



 <p><b>GAQ</b> asbl, Groupe d'animation du Quartier européen de la Ville de Bruxelles</p>	<p><b>AQL</b></p> <p>L'association du quartier Léopold</p>		
--	--	--	---

## Communiqué de presse 20 avril 2010

### **Le projet Atenor Loi : coup de sonde ou première entorse aux objectifs Régionaux du Schéma Directeur et du Projet Urbain Loi ?**

**Au moment de la récente présentation publique du “Projet Urbain Loi“ (exposition au BIP jusqu’au 12 septembre 2010), la demande de permis d’urbanisme et d’environnement du Group Atenor pour la démolition et la reconstruction de l’îlot situé à l’angle de la rue de la Loi et de la rue Jacques de Lalaing sera débattue à la concertation publique ce 20 avril à la Ville de Bruxelles. Pour les comités d’habitants, le GAQ et l’AQL ainsi que pour IEB et le BRAL, la délivrance de ces permis apparaît déjà comme une dérive importante par rapport aux objectifs fixés par la Région d’abord dans le Schéma Directeur puis dans le Projet Urbain Loi.**

#### **Un projet au cœur des enjeux urbains**

Contrairement à ce qui est évoqué par l’étude d’incidence, le projet d’Atenor Group n’est pas à la marge, mais bien au cœur de la question posée par le Schéma Directeur et, en conséquence, par le Projet Urbain Loi. Il se situe exactement à la jonction des deux systèmes du Quartier Léopold, le damier léopoldien sur le plateau et le système de la vallée du Maelbeek, exactement là où convergent la plupart des enjeux urbains et environnementaux. Comment faut-il évaluer un projet dont les enjeux sont si étroitement liés à la rédefinition de la rue de Loi alors qu’aucun document réglementaire la concernant n’est encore applicable ?

#### **Un changement d’affectation en contradiction avec les objectifs de la Région**

Sachant que la fonction hôtelière de l’immeuble à démolir était assimilée à l’époque de sa construction à du logement, l’affectation en bureau proposée par le nouveau projet d’Atenor ne correspond donc pas à la volonté affichée par la Région de maintenir le logement là où il existe déjà. Il est pourtant très important de recréer du lien entre les quartiers vivants (St-Josse et les Squares vers la place Jourdan) et donc de construire du logement et un tissu urbain animé dans la vallée. L’hôtellerie ou le logement correspond à un réel besoin tandis que le bureau non européen est en perte de vitesse dans le Quartier Léopold (+ de 15% de vide locatif).

#### **Le phénomène du regroupement des parcelles dans le quartier européen**

Le projet proposé par Atenor Group met particulièrement en lumière le problème de l’articulation entre le tissu urbain plus traditionnellement morcelé et des ensembles fonciers regroupés, de plus en plus amples. Dans le quartier européen, ils tendent à la dimension de l’îlot tout entier pour s’étendre parfois sur plusieurs îlots (par exemple, le Juste Lipse, le Parlement Européen, le futur PUL). En effet, l’étude d’incidence parle de l’exiguïté du terrain alors qu’il est déjà le résultat du regroupement de deux parcelles d’une certaine étendue (hôtel + Belgacom). Cela se passe aux abords des îlots de la rue

Pascale et Toulouse dont le cadastre traditionnel a permis de maintenir du logement entre la rue Belliard et la Chaussée d'Etterbeek. Le group Atenor ne tient compte de cet environnement particulier ni dans les gabarits ni dans les affectations proposées.

Par ailleurs, un projet initialement proposé par Atenor Group incluait une part significative de logements (côté rue de Lalaing) mais couvrait également la parcelle voisine du Realex appartenant à Dexia (= double de la superficie appartenant à Atenor). Il s'avère que Dexia a mis en vente cette parcelle en janvier 2010. Cette mise en vente ouvre donc la possibilité d'un projet plus équilibré que les projets Atenor et Realex actuels notamment sur le plan de la mixité.

Enfin, les bâtiments existant rue de Lalaing sont pour la plupart en retrait de près de 10 mètres. Il n'est pas acceptable d'autoriser la construction à ras de trottoir, ce qui augmenterait l'effet canyon de la rue (fort fréquentée par les bus de la STIB) et diminuerait la qualité de vie des riverains.

### **Incidences liées aux constructions de grande hauteur**

L'ombre portée de l'hôtel existant s'étend déjà sur le parc du Maelbeek situé plus au Nord. L'augmentation de gabarit (en largeur et en hauteur) du projet d'Atenor Group ne pourra qu'aggraver le problème. De plus, l'étude d'incidence ne parle pas des phénomènes de dépression étroitement liés aux constructions de grande hauteur. Conscient de l'impact sur le microclimat par la construction de tour, nous pouvons, par ailleurs, déjà craindre l'incidence d'une hauteur encore plus grande de l'autre côté de la rue de la Loi sur un tissu traditionnel plus dense et orienté encore plus défavorablement au Nord.

