

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
M. Ch. Ceux, Echevin
M. J.-P. Demeure, Ingénieur-
Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : Y:\Urbanisme\PPAS\aaa-RIE\Pacheco\20100611
Finale\RIE FINAL\rie vraiment final\envoi CRMSavis.doc
N/Réf. : AVL/cc/BXL-4.123/s.489
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,
Monsieur l'Ingénieur-Directeur,

Objet : BRUXELLES. Quartier Pacheco : PPAS Pacheco et rapport d'incidences environnementales.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : S. Moutury)

En réponse à votre lettre du 18 octobre 2010 sous référence, réceptionnée le 29 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 17 novembre 2010, concernant l'objet susmentionné.

L'avis de la CRMS est demandé car plusieurs édifices protégés se trouvent dans le périmètre du projet de plan:

- Le halte du Congrès et son jardin (liste de sauvegarde).
- La place du Congrès : site inscrit sur la liste de sauvegarde.
- L'hôtel Astoria : la zone de protection de l'hôtel est dans la limite du plan.
- Différents éléments situés dans un périmètre de 50 m autour du plan, en particulier la cathédrale Saint-Michel-et-Gudule.

Le projet élaboré par les services de la Ville couvre le site de l'ancienne Cité administrative de l'Etat (CAE), la partie contiguë de la rue Royale (initialement comprise dans un PPAS « Royale »), l'îlot Oratoire / Banque / de Ligne ainsi que la halte du Congrès et ses abords.

Le projet de plan est complété d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE).

I. LE CONTEXTE DU PPAS

Un historique de la CAE et du quartier est donné dans le RIE (chapitre 1 « Urbanisme, Paysage, Patrimoine » pages 19 à 45).

L'éclatement de la propriété de ce complexe important a débuté en 2002, une évolution qui rend difficile un aménagement cohérent de l'ensemble. Au vu des permis déjà délivrés (Tour des Finances, blocs D, F, E' et C) la marge réelle de manœuvre ne concerne plus aujourd'hui que moins de la moitié du site.

La question de la reconversion de la Cité administrative de l'Etat s'est posée dès le début des années 1990 suite à la régionalisation et au transfert progressif de compétences vers les Régions et Communautés.

- Dès sa création, la DDV (Ville de Bruxelles) a mis en place une « Table Ronde ».
- L'élaboration d'un PPAS fut entamée en 2000, mais il fut interrompue en 2002, en même temps que la vente partielle des bâtiments a commencé.
- Des actions ont été menées par le MAPRAC / DISTURB (« passer de l'urbanisme de planification à l'urbanisme de projet »).
- Un Schéma directeur (SD) fut élaboré à la demande de la Région de Bruxelles-Capitale en 2006.

Ce **Schéma directeur** tenait compte du « coup parti » de la Tour des Finances. Il misait explicitement sur l'intérêt patrimonial de la Cité administrative. Il préservait sa structure générale tout en introduisant les perméabilités et les mixités nécessaires pour en faire un véritable morceau de ville. Etaient prévus, en particulier, un raccord correct au Jardin Botanique (en supprimant le tunnel du boulevard Saint-Lazare et en enterrant le tunnel de la petite ceinture) ainsi que des interventions sur la « muraille » qui donne sur le boulevard Pacheco : escaliers, équipement (« A ») de hauteur réduite, etc. Les interventions les plus importantes étaient localisées sur les blocs G et H (la partie la moins intéressante de la composition d'origine).

Des variantes furent évoquées. Une tour a été envisagée, mais uniquement en variante sur les blocs G et H, pas en bordure du Jardin Pechère ni au détriment de celui-ci.

A l'époque, la CRMS avait plaidé pour le maintien de l'implantation actuelle du bloc G et sa reconversion en logements, ainsi que pour la construction d'un nouvel immeuble respectant l'alignement de la rue Montagne de l'Oratoire.

Après la délivrance des permis d'urbanisme pour l'ancienne Tour des Finances ainsi que pour la rénovation avec accroissement de volume des blocs D/F et C, la presse a publié en 2010 un projet de tour le long du boulevard Pacheco (Belair, Jaspers & Evers + ARCHI 2000 + Arne Quinze), ayant peu de rapport avec le Schéma directeur approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale.

II. LE PROJET DE PPAS

NB. L'îlot délimité par les rues de la Banque, Montagne de l'Oratoire et de Ligne est traité à part, à la fin du présent avis.

