) – c'est-à-dire d'augmenter la densité – tout en créant des espaces ouverts, pockets parcs et autres espaces publics.

L'ARAU a soulevé dans le cadre de l'enquête publique sur la première version du RRUZ le statut juridique ambigu qui risquait d'en découler : espaces ouverts mais en réalité entourés de grilles car sis sur des terrains privés... L'Etat lui-même donne l'exemple au Résidence Palace.

Ici, il semble qu'Atenor comme Leaselex entendent demander des dérogations aux superficies d'espaces ouverts.

L'étude d'impact du RRUZ 1 recommandait « *pour tous les terrains, d'augmenter la taille des espaces libres à min 30% de la superficie de la parcelle (+2/5 si supérieure à 2.000 m²)* » et « *pour les parcelles de plus de 2.000 m² développant un projet de tour, imposer un minimum de 45% d'espace libre* ». Le RRUZ 2 retient un minimum de 40 % d'espace libre pour les terrains de 15.000 m² ou moins. Les deux projets dérogent à cette règle, particulièrement Atenor (voir page 8).

Les études d'incidences devront également examiner cet aspect.

Le projet Leaselex, vu la taille de sa parcelle, porte la responsabilité de la principale compensation : la création d'un espace ouvert de liaison piétonne et cycliste situé dans le couloir entre les deux tours et reliant la rue de la Loi et la rue de Lalaing, dans le prolongement de la rue de Toulouse. Leaselex semble avoir pris au sérieux cette obligation car il soumet un projet déjà assez abouti réalisé par le bureau de paysagistes JNC International. Il s'agit d'un ensemble de rampes en zigzag, ponctué de petits espaces de repos (si le vent le permet...) bordés d'une végétation têtue, vu les conditions (orientation Nord, humidité, profondeur de terre réduite,...). Hélas, la rampe présente une pente excessive pour les personnes à mobilité réduite (8,5%). Élargir le couloir permettra d'adoucir la pente.

De son côté, Atenor fait peu de cas de cet espace, à peine mentionné dans la note explicative. Il évoque un « passage public » de 2,5 m de large, en contrebas de son socle, sans mentionner comment il compte franchir la dénivellation. Peut-être à l'aide d'un funiculaire à crémallaire ?

Impact des immeubles élevés sur les quartiers environnants

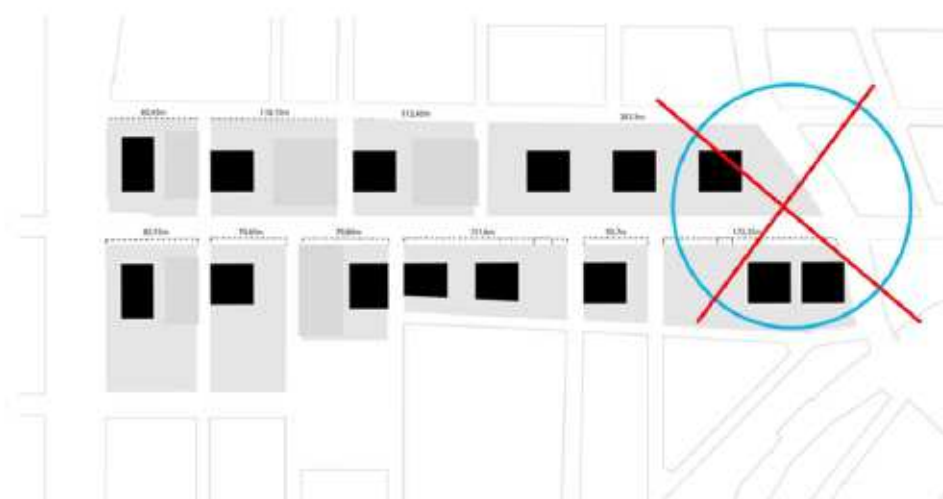


Figure 49: Illustration de la recommandation visant à limiter le nombre de bâtiments hauts aux abords de la chaussée d'Etterbeek

Cette illustration extraite de l'étude d'impact sur le RRUZ parle d'elle-même : l'implantation de tours sur l'ilot A n'est pas recommandée !