Dans ces conditions le fond de la Vallée du Maelbeek n'est pas le meilleur endroit pour réaliser les objectifs de densification souhaités pour la rue de la Loi. En effet, si l'objectif du Schéma Directeur est de revaloriser l'axe de la chaussée d'Etterbeek qui relie les quartiers à forte mixité entre eux tout en permettant de la mixité dans le quartier européen dans son ensemble, alors un projet d'un immeuble exclusivement (ou presque) de bureaux de grand gabarit sur le terrain d'Atenor et collé contre la chaussée d'Etterbeek n'est pas le plus opportun.

### **Bilan Carbone**

Les aspects écologiques de ce projet se limitent essentiellement au respect des normes énergétiques régionales en vigueur. Ceci rentre en contradiction avec la volonté affichée de la Région de faire du quartier Européen un quartier « zéro carbone ». L'impact lié à la démolition des bâtiments existants n'est pas du tout pris en compte.

### **Mobilité**

Etant donné l'objectif de la Région de diminuer la part de la voiture dans la mobilité bruxelloise et en particulier dans le quartier Léopold, nous sommes en droit de nous interroger sur la pertinence de construire un nouveau parking (accessible qui plus est, par la Chaussée d'Etterbeek ou la rue de Lalaing exactement là où il est prévu de reformuler un cadre de vie urbaine de meilleure qualité) alors qu'il existe à proximité du projet une offre très large de transports en commun (bus, métro, train) et que des investissements très importants (certains très contestables) sont envisagés ou en cours de réalisation (nouvelle gare Schuman, projet Trias, nouvelles lignes de tram Loi et Maelbeek). De plus, le changement d'affectation (d'hôtel en bureaux) et l'augmentation de la superficie vont aussi avoir pour conséquence une augmentation du type de déplacement (navetteurs).

### **Sérieux risque de remontée des eaux à proximité des maisons de la rue de Lalaing**

L'étude d'incidence est très frileuse sur la question de l'imperméabilisation des sols puisqu'elle considère qu'elle est déjà totale et qu'il ne faut donc pas essayer de la diminuer. Par ailleurs, la construction de deux niveaux de parking dans le fond de la vallée du Maelbeek, par un effet de barrage à l'endroit même où toutes les eaux convergent, va diminuer la capacité drainante du sous-sol avec un risque de remontée de la nappe aquifère à proximité des maisons de la rue de Lalaing. Indépendamment des conséquences sur la mobilité et sur la revalorisation urbaine de la Chaussée

d'Etterbeek, le projet proposé par Atenor semble bien contreproductif par rapport à la gestion des eaux de ruissellement qui n'est pas seulement une question relative à l'étanchéité du sol de surface, mais également aux capacités drainantes du sous-sol.

### **Occupation européenne ?**

Par ailleurs par sa taille et sa proximité, ce projet semble taillé pour une occupation européenne. En effet, +/- 30 000 m<sup>2</sup> correspondent aux critères de la Commission Européenne. Dans la mesure où le programme administratif européen est particulièrement contraignant pour l'environnement (impact des mesures de sécurité, mixité fonctionnelle et occupation des rez-de-chaussée...), il est donc surprenant que l'identité de ce futur et potentiel occupant ne soit pas évoquée dans les différents scénarii de l'étude d'incidence.

### **Conclusions**

Les comités AQL et GAQ ainsi que le BRAL et IEB demandent à la Commission de concertation de remettre un avis défavorable sur le projet par Atenor Group. En effet un avis favorable serait une première entorse aux objectifs Régionaux du Schéma Directeur et du Projet Urbain Loi. Notamment en ce qui concerne :

- Le projet Atenor rue de la Loi remplace l'hôtel Europa par 28.487 m<sup>2</sup> de bureaux. Ce nouveau projet ne correspond donc pas à la volonté affichée par la Région de maintenir le logement là où il existe déjà.
- Il n'est fait nulle part mention dans l'étude d'incidence de bureaux construits pour la Commission européenne. La densification de la rue de la Loi a été envisagée dans le cadre du schéma directeur pour une reconcentration des bureaux européens. De plus, construire du bureau non européen est un non sens dans la mesure où il est déjà en perte de vitesse dans le Quartier Léopold (+ de 15% de vide locatif).
- L'objectif du Schéma Directeur était de revaloriser l'axe de la chaussée d'Etterbeek qui relie les quartiers à forte mixité entre eux. Le projet ne tient pas compte de cette volonté puisqu'il propose un projet d'un immeuble exclusivement (ou presque) de bureaux de grand gabarit collé contre la chaussée d'Etterbeek.
- Les aspects écologiques de ce projet se limitent essentiellement au respect des normes énergétiques régionales en vigueur. Ceci rentre en contradiction avec la volonté affichée de la Région de faire du quartier Européen un quartier « zéro carbone ».

### **Contacts :**

**Association du Quartier Léopold (AQL)** - Marco Schmitt / 02 534 23 06 et Marie-Dominique Bernard / 02 648 89 38

**Groupe d'Animation du Quartier Européen (GAQ)** : Jacqueline Gilissen / 0485 893 871 et Michel Van Roye / 0475 448 181

**BRAL** : An Descheemaeker / 02 217 56 33

**IEB** : Olivia Lemmens / 0486 382 763 et Nicolas Prignot / 0478 244 964