A. REMARQUES SUR LES PLANS 4A (ZONES D'AFFECTATIONS) ET 4B (IMPLANTATIONS, GABARITS ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS)

Si la première définition du grand projet urbain véhiculé par le Schéma directeur était de réaliser un morceau de ville dans toute son acception, force est de constater que, tout en ne réfutant pas complètement ces objectifs, le projet de PPAS permet surtout la réalisation d'un très grand projet immobilier.

Du point de vue patrimonial, les recommandations du RIE sont pourtant claires (chapitre 1 page 83) :

« 6.4.3.2 Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine existant et veiller à créer un cadre bâti et un paysage urbain structurant, de qualité aussi bien vu de l'intérieur que de l'extérieur.

- *Pour les nouvelles constructions prévues sur la zone A (site de la CAE), veiller à créer une architecture de qualité, présentant des caractéristiques propres pouvant produire de nouveaux repères urbains, tout en mettant en valeur les espaces ouverts et le cadre bâti qui forment la composition d'ensemble de la CAE.*

Dans ce cadre, veiller particulièrement à mettre en valeur les vues sur la ville et sur le jardin depuis l'Esplanade, tout en étudiant les perspectives de manière à ne pas déstructurer les vues depuis la colonne du Congrès.

- Veiller, lors de l'aménagement des zones de passage public, à respecter la structure d'origine de la CAE, tout en rendant les accès bien visibles et les trajets bien lisibles de manière à inciter au maximum à la traversée du site.
- Pour la zone B, rue Royale, veiller à maintenir le profil de la rue et sa typologie dans la zone de nouvelles constructions, tout en mettant en valeur les immeubles situés en zone de constructions à valeur patrimoniale.

Malheureusement, le projet ne retient du Schéma directeur que les aspects utiles à la cause et permettant le déploiement des projets immobiliers du jour – en particulier la construction de deux immeubles-tours de 22 à 29 niveaux (îlots A3 et A4).

Ce faisant, il remet en cause des qualités spatiales essentielles de la structure urbaine globale de la Région : il hypothéquerait de la sorte l'attractivité que le nouveau morceau de ville projeté est supposé développer et altérerait la connexion entre des points de repère importants du paysage bruxellois (la gare du Nord, le Botanique, la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule et, perpendiculairement à cet axe, la Colonne du Congrès). Ce serait regrettable alors que le réaménagement (à niveau) du croisement Pachéco/Saint-Lazare/boulevard du Jardin Botanique (avec suppression du tunnel Saint-Lazare et enterrement du tunnel de la petite ceinture) constituerait une articulation majeure entre ces points de repère et permettrait leur remise en valeur dans le paysage urbain.

Remise en cause des qualités spatiales de la structure urbaine globale

S'il est évident que, en bordure du site de l'ancienne Cité administrative, les axes existants doivent devenir le support d'une plus forte densité, d'une nouvelle mixité et d'une meilleure perméabilité, cela ne peut se faire au détriment de la structure spatiale même, qui est garante du dynamisme de la ville. Or, il apparaît que l'importance de certains axes visuels essentiels a été soit négligée, soit sous-estimée dans le projet de PPAS :

- Oblitération du landmark de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule par la tour A3

