



Bruxelles, le 21 février 2019

Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges  
de Bruxelles Ville  
c/o Mark De Meyer,  
place de la Liberté, 2, 1000 Bruxelles  
e-mail : notredameauxneiges@skynet.be

Au Secrétariat de la Commission de concertation  
Département de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

Par e-mail  
CommissionConcertation.Urbanisme@brucity.be

Mesdames, Messieurs les membres de la Commission de Concertation,

**Concerne** : Enquête publique relative aux demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement PU/SVP396/2017 et PE/MV P1216/2016  
Boulevard Pachéco/rue de la Banque/Rue Montagne de l'Oratoire/Rue de Ligne  
Projet dit RAC4 sur l'ancienne Cité administrative de l'Etat.

### **1. Objet de l'enquête**

#### ***PERMIS D'URBANISME (P396/2017)***

**Demande initiale:** construire trois immeubles de logement (433 appartements), une crèche (72 enfants), une école maternelle et primaire (456 enfants) et treize surfaces commerciales ; réaménager les parkings existants (passer de 1808 emplacements à 1779 emplacements de parking couverts) et aménager 979 emplacements pour vélos ; aménager les abords du site et abattre 220 arbres à haute tige.

**Demande amendée** : construire trois immeubles de logements (443 appartements) et un immeuble comprenant une crèche (72 enfants) et une école maternelle et primaire

(456 enfants) ; aménager huit surfaces commerciales ; réaménager le socle et les parkings existants A et B (passer de 1808 emplacements à 1779 emplacements de parking couverts) ; aménager 1305 emplacements pour vélos ; aménager les abords du site, abattre 397 arbres à haute tige et en replanter 377 espèces.

### **PERMIS D'ENVIRONNEMENT (P1216/2016)**

l'exploitation des installations suivantes :

<b>40 B</b>	<b>des chaudières au gaz (4950 kW)</b>
<b>40 B</b>	<b>des chaudières au gaz (1780 kW)</b>
<b>47 A</b>	<b>un dépôt de déchets non dangereux (414.7 m<sup>2</sup>)</b>
<b>90</b>	<b>magasin (4933,5 m<sup>2</sup>)</b>
<b>148 A</b>	<b>un transformateur à l'huile (1000 kVA)</b>
<b>153 A</b>	<b>des ventilateurs</b>
<b>153 B</b>	<b>des ventilateurs</b>
<b>224</b>	<b>un parking couvert (1779 véhicules)</b>

Le programme général du projet (le projet "amendé" introduit par la SA RAC4 reprend la volumétrie de l'alternative étudiée par le bureau d'études ARIES) est le suivant :

- 46.098,8 m<sup>2</sup> de logements,
- 6.455,8 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif (dont 40,14 m<sup>2</sup> d'ascenseur public),
- 4.314,2 m<sup>2</sup> de commerces,
- des travaux de réaménagement de parkings existants :
  - le parking A accueille 926 places de parking, réparties entre les bureaux situés dans la Tour des Finances et le parking public,
  - le parking 8 accueille 851 places de parking (partie comprise dans l'objet de la demande), réparties entre les immeubles de logements, les bureaux de RAC 1 (loués à la Régie des bâtiments - Police fédérale) et de RAC 2 (loués à la Région de Bruxelles-Capitale),
  - la mise en conformité relative à la protection incendie,
  - la restructuration des accès aux différents parkings.
- l'aménagement de 1.115 emplacements vélos couverts sur l'ensemble du périmètre.

## **2. Mise à disposition tardive des documents à soumettre dans le cadre de l'enquête publique**

L'enquête publique annoncée par affiches a débuté le 23 janvier, les avis écrits devant parvenir au secrétariat de la Commission de concertation le 21 février.

Or, il a été impossible d'obtenir un accès au téléchargement des documents avant le lundi 4 février.

C'est pourquoi j'ai envoyé l'e-mail ci-dessous au cabinet de l'Urbanisme :

**De :** Swartenbroekx Marie-Anne <[swartie@skynet.be](mailto:swartie@skynet.be)>

**Date :** mercredi 6 février 2019 à 16:44

**À :** Cab-Kab Persoons <[Kabinet.A.Persoons@brucity.be](mailto:Kabinet.A.Persoons@brucity.be)>, Van Ro Thomas <[thomas.vanro@brucity.be](mailto:thomas.vanro@brucity.be)>

**Cc :** Swartenbroekx Marie-Anne <[swartie@skynet.be](mailto:swartie@skynet.be)>, Olivier Fourneau

<[olivier.fourneau@ieb.be](mailto:olivier.fourneau@ieb.be)>, "[annemie.vermeylen@skynet.be](mailto:annemie.vermeylen@skynet.be)"