C'est surtout du côté de la chaussée d'Etterbeek que l'effet de muraille risque d'être problématique. Le projet de cahier des charges précise d'ailleurs que l'étude d'incidences devra étudier « *la comparaison de l'échelle du projet par rapport à l'échelle moyenne environnante* »...

L'étude d'impact du RRUZ a recommandé de ne pas implanter d'immeubles élevés aux abords de la chaussée d'Etterbeek : l'érection de tours à cet endroit, en plus d'écraser la chaussée d'Etterbeek située en contrebas, créerait un effet de masque important et pénalise au plus haut point l'ensoleillement de la chaussée d'Etterbeek et du parc du Maelbeek. C'est entre autres pourquoi la Commission européenne a renoncé à la troisième tour initialement envisagée par l'Atelier de Portzamparc dans l'ilot B. L'impact négatif de Leaselex et d'Europa se ferait également ressentir sur la chaussée d'Etterbeek et sur les habitations de la rue Jacques de Lalaing située en contrebas.

Le schéma ci-dessus est éloquent : les tours Leaselex et Europa ne doivent pas voir le jour !

L'étude d'incidences réalisée par le bureau d'études Stratec sur le premier projet d'Atenor (janvier 2010) a pris en considération une alternative conforme au projet de PUL de l'époque en envisageant une tour de 100 m de haut. Voilà ce qu'il en écrivait : « *sa hauteur serait particulièrement perceptible depuis la rue de Toulouse et la chaussée d'Etterbeek. Au niveau de la rue de la Loi, le dégagement au pied du bâtiment renforcera la perception de sa hauteur. La hauteur du bâtiment serait également supérieure à celle du Berlaymont, ce qui pose la question de l'image symbolique de ce dernier.* »

C'est ainsi que les immeubles destinés par les promoteurs aux « satellites » européens, de par leur hypertrophie, porteraient atteinte aux immeubles emblématiques des institutions

européennes, perturbant fortement leur signification dans le paysage urbain (et politique car elles sont ainsi soumises, de manière on ne peut plus visible, au capitalisme financier). La promotion immobilière bruxelloise est incapable de produire de nouvelles icônes. Tout comme l'Union européenne se révèle incapable de renouveler son projet politique.

Atenor : la grenouille qui veut se faire plus grosse que le bœuf

Selon une stratégie répandue dans le secteur immobilier, les deux promoteurs riverains sont également rivaux et chacun entend obtenir des pouvoirs publics les mêmes largesses.

Leaselex demande 44.067 m², Atenor en demande 45.516. Le problème c'est que le terrain d'Atenor est presque deux fois plus petit 3.369,36 m² (contre 5.116 pour Leaselex). **Le rapport plancher/sol du projet Leaselex est de 8,6. Celui du projet d'Atenor est de 13,1. L'emprise au sol de Leaselex est de 61,3 %, ce qui est déjà beaucoup. Celle du projet d'Atenor est maximaliste : 78,2 % alors que le projet de RRUZ ne permet que 60% pour les immeubles de plus de 77 m de haut...**

Le PUL envisage le doublement du P/S mais également le respect d'un ensemble de critères qualitatifs tels que la création d'espaces ouverts, la création de zones de pleine terre, le respect du bon aménagement des lieux avec, entre autres choses, la prise en compte de l'impact sur le tissu urbain environnant, etc. **Rappelons que l'objectif général reste l'amélioration de la situation.**

Le projet de Leaselex n'est, du point de vue de l'ARAU, pas plus souhaitable car également spéculatif et orienté bureau dans un contexte de suroffre, mais il se conforme davantage à l'esprit du PUL et du RRUZ, objectif dans lequel il est aidé par la taille de sa parcelle.

Par contre, l'étude d'incidences de 2010 montrait déjà les difficultés liées à la taille et à la configuration du terrain d'Atenor. Celui-ci n'en tient pas compte et cherche à exploiter la totalité des « volumes capables » tels que découlant de la première version du RRUZ.

L'étude d'impact a pourtant prévenu : il faut « *assortir les dimensions maximums permises pour les bâtiments hauts [...] de dispositions permettant de garantir que ces dimensions soient bien interprétées comme des volumes théoriques maximums permettant une liberté architecturale et non comme des prescriptions incitant à la réalisation de tours homogènes massives* »

Résultat : le projet est trop dense et même M. de Portzamparc en conviendrait. Atenor ne devrait être autorisé à construire qu'un maximum de 30.000 m². Accorder davantage serait envoyer un très mauvais signal quant à la crédibilité du PUL, qui vise une **densification équitable**.

La nuisance du tablier du pont sur la chaussée d'Etterbeek

Le schéma directeur du quartier européen, comme le PUL, demandent qu'une attention particulière soit portée à la revitalisation de la chaussée d'Etterbeek, à l'articulation de laquelle se situe le projet d'Atenor.

Or, ce projet persiste à considérer comme acquise l'esplanade de 570 m² qui se trouve devant l'hôtel actuel. Elle servait de parking en plein air (10 places), d'aire d'attente pour les taxis et de dépose minute.

La difficulté provient de l'impact qu'elle a sur la chaussée d'Etterbeek qu'elle recouvre. L'étude d'incidences de janvier 2010 sur le précédent projet d'Atenor disait déjà : « *l'esplanade forme avec le pont une zone couverte de 38 m de long mal éclairée, fortement dégradée et sale malgré la présence d'un accès à la station de métro et de bus. L'éclairage est insuffisant et mal adapté compte tenu des exigences actuelles. Les culées sont en béton nu « brut de coffrage » et sont recouvertes de graffitis. Elles présentent des renforcements qui constituent des nids à saleté et servent parfois de toilette. L'espace situé entre l'esplanade et le pont est également ouvert sur environ 10 cm et contribue au sentiment de saleté* ». Malgré ce constat sans appel, l'étude d'incidences concluait complaisamment à l'option du maintien (à cause de l'espace supplémentaire offert au niveau de la rue de la Loi) à condition de la requalifier et de l'éclairer correctement, ce qui n'a pas été fait, la situation étant encore aggravée par le chantier de Beliris.

Atenor, qui a hérité d'une emphythéose sur cet espace, n'entend pas s'en séparer. Nonobstant le fait que le projet envisage une « esplanade recouverte de matériaux imperméables » il la présente comme un espace piéton qui sera en grande partie « végétalisé ». C'est un point auquel l'étude d'incidences devra porter la plus grande attention.

Une mixité qui n'en a que le nom

Les deux promoteurs présentent leurs projets de tours comme rencontrant la demande de mixité fonctionnelle voulue par les différents plans et accords des pouvoirs publics (plan médiateur, accord tripartite, schéma directeur, projet de PPAS⁷). Rappelons qu'il est question de recréer 110.000 m² de logement dans le quartier.

Ainsi, *Brussels Europa* et *Leaselex* sont présentés comme des projets alliant bureaux, logements et commerces. C'est effectivement le cas (c'est un progrès notable) mais, lorsque l'on se penche sur les dossiers de demande de permis, on constate que cette prétendue mixité revient en fait à « saupoudrer » quelques logements et commerces au pied des tours : le logement (malgré la demande forte) n'est qu'un alibi pour faire passer l'amère pilule.

Concrètement, les fonctions se répartissent de la manière suivante :

- Brussels Europa : **93,8 % de bureaux, 3,7 % de logements**, 2,5 % de commerces
- Leaselex : **90 % de bureaux, 6,7 % de logements**, 3,3 % de commerces

⁷ Voir à ce sujet l'analyse de l'ARAU "Trebel" : très vilain projet <http://www.arau.org/fr/urban/detail/229/projet-bureaux-atenor-quartier-europeen>

On est très loin des objectifs fixés par la Région dans son arrêté visant la mise en œuvre d'un PPAS pour la rue de la Loi et ses abords⁸ qui demande la répartition suivante :

- **minimum 12,5 % de logements, maximum de 80 % de fonctions administratives (dont les bureaux)**
- cette mixité fonctionnelle doit être assurée pour chaque îlot.

L'ARAU demande que l'étude d'incidences étudie l'augmentation des superficies de logement à au moins 12,5 % des superficies de chaque projet au détriment des superficies de bureaux, le tout dans le cadre de gabarits compatibles avec le bon aménagement des lieux.

Stéphan Sonneville, CEO d'Atenor, déclarait lors du Séminaire organisé par Laurence de Hemptinne le 6 février 2013 : « *c'est bien volontiers que nous adapterons le projet au RRUZ* ». Il va en effet falloir raboter sérieusement ses prétentions. Sans le révéler publiquement, il a admis à la même occasion que le P/S était « *très élevé* ».

Davantage de bureaux = davantage de bureaux vides

Le dernier cahier de l'Observatoire des bureaux⁹ a en effet démontré que **la vacance dans le Quartier Léopold atteint 12 %** (8,3 % pour la moyenne régionale). Plus préoccupant encore, **cette vacance est structurelle** : une part importante des espaces de bureaux vides l'est depuis plusieurs années (58 % des surfaces vides sont sur le marché depuis plus de 4 ans). De plus, il n'y a pas de corrélation entre l'âge du bâti et le taux de vacance : « *La corrélation entre persistance de la vacance et ancienneté du bâti n'est absolument pas démontrée, au contraire.* »¹⁰ L'administration a découvert, lors de cette enquête, que de nombreux immeubles avaient été rénovés (parfois sans permis) mais qu'ils pouvaient malgré cela rester inoccupés.

Dans ce contexte, **l'introduction de plus de 82.000 m² de surface de bureaux supplémentaire dans le quartier relève, en plus de la nocivité, de l'absurdité !**

Conclusion

Le Schéma directeur du quartier européen, approuvé le 24 avril 2008, faisait de la réintroduction de la mixité fonctionnelle dans le quartier européen son fer de lance. Les promoteurs veulent bien concéder quelques logements mais sans réduire leur capacité à produire des bureaux. Il leur restait donc à faire sauter les gabarits, ce à quoi ils se sont employés avec assiduité.

La Région a confié, en 2008, après concours, à l'Atelier de Christian de Portzamparc l'élaboration d'une forme urbaine pour le quartier de la rue de la Loi, le Projet Urbain Loi (PUL) et a choisi l'option du « skyline ». Comprendre : construire des tours, que de

⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen, 16 décembre 2010.

⁹ Observatoire des bureaux, vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold, 2013. <http://urbanisme.irisnet.be/actualites-accueil/observatoire-des-bureaux-ndeg31>

¹⁰ *ibid.*

Portzamparc imaginait élancées (avec des plateaux limités à 900 m² contre 1.500 dans les projets bruxellois).

L'ARAU a contesté les projets de PUL, puis de RRUZ, qui ne sont pas porteurs d'une forme urbaine soutenable. Au motif de renouveler le bâti du quartier européen rendu en grande majorité médiocre, les pouvoirs publics ont créé un appel d'air pour la promotion immobilière la plus imbécile, au sens où elle n'est pas soucieuse de la qualité de l'environnement produit. Seul compte la superficie de planchers commercialisable. Le RRUZ tend ainsi à soigner le mal par le mal et trahit parfois le PUL.

Sollicités de toute part, les pouvoirs publics, séduits par l'argument (qui ne se vérifie visiblement pas) d'une meilleure « Qualité-Architecturale-Résolument-Contemporaine » ont organisé un colloque, *Tours et densité, Bruxelles et les grandes villes européennes*, le 16 novembre 2010 et commandé une étude à l'UCL sur les avantages et les inconvénients des immeubles élevés¹¹. Curieusement, seuls les inconvénients se font jour.

Promettant aux Bruxellois la captation des plus-values au bénéfice de la collectivité, du logement et des équipements et la réduction de la pression automobile, la Région a échafaudé une réglementation dont les promoteurs retiennent surtout la dimension inflationniste.

Le PUL encourage en effet le doublement du rapport plancher/sol. Au motif que l'élaboration d'un PPAS serait trop longue, la Région a opté pour un RRUZ et s'est arrogé au passage (via un Périmètre d'Intérêt Régional) les leviers de décision au détriment de la Ville (qui n'a, de fait, pas été toujours très efficiente). L'arrêté du 16 décembre 2010 prévoyait cependant la réalisation d'un PPAS dans les 24 mois de son approbation !

Pressée par les deux projets en cours, la Région a donc élaboré le RRUZ dont l'étude d'impact préconise de « *Éviter la concentration de bâtiments de grandes hauteurs aux abords du jardin du Maelbeek et de la chaussée d'Etterbeek.* » Elle prescrit une interdistance de 1/4 de la hauteur des immeubles, hauteur qui constitue elle-même un maximum (et pas une obligation). Le malheur (ou la spéculation opérée suite aux effets d'annonce liés au PUL) veut que les deux propriétaires cherchent, dans une rivalité vorace, à tirer le meilleur parti d'une législation qui n'est pas arrêtée. Ils invoquent ainsi des dispositions qui sont encore floues et gonflent leurs demandes selon une technique bien éprouvée, celle qui a détruit le quartier Léopold : l'extorsion de superficies de bureaux.

L'ARAU rappelle que ce sont les plans qui déterminent les projets et pas le contraire. C'est pourquoi les enseignements de l'étude d'impact du RRUZ doivent constituer le point de départ des cahiers des charges des études d'incidences. Les recommandations de l'étude d'impact ne peuvent être ignorées. Or l'analyse démontre que le projet Atenor est trop dense : son emprise au sol est trop forte. La configuration du terrain, à l'articulation de la chaussée d'Etterbeek exige un traitement particulier au regard du bon aménagement des lieux (notamment l'impact sur la chaussée d'Etterbeek et la rue de Lalaing) car il importe d'éviter les effets de masque, d'écrasement et de tourbillons de vent. Et, oui, il faut réduire le tablier du

¹¹ BXXL – Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles (2009) <http://urbanisme.irisnet.be/publications/pdf/Etude%20Tours%20-%20Complete%20septembre%2009%203.pdf>

pont car un lieu d'aisance, même bien éclairé, reste un lieu d'aisance s'il est à l'écart de tout contrôle social.

En conséquence, l'ARAU demande :

- avant toute chose, que la version définitive du RRUZ soit adoptée. Il revient aux pouvoirs publics de prendre désormais leurs responsabilités à la lumière de ces cas concrets ;
- que les recommandations de l'étude d'impact soient respectées ;
- que les études d'incidences soient menées de concert et mutualisées chaque fois que les champs d'étude le permettent, entre autres afin d'examiner correctement les effets cumulés des deux projets sur l'environnement ;
- que soit étudiée pour chacun des projets une alternative avec un minimum de 12,5 % de logements, conformément à l'arrêté du 16 décembre 2010 ;
- que la distance entre les deux tours soit maximisée en vue de produire un espace public attractif et d'éviter les effets de masse et de masque vis-à-vis de quartiers environnants et de réduire autant que possible les tourbillons de vent.

L'ARAU rappelle également que l'étude d'impact du RRUZ insiste sur le fait qu'il faut mettre en place des « *critères, objectifs et méthodes d'évaluation des impacts sur l'éclairage naturel à l'échelle urbaine (aucun cadre juridique n'existant actuellement dans ce domaine)* » et qu'elle a également « *permis de conclure sur la pertinence, voire la nécessité de réaliser une simulation en soufflerie (ou via des simulations numériques CFD) pour tout projet de « construction haute* », c'est-à-dire de plus de 77 m de haut.

La Commission Régionale de Développement est du même avis puisqu'elle recommande que : « *La demande de PU pour les futurs projets devra alors s'accompagner d'une maquette à la même échelle [1/400] qui viendra s'inscrire dans la maquette globale et permettra ainsi au fonctionnaire délégué d'avoir une vision d'ensemble claire, au fur et à mesure de l'introduction de nouvelles demandes de PU. Cette maquette de travail pourra utilement servir d'outil de présentation et d'évaluation. Placée dans un espace accessible au public, elle rendrait visible l'évolution de ce quartier.* »¹²

Les études d'incidences devront s'y conformer.

Faire des études d'impact, c'est bien. En tenir compte, c'est mieux.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

¹² Avis de la CRD sur le RRUZ 2, 15 avril 2013. <http://crd-goc.be/documents/13037-1918AD-%20RRUZ-Loi%20-%20AvisDef-15-04-13-FR.pdf>