La tour A3 n'est certes pas dans la perspective des boulevards Pachéco et de Berlaimont. **Par contre, elle concurrence dramatiquement les tours et la silhouette de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule sur lesquelles se dégage une magnifique perspective au croisement du boulevard Pachéco avec le boulevard du Jardin Botanique (et même depuis le pavillon ouest du Botanique)**. La cathédrale, qui est parfaitement visible depuis la future place qui pourrait être réaménagée au pied de l'ancienne tour des finances (suppression du tunnel du boulevard Saint-Lazare et réaménagement en surface), joue un rôle attractif indéniable. Cette perspective a été négligée jusqu'ici car elle a été redécouverte depuis peu, après la destruction de la passerelle qui enjambait le boulevard Pachéco en face du Jardin Botanique. Depuis cette nouvelle place, on pourrait distinguer à la fois la cathédrale et la tour de la gare du Nord devant le déploiement du Quartier Nord. Des lieux aussi stratégiques constituent des articulations majeures de la lisibilité de la ville. **Par conséquent, la CRMS estime qu'il serait regrettable d'oblitérer la vue actuelle sur la cathédrale et de bâtir un immeuble-tour dans la zone A3**. Par contre, l'on gagnerait à reconverter le bloc A3a existant (ou à reconstruire sur la même implantation) et à **édifier un immeuble de hauteur moyenne à front de la rue Montagne de l'Oratoire, en respectant davantage l'alignement** (pour se distancier de A3a) – ce qui correspondrait mieux à la volonté de « recomposition du front bâti rue Montagne de l'Oratoire » mentionnée dans le résumé non technique du RIE (p. 8). Les gabarits et alignements des futurs immeubles doivent absolument faire l'objet d'une étude paysagère, tablant sur la mise en valeur de la cathédrale (notamment depuis le boulevard du Jardin Botanique). L'alignement sur le boulevard Pachéco et les gabarits de l'îlot A3 seront également étudiés de manière à dégager le mieux possible **l'angle remarquable de la Banque nationale** (avec jardin et grilles) qui souligne adéquatement le désaxement du boulevard.

- Obturation de la perspective boulevard de Berlaimont par la tour A4.

La prolongation de l'axe du boulevard de Berlaimont vers le boulevard Pachéco montre que celui-ci bute exactement sur le futur immeuble élevé A4 – ce que le Schéma directeur avait soigneusement évité !

L'examen d'un plan à plus grande échelle ou d'une photo aérienne montre que l'édifice dominerait aussi la courte rue de Brouchoven de Bergeyck et apparaîtrait en fond de perspective de la rue du

Gouvernement Provisoire. On se souvient de l'effet inattendu de la tour Astro sur la perspective de la rue Ducale ! **La Commission déconseille très fermement une telle option. La tour va « boucher le ciel » exactement dans la perspective du boulevard depuis le centre historique.** L'effet spatial sera à l'inverse de l'invitation et de la convivialité recherchées par le PPAS.

Autres inconvénients majeurs de la réalisation d'une tour en A4

La futur tour A4 présente bien d'autres inconvénients, **qui remettent en cause un des principaux atouts du projet de plan : la continuité de la promenade verte en corniche et la remise en valeur du jardin Pechère.**

- Le plan 4b montre que seule la partie géométrique du jardin Pechère serait sauvegardée. Or, ce jardin ne se compose pas seulement de cette partie. Comme dans la plupart de ses compositions, René Pechère a joué sur le contrepoint en opposant un dessin plus flexible au tracé orthogonal strict. En fait, **ne conserver que la partie géométrique du jardin reviendrait à lui ôter tout son sens.**
- Cette partie du jardin serait en outre complètement défigurée par **l'emprise spatiale de la tour** qui en modifierait de fond en comble la perception et la réduirait à une peau de chagrin
- En raison des **microclimats** qui règnent au pied des tours (en particulier dans ce lieu bien dégagé), le jardin et la promenade en corniche seraient balayés par les vents et deviendraient totalement inutilisables. Les études demandées dans les prescriptions de cette zone (2.4.1.8) sont un vœu pieu : le site perdrait dans cette opération son principal attrait.

Par ailleurs, **la tour A4 réduit le panorama que l'on perçoit depuis la place du Congrès** (rue de Ligne, à hauteur de la Colonne du Congrès) et occulte la lisibilité de la structure urbaine que le panorama actuel met en valeur.

Enfin, **l'implantation d'une tour en A4 aurait un impact très défavorable sur la petite halte du Congrès**, non seulement en raison du hors d'échelle des deux édifices, mais en raison de l'orientation plein sud de la tour par rapport à la gare. Les plans des ombres portées (2.5.4.1. a et b) montrent que, même au solstice d'été, la tour confinerait définitivement dans l'ombre la halte du Congrès et son jardin qui est pourtant fort fréquenté.

Pour conclure, et pour toutes les raisons développées ci-dessus, la CRMS demande de renoncer à la construction d'une tour en A4. Elle propose de ne prévoir qu'une construction basse, conformément au Schéma directeur. Elle demande également que la zone A4 soit mise en Zone de construction à valeur patrimoniale (ZCVP) car elle empiète sur le panorama actuel et aura un impact direct sur la halte du Congrès (protégée). Enfin, elle demande que le jardin de René Pechère (dans l'état où il était en 2000) fasse l'objet d'une zone spécifique (au même titre que les zones de cours et jardins) et d'une prescription particulière (voir ci-dessous).