<[annemie.vermeylen@skynet.be](mailto:annemie.vermeylen@skynet.be)>

**Objet :** Enquête publique concernant la phase 4 sur la Cité administrative

"Madame l'Echevine de l'Urbanisme,  
Chère Madame,

*Vous n'ignorez pas qu'un nouveau projet ou projet amendé est soumis à enquête publique à l'adresse de l'ancienne Cité administrative de l'Etat : demande de PU P396/2017 et de PE P1216/2016.*

*Cette enquête publique a été ouverte le 23 janvier 2019 et devrait se terminer le 21 février 2019 en ce qui concerne la communication d'avis écrits.*

*Cependant ce n'est que le lundi 4 février en fin de matinée que plusieurs associations ou personnes dont moi-même ont obtenu un accès utile au dossier grâce à des liens permettant de télécharger le dossier sous format numérique. Inter-Environnement Bruxelles notamment pourra vous confirmer cet état de fait.*

*Monsieur Delrez, dont je connais la diligence et avec qui j'ai encore parlé par téléphone le matin du 4 février, m'a expliqué qu'il n'avait pas pu auparavant satisfaire les différentes demandes pour des raisons de problèmes informatiques, ceci alors même que des paiements avaient bien été effectués.*

*Nous avons ainsi perdu plus d'une semaine du temps de l'enquête publique alors même que ce dossier est particulièrement sensible, complexe et volumineux (notamment 1869 pages d'étude d'incidences). En outre, les différences entre le projet initial de la SA RAC 4, le projet amendé et le projet alternatif contenu dans l'étude d'incidences n'apparaissent pas d'emblée. Une journée passée à consulter le dossier sur place au service d'urbanisme n'y suffirait pas non plus.*

***C'est pourquoi, nous vous demandons de prolonger l'enquête publique d'une semaine.***

*A cet égard, nous attirons votre attention sur la directive européenne 2011/92 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement telle que modifiée par la directive 2014/52/UE dont l'article 6, 5° prévoit que les Etats membres prennent toutes les mesures nécessaires afin de garantir que les informations pertinentes sont accessibles au public par voie électronique, au moins par l'intermédiaire d'un portail central ou de points d'accès aisément accessibles, au niveau administratif approprié.*

*Le CoBAT réformé prévoit aussi que les documents soumis à enquête publique soient accessible sur un site internet de la commune.*

*Ces dispositions ont, dans les circonstances d'aujourd'hui, l'objectif d'assurer que les personnes concernées puissent participer au processus décisionnel le plus en amont possible (formule de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement) ou un stade précoce (Directive 2011/82, art. 6).*

*Par ailleurs, la durée de 30 jours pour l'enquête publique est une durée minimum qui paraît au demeurant très courte pour un projet aussi important et accompagné d'une étude d'incidences (durée d'ailleurs égale pour les projets accompagnés d'un rapport d'incidences). Elle peut être allongée.*

*Dans l'espoir que vous entendrez cette demande inspirée par la volonté de participation des personnes intéressées, en particulier les riverains et les habitants du site au coeur du Pentagone,*

*Veillez agréer, Madame l'Echevine, l'expression de notre considération.*

*Pour le comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges et les habitants de l'immeuble Belair, Marie-Anne Swartenbroekx"*

Sous réserve d'un accusé de réception, aucune réponse n'a encore été apportée le 20 février à cette demande de prolongation de l'enquête publique pour défaut d'accès aux documents. Un rappel a été envoyé ce 20 février.

Je précise également que deux documents essentiels, à savoir la note explicative du projet et la réponse aux recommandations de l'étude d'incidences, manquaient dans la documentation accessible par téléchargement. Monsieur Rik Van De Perre me les a transmis le 7 février et je les ai diffusés autour de moi.

Il n'en reste pas moins qu'une partie au moins du "public concerné" au sens de la Convention d'Aarhus a eu accès tardivement à la documentation mise à l'enquête publique.

**Il s'agit là d'un défaut de procédure important.**

**3. Un projet beaucoup trop dense et une impasse urbanistique et écologique. Comment en est-on arrivés là?**

Pour rappel, le comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges suit les développements immobiliers sur le site de l'ancienne cité administrative depuis 2008 au moins, année à partir de laquelle il a participé à toutes les enquêtes publiques et été présent lors de toutes les commissions de concertation. Auparavant déjà, plusieurs de ses membres avaient participé activement à des séances de réflexion et de propositions sur l'aménagement futur du site.

Nous nous souvenons parfaitement, à l'occasion des premières demandes de permis en 2008, avoir demandé un masterplan pour l'ensemble du site de l'ancienne cité administrative et, à défaut de ce masterplan, avoir déclaré que l'on nous demandait d'acheter un chat dans un sac.

Et c'est bien ce qui s'est produit. En 2009, un permis est octroyé pour un bâtiment de 58 700 m<sup>2</sup> de bureau, 7 300 m<sup>2</sup> d'équipements et 120 m<sup>2</sup> de commerces, et un autre permis est octroyé pour un bâtiment de 9 800 m<sup>2</sup> de bureau, de 7 200 m<sup>2</sup> de logements et de 500 m<sup>2</sup> de commerces. Avec ces permis, le promoteur obtient la quasi-totalité des

superficies de bureau qui lui ont été promises en 2003 lors de la vente du site par le pouvoir fédéral..... sans que ces parties se préoccupent le moins du monde des prescriptions du PRAS de 2001 concernant la Zone d'Intérêt régional "Cité administrative" (ZIR 11) qui prévoyait sur la superficie du site 35 % de logement.

Il faut souligner que ces négociations entre autorité fédérale et le promoteur Breevast ont été clandestines, en dehors de tout contrôle démocratique, et que leur résultat a été imposé à la Région bruxelloise et à la Ville de Bruxelles. Les habitants et associations n'ont été informées que bien plus tard.

Un permis pour un maximum de surfaces de bureaux étant obtenu, le PPAS confié à la Ville de Bruxelles a tenté de "rattraper la sauce" et de concevoir une implantation du site de manière à atteindre 35 % de superficie de logements. En réalité, ces 35 % ne seront jamais atteints ou alors, fictivement, en affectant au logement des immeubles de la rue royale entre la colonne du Congrès et la tour des finances, immeubles appartenant à des propriétaires différents et déjà occupés par des commerces et des bureaux.

C'est pour ces raisons que le PPAS n° 07-02 "Pacheco", approuvé en 2013, a prescrit sur le site des immeubles supplémentaires, densifiant celui-ci à l'excès, et y introduisant notamment une tour au milieu du site côté boulevard Pacheco en contrebas de la colonne du Congrès.

De ce point de vue, les plaintes/réflexions des promoteurs qui ont racheté le site à la société Breevast au sujet des "contraintes du PPAS" paraissent bien déplacées puisque celles-ci résultent de l'excès de m2 de bureaux obtenus irrégulièrement à l'occasion de négociations clandestines avec l'autorité fédérale et en infraction avec le PRAS.

L'enquête publique de 2017, sur le cahier des charges de l'étude d'incidences en rapport avec le premier projet introduit en 2016 (dit aujourd'hui "projet initial") a été très riche en observations (119).

Il serait toutefois inexact de prétendre que le projet actuel reflète les opinions des principaux intéressés, riverains et occupants du premier immeuble de logement sur le site, l'immeuble Belair (RAC 3).

#### **4. Critique des hauteurs et des gabarits du projet actuel**

Bien que quelques améliorations soient apportées par le projet "amendé" qui reprend largement le projet alternatif de composition architecturale étudié et recommandé par le bureau ARIES (escaliers améliorant le lien entre le bas et le haut de la Ville, promenade verte étendue), projet alternatif complété par l'architecte Max Dudler choisi par le promoteur, le projet soumis à l'enquête publique reste très problématique.

En effet, d'une manière générale, le site reste beaucoup trop dense en constructions :

- la tour Péchère (ou A4) est toujours prévue au milieu du site en contrebas de la Colonne du Congrès (19 étages et 66 mètres calculés par rapport au niveau du jardin Péchère);
- la tour Esplanade (ou A3a) est toujours fort haute (rez + 16);

- les immeubles "Oratoire" (A3b Nord et A3b Sud) sont scindés mais restent trop haut (Rez + 12)

Le projet, même amendé, comporte de graves défauts :

- Il charge le site d'une densité excessive d'immeubles, de construction principalement traditionnelle plutôt que passive;
- Il introduit une architecture verticale et beaucoup trop haute, en contradiction avec le quartier historique alentour;
- Il abîme notablement les perspectives à partir de la colonne du Congrès alors que cette place était l'un des trois panoramas historiques de Bruxelles, en particulier en introduisant une tour de 19 étages - sinon 21 pour une partie - et de 66 mètres calculée par rapport au niveau du jardin Péchère, la tour Péchère en contrebas de la colonne du Congrès. Rétablir le lien entre le haut et le bas de ville ne peut se faire en introduisant une haute tour au milieu du site;
- Il impose l'essentiel de la densité des constructions à l'aile du site affectée à l'habitat, à une crèche et à une école primaire (droite du site en regardant depuis le boulevard Pacheco), avec pour conséquences un sentiment d'enfermement et des ombres portées sur le bâtiment déjà habité et sur l'école.

En outre, les impacts négatifs sur l'environnement restent très nombreux. Nous en traitons quelques uns ci-dessous.

Selon nous, pour être acceptable, le projet RAC4 doit à tout le moins être revu dans le sens suivant :

- Suppression du projet de tour Péchère (ou A4a) : outre les arguments de respect du patrimoine (voir ci-dessus, or le site se situe en ZICHEE), imposer une haute tour au milieu du site alors que l'on prétend rétablir le lien entre le haut et le bas de la ville est un contresens. C'est la colonne du Congrès qui doit rester le monument emblématique à atteindre à partir du bas de la Ville;
- Réduction de l'immeuble Esplanade A3a (actuellement de R+16 et 57 mètres) à R + 8;
- Réduction des immeubles Oratoire (A3bN et A3BS) (actuellement R+10 ou R+12) à R+6.

Nous sommes bien conscients que ces propositions impliquent une révision du PPAS "Pacheco" de 2013. Encore plus conscients de la nécessité d'offrir plus de logements en Région bruxelloise. Cependant, nous estimons que les logements dont les Bruxellois ont besoin doivent être des logements de qualité dans un environnement sain. De même que les crèches et les écoles maternelles et primaires doivent se situer dans un environnement sain.

Cependant, nous estimons que le PPAS de 2013, conditionné par les négociations entre l'Etat fédéral et le promoteur immobilier qui a racheté le site de la Cité administrative, doit être revu à la lumière supérieure du PRAS, tout en respectant des conditions de vie, de logement et d'environnement sain conformes à la Constitution.

Nos calculs en annexe concernant les m2 des différents immeubles en question démontrent que les m2 perdus à l'occasion de la suppression de la tour Péchère et de la réduction de la hauteur des autres immeubles projetés peuvent être compensés par la reconversion en logements de m2 de bureaux, obtenus par les promoteurs immobiliers en violation des règles du PRAS de 2001 concernant la ZIR 11 "Cité administrative".

L'abandon de la tour A4 (ou Péchère) et la réduction de hauteur de la tour A3a et du complexe A3b feraient passer la surface totale du site construit de 142.745 m2 à environ 118.000 m2. Pour conserver la proportion de 35 % de logements, il suffirait d'affecter au logement 12.920 m2 en plus, soit 19 % des 68.536 m2 actuels de bureaux dont le siège est rue royale. Cela pourrait se faire à l'échéance des baux en cours (voir tableau en annexe et observations de M. Patrick Binard).

Certes les entreprises Immobel et Skyline Europe, qui ont racheté les droits de la société Brevast sur l'ancienne Cité administrative de l'Etat, pourraient s'accrocher aux clauses du contrat obtenues lors de la vente du site de la Cité administrative par l'Etat fédéral. Elles pourraient aussi considérer que les soupçons de fraudes et de corruption qui entachent ce dossier immobilier, même antérieurs à leur rachat, entachent également leur image et vouloir poser un geste moral aujourd'hui en acceptant de convertir des m2 de bureaux en logements.

## **5. Demandes de dérogations.**

Pour réaliser leur projet amendé, les demandeurs introduisent une série de demandes de dérogations au PPAS "Pacheco" de 2013.

Certaines des prescriptions auxquelles des dérogations sont demandées ne nous semblent pas tenir à une amélioration (même limitée) du projet mais correspondent à des exigences justifiées, ainsi en ce qui concerne la protection des arbres de haute tige (voir ci-dessous point 8).

Il en va de même concernant les dérogations demandées au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) dont on sait qu'il limite les hauteurs et les gabarits des immeubles en Région bruxelloise (entièrement à bon droit selon nous). Nous nous opposons à ces dérogations.

En outre, ce ne sont pas des dérogations partielles au PPAS Pacheco qu'il convient d'examiner mais bien une révision de ce PPAS non conforme au PRAS de 2001 d'une part et non adapté aux engagements actuels de la Belgique pour prévenir les changements climatiques.

## **6. Les incidences du projet en matière d'énergie**

En Région bruxelloise, 70 % des consommations énergétiques globales sont issues des bâtiments. Ces constats auraient dû être pris en compte lors de la conception des projets sur l'ancien site de la Cité administrative.

La demande de permis d'environnement porte notamment sur des installations de chaudières à gaz à raison d'un total de 6.730 kw (4.950 + 1.780), ce qui est très important, ainsi que sur des ventilateurs.

Une première observation doit être faite : l'évaluation réalisée en matière d'énergie par l'étude d'incidences fournie se réfère aux exigences PEB en 2016 (la première demande de permis ayant été introduite en 2016).

Nous considérons qu'une évaluation doit être réétudiée en fonction de la législation la plus récente au moment où le permis serait accordé. A ce jour, il s'agit de l'arrêté du 26 janvier 2017 établissant des lignes directrices et les critères nécessaires au calcul de la performance énergétique des unités PEB et portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie. Cela inclut l'exigence en matière d'étanchéité à l'air entrée en vigueur en 2018.

Compte tenu des circonstances, des particularités du site (voir notamment la situation en matière de climat et de vents) et de l'importance du projet immobilier sur le site de l'ancienne cité administrative, on aurait pu espérer que la SA demanderesse de permis s'attache à atteindre le label Bâtiment passif bien qu'il ne soit pas encore strictement obligatoire mais possible et réalisé dans un certain nombre de projets. Tel est loin d'être le cas.

En réalité, ce qui est imposé par la législation, c'est une nouvelle certification PEB, moins exigeante que le standard passif, qui a été imposée après discussions avec le secteur.

En outre, même si certains dispositifs prévus correspondent, selon l'étude d'incidences aux exigences en vigueur, d'autres sont conçus a minima.

Ainsi, la technologie retenue pour tous les bâtiments en matière de chaudière à gaz à condensation avec panneaux solaires photovoltaïques PV se contente de la technologie T2 au lieu de poursuivre la technologie T4. " *La technologie T4 correspond à T2 avec une cogénération supplémentaire. La cogénération n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage pour une raison d'investissement initial trop important*" (Etudes d'incidences, Projet Belair, rapport final, oct. 2018, p. 1574 concernant le bâtiment Péchère).

Le bureau ARIES ajoute : "La justification de ne pas retenir la cogénération pour une raison d'investissement initial est très discutable; en effet le surinvestissement par rapport à l'étendue du projet semble assez dérisoire et la cogénération bien dimensionnée apportera un gain énergétique et un retour d'investissement appréciable (<5 ans)".

Les mêmes constats et commentaires valent pour chaque bâtiment.

En outre, le maître d'ouvrage refuse la plupart des recommandations formulées par l'étude d'incidences en matière d'énergie (voir tableau des réponses aux recommandations, p. 14). L'argument utilisé à plusieurs reprises est la nécessité d'un entretien privatif très régulier avec les risques en découlant, risque d'être mal utilisé par les locataires, ..... ce qui est assez méprisant et néglige totalement la possibilité de mettre en place un accompagnement.



Les mêmes scrupules n'étouffent pas les demandeurs lorsqu'il s'agit des commerçants. En effet, les surfaces commerciales seront vendues "CASCO", c'est-à-dire que le commerçant achète le gros oeuvre fermé mais dépourvu de tout aménagement intérieur (voir l'Echo, <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/un-immeuble-vendu-casco-kesako/9860099.html>). Dans ce cas, *"il sera demandé à l'exploitant de répondre à cette recommandation"* (10.8, notamment gérer son éclairage à l'aide d'horloge). Non seulement, ce système de vente n'est pas accessible à tout commerçant mais en outre il comporte des risques de consommation d'énergie (d'autant plus qu'il ne s'agira pas seulement d'utiliser mais d'installer des équipements).

Dans le cas d'autres recommandations, la réponse consiste en promesses : *"la cogénération sera étudiée pour les bâtiments d'appartements mais pas pour l'école et la crèche"; "des rapports d'études PEB seront fournis"* (quant au risque de surchauffe dans les appartements, l'école et la crèche dans l'alternative reprise par le demandeur).

Difficile de ne pas sourire (jaune) au sujet de la réponse à la recommandation relative à la production d'électricité des logements, en particulier à celle-ci *"étudier la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques pour les façades bien orientées (Building integrated PV)"*, *"Les panneaux photovoltaïques en façades ont un faible rendement par rapport à une pose en toiture. De plus, chaque attache est une faiblesse dans l'isolant et l'étanchéité de la façade. La maintenance y est également difficile surtout pour des bâtiments de cette hauteur."*

Enfin, on ignore les suites apportées aux conclusions de l'étude d'incidences selon lesquelles les exigences PEB ne sont pas respectées pour toutes les unités du projet.

## **7. Microclimat**

L'étude des incidences du projet sur le microclimat relève différentes incidences négatives :

- l'ombre portée du bâtiment Esplanade impacte fortement le confort de la partie sud de l'Esplanade,
- le sud du jardin organique est exposé aux vents et ne jouit pas d'un bon ensoleillement,
- la situation d'ensoleillement est particulièrement défavorable dans la cour de l'école,
- pour la promenade basse, l'ensoleillement est particulièrement faible et des vents importants ont été identifiés entre le bâtiment Oratoire et le bâtiment Esplanade,
- les appartements du haut du bâtiment Péchère sont soumis à des vents de plus de 3 m/s lorsque le vent provient du sud-ouest,
- la partie haute du bâtiment Esplanade subit aussi des phénomènes de vent.

Enfin, le projet a, du fait du gabarit retenu sur la partie haute de la rue Montagne de l'Oratoire, un impact significatif sur l'ensoleillement du bâtiment C2 de la Cité administrative.

La plupart de ces inconvénients (exposition aux vents, manque d'ensoleillement et ombres) tiennent à la hauteur excessive des bâtiments.

Revenons plus particulièrement sur les effets d'îlot de chaleur urbaine, étudiés grâce à notre suggestion en 2017. L'étude d'incidences confirme l'existence du phénomène d'îlot de chaleur urbaine sur le site de l'ancienne Cité administrative avec des zones où le phénomène sera tempéré et d'autres où il sera au contraire très notable, notamment au niveau de la promenade basse et de la cour de l'école - dont la localisation devrait donc être repensée.

Malheureusement, les principales caractéristiques susceptibles d'engendrer des phénomènes d'îlot de chaleur rencontrés dans le projet introduit se retrouvent, de manière comparable, au sein de l'alternative (devenue projet "amendé") :

- malgré le développement d'une canopée sur le jardin organique, à l'échelle du site, la superficie de végétation au sol sera plus faible dans l'alternative ou dans le projet "amendé",
- il reste bien des murs verticaux (de ce point de vue, l'ouverture entre les deux immeubles Oratoire n'améliore pas la situation),
- la volonté de varier quelque peu l'architecture dans le projet "amendé" en y introduisant des teintes foncées est de nature à aggraver le phénomène, en ce compris dans la cour de l'école déjà identifiée comme particulièrement vulnérable.

La localisation de l'école ou des aménagements permettant à sa cour de connaître un climat favorable au bien-être et à la santé des enfants doivent absolument être repensés. Les teintes foncées doivent être abandonnées en général.

En conclusion, quelles que soient les nuances entre les zones du site, il résulte du bâti prévu, trop dense, trop minéral et comportant trop de murs verticaux de grande hauteur, que le phénomène de chaleur urbaine ne peut que se maintenir.

En outre, il ne s'agit là que d'une évaluation du phénomène sur les espaces publics.

Les appartements et locaux intérieurs (école, crèche,.....) étant pour une bonne part soumis soit à la chaleur, soit aux vents, soit à l'ombre, l'on peut craindre sans se tromper que l'utilisation du chauffage ou d'autres appareils (ventilation.....) augmenteront la consommation d'énergie sur le site.

## **8. Le sort des arbres**

Le § 2.9.4.3. du PPAS prévoit ce qui suit au sujet des arbres à haute tige :

*"Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus en bonne santé. Lors de tous actes et travaux, il ne peut y être porté atteinte et leur protection doit être assurée, sauf si une nouvelle construction est réalisée à leur endroit".*

Compte tenu de cette prescription du PPAS "Pacheco" (que nous approuvons sur ce point), nous ne pouvons nous contenter de l'argumentation concernant l'abattage des 224 arbres qui se trouvent actuellement dans la partie "organique" du jardin Péchère et dans la plaine de jeu, partie qui ne se situe pas dans la zone des futures constructions.

En effet, on nous dit que ces arbres devront être enlevés pour permettre la rénovation (étanchéité) de la toiture de la zone de Parking A (note explicative, p. 55). L'étude

d'incidences ne nous en dit pas beaucoup plus sur ce point sinon que ces arbres seront nécessairement endommagés (p. 1383-1384).

Sur ce point, nous souhaitons une expertise indépendante qui pourrait être confiée à Madame Murielle Eyletters, docteur en agronomie et animatrice de "Aliwen", société spin-off de l'ULB, qui a déjà travaillé pour la Ville de Bruxelles :

<http://www.aliwen.com/fr/aliwen-1-page.html>

On nous dit également que de nouveaux platanes seront plantés selon une grille plus large (5 x 5 m) qui permettra une promenade plus ouverte et plus active. La promenade sera peut-être plus aérée mais les arbres espacés seront moins protecteurs au regard du phénomène d'îlot de chaleur urbaine à l'échelle du site (même si il est réduit sous l'espace de la canopée) (étude d'incidences, p. 727).

Déroger à une prescription du PPAS protégeant les arbres mérite à tout le moins une expertise indépendante et non pas seulement une affirmation péremptoire des demandeurs.

## **9. Domaine socio-économique. Les commerces.**

Le projet des demandeurs se propose de créer huit surfaces commerciales.

Les habitant-e-s et client-e-s du quartier Notre-Dame-aux Neiges souhaitent prioritairement et depuis de nombreuses années des commerces de proximité, en particulier de l'épicerie présentant des produits frais et un lavoir.

Les enquêtes d'Atrium l'ont démontré à plusieurs reprises.

Les enseignes Horeca sont déjà surnuméraires dans ce quartier, le problème étant plutôt qu'ils sont rarement ouverts le soir (sauf lors des spectacles du Cirque royal) et le week-end.

Un carrefour express s'est ouvert au coin de la rue royale et de la rue du Moniteur à hauteur de la Cité administrative. Il remplit une partie des besoins mais propose beaucoup de plats à emporter mais peu de frais.

Le souhait du quartier Notre-Dame-aux-Neiges - qui pourrait rencontrer aussi les besoins des habitants de la Cité administratives - et ceux des habitants du quartier entre le boulevard Pacheco et la rue Neuve - porte plutôt sur un marché de produits bio ou venant directement des producteurs comme celui de la rue des Tanneurs. Un tel commerce est également beaucoup moins producteur de déchets qu'un supermarché classique.

Par ailleurs, nous craignons que des espaces commerciaux vendus "Casco" c'est-à-dire sans aucun aménagement intérieur ne visent pas les commerces dont les quartiers aux alentours de l'ex cité administrative ont besoin.

## **10. Le logement**

Selon l'étude d'incidences, *"l'offre en logement développée, avec un niveau de standing moyen à élevé, devrait être particulièrement attractive pour des ménages issus de la classe*

*moyenne, déjà bien avancés dans leur vie professionnelle, et cherchant à acquérir un logement en Région bruxelloise (...). Cet environnement attractif aura potentiellement un impact sur le prix des logements qui seront probablement plus élevés que le prix moyen de logements similaires au niveau de la commune."*

Le Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges craint ces perspectives.

Le Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges a dès 2008 insisté sur la nécessité de prévoir sur le site de la Cité administrative des logements accessibles aux familles à petit revenu.

Lors du lancement de l'élaboration du PPAS, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles s'est prononcé pour la réalisation d'un projet comportant 25 % de logements conventionnés ET 25 % de logements sociaux. Lors de l'enquête publique sur le PPAS, Inter-Environnement brixelles avait rappelé les engagements pris vis-à-vis du logement social, et il leur avait été répondu qu'il n'était apparemment pas possible d'inclure la réalisation de ce type de logement dans le programme du PPAS, contrairement à la réalisation de logements conventionnés.

Aujourd'hui, à l'heure de la demande de permis d'urbanisme, nous ne trouvons nulle trace de logements sociaux dans le projet proposé. Or, selon ce qui a été justifié et dit par le passé, c'est bien à ce stade qu'il faut entériner la réalisation de logements sociaux sur le site.

Nous demandons dès lors qu'une partie des logements conventionnés soient des logements sociaux.

## **11. Nuisances sonores**

Les nuisances sonores potentielles du site en défaveur des habitants des immeubles tiennent notamment au bruit de l'école en récréation, aux sonneries de l'école, etc. Plus largement, la volonté d'organiser des événements sur le site risque d'aggraver le niveau de bruit provoqué par les événements organisés sur le territoire de la Ville de Bruxelles et parfois par elle, souvent avec amplification musicale. Si de tels événements ont lieu, ils ne devraient pas se prolonger au-delà de 22 h.

Plus préoccupantes et généralisées, à toute heure du jour et de la nuit, sont les nuisances sonores provoquées par les sirènes des véhicules des pompiers et par les véhicules de police.

Depuis 2014, la police fédérale loue au total 65.000 m<sup>2</sup> pour 18 ans. L'administration centrale, les laboratoires, les stands de tir et le centre de crise y sont aménagés, prévoyant 2.200 postes de travail (selon la presse). Deux étages de ces locaux sont en réalité occupés par la police de Bruxelles dont les voitures sont les plus grandes utilisatrices des sirènes.

Depuis juillet 2016, une caserne (poste avancé) de pompiers est installée rue Vésale sur le site de la Cité administrative. Elle délivre la zone Pentagone, Saint-Josse, Schaerbeek-

Est et le quartier européen, en empruntant le plus souvent la rue du Congrès.

Le bâtiment RAC2, revendu par ImmoBel et Breevast à Real I.S. SMART, doit abriter en 2018 le nouveau quartier général « sécurité » de la région Bruxelles-Capitale (9.500 m<sup>2</sup> de bureaux ) pour 18 ans ferme.

Enfin, la Ville de Bruxelles a prévu d'installer son futur commissariat central (30 000 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de quatre terrains de football) dans un immeuble en construction situé entre la Cité administrative et la Banque nationale.

Déjà, à l'heure actuelle, les habitants et usagers du quartier Notre-Dame-aux-Neiges subissent nuit et jour 24 heures sur 24 les sirènes des voitures de pompier (voitures ambulances le plus souvent) et des voitures de police, dont la sonorité et le ton sont particulièrement élevés et stressants.

Les incidences cumulées de cette concentration des véhicules de secours et de police n'ont pas été étudiées car des données précises concernant le futur bâtiment destiné à abriter le commissariat central de la Ville de Bruxelles ne sont pas encore connues ou ne l'étaient, pas du bureau d'études ou encore parce qu'il a été considéré que certains éléments ne concernaient pas le projet à l'étude.

Au contraire, la directive européenne 2011/92 du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE, exige que les effets cumulatifs des projets existants et/ou approuvés soient appréciés.

Cela n'a pas été fait alors que les habitants du quartier Notre-Dame-aux-Neiges sont particulièrement inquiets au sujet de l'addition des véhicules avec sirène dans leur environnement immédiat. La remarque vaut aussi pour les habitants actuels et futurs de la Cité administrative qui risquent d'être pris entre deux commissariats centraux de police.

## **12. Mobilité**

Compte tenu des délais impartis pour l'enquête publique et le retard dans l'accès aux documents, compte tenu aussi du nombre de pages consacrées à la mobilité dans l'étude d'incidences, il n'a pas été possible ici de présenter un commentaire un tant soit peu complet en ce qui concerne la mobilité.

Quoiqu'il en soit, nous sommes conscients que les véhicules supplémentaires liés au site projeté contribueront inévitablement à renforcer la saturation du trafic aux environs du site et notamment à aggraver le trafic de transit au sein du quartier Notre-Dame-aux-Neiges. Nous craignons d'autant plus la saturation qu'un permis au sujet de la réorganisation de la place Madou va dériver une partie du trafic de la petite ceinture au coeur de notre quartier vers la rue royale, en passant en particulier par la place des Barricades (place classée).

Nous estimons par ailleurs que le nombre de places de stationnement pour voitures prévus à l'occasion de la remise en exploitation des parkings de la Cité administrative

dépassent les besoins et ne feront qu'aspirer des voitures alors que d'autres modes de transport desservent la zone.

### **13. Chantier**

Les commentaires au sujet du chantier, appelé à durer au moins 5 ans, ne nous rassurent pas.

Nous nous opposons à l'arrivée d'engins de chantier et de containers avant 7 heures du matin car cela représente une importante nuisance pour les riverains et leurs enfants.

Nous souhaitons convenir de bonnes pratiques entre riverains et responsables de chantier et, en particulier, de contacts permanents avec un coordinateur de chantier.

### **14. Sur les dérogations demandées**

Plutôt que d'accorder des dérogations partielles au PPAS, c'est l'ensemble du PPAS "Pacheco" qui doit être revu.

Un projet véritablement habitable, convivial, respectueux du patrimoine et de la transition écologique ne peut être atteint qu'en remettant en cause le PPAS Pacheco de 2012.

Nous attendons des autorités publiques (Région et Ville de Bruxelles) qu'elles reconnaissent les erreurs du passé et qu'elles adoptent des actes cohérents avec l'urgence climatique reconnue aujourd'hui et qu'elles renvoient le PPAS malheureux.

Nous attendons des promoteurs Immobil et Skyline Europe, héritiers de Breevast, réunis dans la société RAC4, qu'ils s'engagent à convertir 12.000 à 13.000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements au lieu de continuer à invoquer des soi-disant « clauses de sauvegarde » obtenues irrégulièrement (un nombre excessif de m<sup>2</sup> de bureaux contraires au PRAS, dont l'utilité et la rentabilité sont d'ailleurs remises en question en région de Bruxelles).

L'abandon de la tour A4 (ou Péchère) et la réduction de hauteur de la tour A3a et du complexe A3b feraient passer la surface totale du site construit de 142.745 m<sup>2</sup> à environ 118.000 m<sup>2</sup>. Pour conserver la proportion de 35 % de logements, il suffirait d'affecter au logement 12.920 m<sup>2</sup> en plus, soit 19 % des 68.536 m<sup>2</sup> actuels de bureaux dont le siège est rue royale. Cela pourrait se faire à l'échéance des baux en cours.

Pour le Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges,

Marie-Anne Swartenbroekx