B. REMARQUES SUR LES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions de la Zone A devraient stipuler que **les nouvelles constructions de ces zones ne peuvent mettre en péril le système technique et de drainage** de la promenade et du jardin sur dalle qui devraient faire l'objet d'une zone et d'une prescription particulière (voir ci-dessous).

2.3.3. Le PPAS met en « zone de constructions à valeur patrimoniale » (ZCVP) quelques biens bénéficiant de protections légales (rue Royale) mais surtout des immeubles ne bénéficiant d'aucune protection mais dont l'intérêt patrimonial a été souligné dans le Schéma directeur déjà. La CRMS sera interrogée sur les travaux à certains bâtiments (via le Cobat) mais pas sur l'ensemble des ZCVP. Puisque la valeur patrimoniale est avérée par le projet de plan, **il serait souhaitable que les prescriptions prévoient que les demandes de PU en ZCVP fassent systématiquement l'objet d'un avis de la CRMS. La CRMS propose également d'étendre cette prescription à la zone A4 du plan 4b.**

La prescription 2.4.1.8. exigeant aux étages des nouvelles constructions (immeuble-tour) des surfaces de 2000 m² de **zones ouvertes sur l'extérieur et verdurisées n'est pas acceptable en l'état.** En effet, il s'agirait « d'offrir aux occupants des espaces collectifs de détente verdurisés » alors même

que le plan permettrait de totalement dénaturer le jardin existant au profit d'un immeuble tour qui en hypothéquerait également l'utilisation (microclimats).

Même remarque sur la « Végétalisation verticale » (prescription 4) obligeant de végétaliser 50 % minimum des surfaces aveugles. **La CRMS propose la suppression de cette prescription au profit d'une zone de jardin public (voir ci-dessous).**

La CRMS plaide pour ajouter aux prescriptions **une zone de « jardin public » qui couvre, au minimum, les espaces verts qui existaient en 2000** (c'est-à-dire avant la destruction du jardin géométrique). Cette prescription serait identique à celle des espaces verts du PRAS mais elle prévoira, en outre, que les nouvelles constructions riveraines de ces zones ne peuvent mettre en péril le système technique et le drainage de ce type de jardin sur dalle extrêmement fragile. Eu égard à l'intérêt de cette réalisation exceptionnelle et de la renommée de René Pechère, la Commission demande également d'être systématiquement interrogée pour avis sur toute modification apportée à cette nouvelle zone.

C. REMARQUES SUR L'ÎLOT RUES MONTAGNE DE L'ORATOIRE, RUE DE LA BANQUE, RUE DE LIGNE

L'îlot est riverain de la Cathédrale Saints Michel et Gudule. La CRMS s'est prononcée le 18 août 2010 sur la demande de permis d'urbanisme dont cet immeuble a fait l'objet récemment. Elle a rendu un avis négatif sur ce projet et a souligné les qualités patrimoniales de cette réalisation (extérieur, intérieur, patio, sculpture). Les recommandations du RIE reprennent explicitement l'intérêt de cette construction (chapitre 1 page 83):

« Pour l'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque, veiller à maintenir les qualités patrimoniales de l'immeuble, notamment la composition de l'ensemble sur base d'un module hexagonal, le patio et la sculpture qu'il abrite et qu'il met en valeur, la sculpture à l'angle de la rue de Ligne et Montagne de l'Oratoire. En cas de maintien de la fonction de bureau dans la partie sud de l'îlot, veiller à maintenir également l'auditoire et à ouvrir celui-ci à des activités publiques. »

La CRMS estime donc regrettable de fixer les affectations de cet îlot en manière telle que l'auditoire de l'immeuble, situé dans la pointe du côté de la cathédrale, soit menacé. **Elle observe que cette zone est la seule de tout le plan (on parle pourtant de quelques 140.000 m² !) à être spécifiquement désignée comme zone de commerces et de logements ! La Commission estime qu'une affectation moins stricte de cette petite partie de l'îlot aurait le mérite de favoriser le maintien de cette salle qui pourrait aisément constituer le complément d'un équipement hôtelier. Elle demande de revoir ce point tant du point de vue de l'affectation que de la prescription qui y correspond.**

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, Monsieur l'Ingénieur-Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans