

COMMUNE D'IXELLES
COMMISSION DE CONCERTATION DU 7 MAI
PPAS TOISON D'OR
SYNTHESE DES PROPOS DES PARTICIPANTS

Mme GILSON

Accueille les participants. Précise l'objet de la réunion : il s'agit de discuter du PPAS, c'est-à-dire du contexte légal urbanistique en termes de nombre de mètres carrés pour chaque affectation. Les aspects architecturaux seront examinés ultérieurement dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.

L'architecte Guido Stegen, auteur du projet de PPAS

Explique brièvement les grands principes sur lesquels repose le PPAS.

Observations des participants

Habitant n° 4 de la rue des chevaliers

Il convient de respecter le gabarit général du quartier. À l'avenue de la Toison d'Or, la norme générale porte sur des bâtiments rez + 8 étages. Le PPAS propose des rez + 12 étages ! C'est 50 % trop élevé si l'on veut respecter le gabarit actuel de l'avenue de la Toison d'Or.

Une habitante

Crain que les travaux vont engendrer davantage de nuisances pour les riverains. Ces derniers ont déjà à l'heure actuelle à souffrir des bâtiments squattés, des bruits des bétonneuses de grand matin. La situation va s'aggraver avec la construction de cet énorme bâtiment.

Jacques Giel, représentant de XL Nord

Le projet est surdimensionné tant au niveau des commerces qu'au niveau des logements. Le projet précédent basé sur la norme 4.4 du Pras (Heron) prévoyait 5.000 m² de commerces. Maintenant, le PPAS propose plus de 14.000 m² ! Le participant estime que vu le gigantisme du projet et ses conséquences néfastes, la commune devrait faire payer des charges d'urbanisme particulières. L'argument du temps supplémentaire que cela nécessiterait n'est pas un argument probant car un PPAS est par définition une procédure longue. Alors, rallonger quelque peu le délai n'a pas beaucoup d'importance. Le paiement des charges d'urbanisme pourrait offrir une compensation pour l'accroissement des nuisances que le projet va exercer sur toutes les fonctions (habitants, commerces, etc...).

Un autre représentant de XI Nord

Il ne faut pas perdre de vue les parkings des riverains actuels. 40.000 m² de logements signifie de nombreux parkings en sous sol. Si ces derniers sont insuffisants par rapport à la demande réelle, il y aura encore davantage de voitures en voirie et les riverains actuels auront encore plus difficile à trouver un emplacement de stationnement. Le participant regrette que le PPAS va lancer dans les rues de Chevaliers et de Stassart une densité de trafic automobile encore plus dense que la situation actuelle. Le participant demande que les entrées de parking des riverains, visiteurs et livraisons se fassent sur l'avenue de la Toison d'Or afin de préserver le plus possible la tranquillité des habitants. Il pose une question : qu'advient-il des 3 maisons restantes qui sont représentatives de l'habitat bruxellois ? Quelle affectation va-t-on leur donner ? Quelles sont les mesures prévues pour les préserver ? Il demande en tous les cas que la commune fasse le nécessaire pour préserver ces bâtiments.

Observation de Francine Werth

Francine Werth déclare s'exprimer au nom de l'asbl Les 2 Portes et de l'UCM-Buxelles. Elle déclare que son intervention sera structurée en 3 parties : un préambule, 6 observations et une conclusion-suggestion. En préambule, elle rappelle que les 2 associations demandent une révision du PPAS pour aboutir à un projet à dimension humaine. Elle entend par là un projet proche de celui qui avait fait l'unanimité par le passé et qui prévoyait environ 5.000 m² de commerces, un hôtel de luxe, des bureaux, des logements dans un bâtiment de 7 à 8 étages. Un équipement de service collectif tel qu'une crèche pourrait aussi y avoir sa place dans un concept de dimension humaine. Elle déclare aussi qu'elle rejoint ceux qui souhaitent un projet phare et une politique d'ambition et d'envergure pour le quartier. Seulement, elle déclare qu'il ne faut pas confondre « envergure et ambition » avec un nombre élevé de m². L'envergure n'est pas synonyme de milliers de mètres carrés, l'envergure porte sur la qualité du contenu du bâtiment et donc en termes de commerces, ce n'est pas 14.000 m² de commerces qu'il faut viser mais avant tout la qualité des commerces. Ce préambule étant fait, Francine Werth formule les 6 observations suivantes :

- Le PPAS est en contradiction avec les dispositions du Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale. La participante lit intégralement le texte du schéma qui prône de « *veiller au maintien de la spécialisation du pôle Louise (enseignes moyen-haut de gamme) et du pôle du boulevard de Waterloo (luxe). Le renforcement de cette zone se fera via des opérations de restructuration de l'espace existant (aménagement et sécurisation) et via le développement de projets de centres commerciaux de petite taille ouverts et bien intégrés dans le tissu commercial existant* ». Or, le PPAS propose un projet commercial gigantesque qui est tout le contraire !
- 14.000 m² ne correspond pas au concept de « centres commerciaux de petite taille » ;
- On ne dispose d'aucune information sur le type de commerces qui seront appelés à s'implanter dans ce bâtiment mais le fait qu'il s'agit de 14.000 m², l'expérience dans d'autres lieux le fait craindre, il y a un risque majeur que ces commerces seront des commerces de masse et banalisés. Ce qui signifie que la seconde partie du concept du schéma de développement « biens intégrés dans le tissu commercial existant » risque aussi de ne pas être concrétisé ;
- L'intervenante plaide pour le maintien des équilibres entre les différents noyaux commerciaux qui ont tous une spécificité. Cette spécificité respective doit être maintenue et préservée. Elle rappelle que le bas/moyen de gamme est déjà présent dans

de nombreux noyaux commerciaux bruxellois tel que par exemple La Porte de Namur et la rue Neuve. Le haut de gamme est présent dans le pôle Louise et celui du boulevard de Waterloo. Il ne faudrait donc pas que le PPAS aboutisse à faire de l'avenue de la Toison d'Or une seconde rue Neuve ce qui aurait pour résultat d'affaiblir les commerces du Bas de la Ville. Une politique d'ambition pour l'avenue de la Toison d'Or consiste à essayer d'y attirer des commerces de haut de gamme afin de renforcer les pôles Louise et Waterloo qui par ailleurs n'ont pas la possibilité physique de s'étendre ;

- Elle rappelle que les touristes sont attirés par des commerces originaux et créatifs et non pas par des commerces de masse et banalisés pour lesquels ils ne se déplaceront pas. La volonté de faire du quartier Louise un quartier touristique plaide donc aussi pour l'implantation sur l'avenue de la Toison d'Or de commerces de grande qualité ;
- Enfin, 14.000 m² de commerces va induire un accroissement significatif de flux de voitures supplémentaires. Elle n'est pas certaine que les infrastructures actuelles en parkings publics pourront absorber ces flux supplémentaires et qu'il y aura donc une congestion automobile accrue dans le quartier.

Francine Werth termine par une suggestion : elle lance un appel aux différentes parties pour se mettre autour de la table pour concevoir ensemble les amendements à apporter au PPAS. Elle termine en rappelant que par le passé, cela avait été possible. Alors, pourquoi pas aujourd'hui ?

Intervention de Jacques De Soie, PLACE LOUISE

Jacques De Soie rappelle brièvement l'historique du dossier. Il est interpellé par madame Gilson qui lui demande de ne pas refaire l'histoire que tout le monde connaît et de présenter ses observations actuelles. Il insiste sur l'historique pour rappeler que l'îlot 24 était le coeur stratégique, haut de gamme et prospère de la Toison d'Or et que l'on ne peut faire table rase de ce passé. Monsieur De Soie formule les remarques suivantes :

- il convient d'assurer le maintien de la mixité sociologique et de défendre l'identité du quartier
 - les belles enseignes sont la force d'attraction du pôle Louise
 - les belles enseignes du pôle Louise ne vivent pas sur une île mais sont en concurrence avec celles qui sont présentes dans d'autres villes telles que Anvers et Paris
 - il plaide pour une concertation obligatoire
 - observe que l'îlot a fait l'objet d'une spéculation immobilière intensive
 - rappelle que le projet antérieur proposé (Heron Plaza) était transparent en ce sens que tout le monde connaissait d'avance le contenu en termes de commerces
 - le PPAS ne permet pas l'implantation de commerces de grand luxe car dans les faits, il s'agit ni plus ni moins qu'une nouvelle galerie commerçante
 - le but poursuivi par ProWinko est une hausse des loyers
 - il est impossible de concentrer sur 14.000 m² des enseignes de luxe. Cela représente la taille des Galeries Lafayette (à l'échelle de Paris !) qui sont, elle, multistores qui regroupent des centaines de griffes dans leurs concepts de petite taille et offrent une diversité exceptionnelle.
 - souligne que l'incertitude actuelle renforce l'incertitude urbanistique
- Jacques De Soie termine en déclarant que le PPAS proposé permet tout et n'importe quoi.

Une habitante de la rue des Drapiers

Elle déclare que l'avenue de la Toison d'Or est belle et souhaite que l'ambiance actuelle puisse demeurer. Cette atmosphère est la raison pour laquelle elle a choisi d'y habiter. Elle rappelle que le beau attire le beau. Il faut donc que le projet permette de rester en harmonie avec l'environnement en termes de gabarit et de style. Elle demande donc une diminution des volumes à construire pour que le quartier puisse continuer à demeurer en phase avec le quartier actuel.

Une Habitante du 16 de la rue des Drapiers

Elle approuve le PPAS car le bâtiment donne sur le Cityscape et à l'arrière sur un chancre. Ce chancre doit disparaître. La hauteur de 13 étages ne lui fait pas peur. Elle cite le Hilton comme exemple dans le quartier. Elle salue la nouveauté du projet et estime que le PPAS peut devenir un point d'ancrage pour l'avenir.

François Schwennicke , Brussels Louise

Il se présente : il est le président de Brussels Louise et est membre de la Chambre du Haut Commerce. Il se déclare en faveur du PPAS.

Il déclare que le gabarit de 14.000 m² peut sembler énorme aux yeux de certains mais que 14.000 m² est un volume très faible pour la capitale de l'Europe. Il rappelle que la Ville de Dubaï qui est la Ville qui concentre le plus grand nombre de commerces de luxe, comporte bien plus que 14.000 m² de surfaces commerciales. Il espère que l'architecture sera ambitieuse et fait confiance pour cela à ProWinko

Alain Gagnaire habitant-propriétaire du 63 et du 65 rue de Stassart

Il pose un certain nombre de questions techniques sur la façon dont la hauteur des bâtiments est présentée. Il estime que la comparaison qui prévaut est une comparaison avec les hauteurs des bâtiments situés à gauche, à droite et en face. Il demande ce que 13 étages représentent en nombre de mètres de hauteur. Il se déclare opposé à un projet aussi gigantesque qui n'apportera rien à la qualité de vie des riverains. Personnellement, il est opposé à l'ombre qu'un bâtiment d'une telle hauteur aura sur les jardins. Il rappelle qu'à l'heure actuelle, le quartier est déjà souvent bloqué par les travaux et camions qui bloquent le quartier. Les 14.000 m² de commerces vont générer un flux automobile supplémentaire très élevé. Il faudrait à tout le moins dévier ce flux sur l'avenue de la Toison d'Or et pas dans les rues riveraines. En ce qui concerne les aspects sur le commerce, il rejoint entièrement les analyses développées par Jacques De Soie et Francine Werth.

Une Habitante

Souligne que le monumental et le gigantisme n'es pas nécessaire pour permettre une architecture originale.

Luc Renders (?)

ProWinko n'a que des visées spéculatives.

Patricia Kahn (?)

Le PPAS va provoquer la hausse des prix. Souhaite attirer l'attention sur les nuisances causées aux riverains par les spectacles bruyants organisés sur Cityscape. Elle demande une garantie d'insonorisation du bâtiment situé derrière le Cityscape car les riverains souhaitent dormir en paix.

Baudouin Velge

Il rappelle ses fonctions antérieures à la Fedis. Il déclare que le touriste est attiré par les commerces. Il ajoute que la qualité importante de ce PPAS est de permettre de présenter un projet phare sur le plan architectural. 14.000 m² ne sont pas trop pour attirer Les Galeries Lafayette. Il déclare aussi que si on s'en réfère aux projets développés par Prowinko dans d'autres villes, il apparaît que le promoteur veille à attirer des commerces de qualité. Alors, pourquoi, agirait-il différemment à Bruxelles ? Il plaide pour un projet phare de grande dimension architecturalement attrayant.

Thierry Kuyken, Inter-Environnement Bruxelles

La principale qualité du PPAS est de restructurer l'îlot par un schéma fermé. Par contre, la hauteur des constructions autorisées en front d'avenue est trop importante, ainsi que leur emprise au sol en intérieur d'îlot. Le Hilton, trop éloigné et complètement anachronique dans le paysage ne peut servir de référence. Par ailleurs, il nous semble incohérent de situer le point le plus élevé de l'îlot au Sud et face à l'ancien Adrienne, point le plus bas de ce côté de l'avenue.

Par rapport au commerce, les superficies autorisées semblent trop importantes au regard du vide locatif quasi généralisé dans les galeries avoisinantes. Seuls les boutiques en front d'avenue semblent fonctionner dans cette zone et il y aurait lieu de réaliser une étude de marché approfondie pour voir ce qui serait souhaitable tant pour les futurs occupants que pour les commerces avoisinants.

Autre problème, le projet de PPAS reste muet sur les questions liées à la mobilité et au parkage. C'est inadmissible, car d'une part le quartier est déjà totalement saturé et d'autre part il est excessivement bien desservi par les transports publics. Il y a lieu de limiter et de préciser au mieux les conditions de parking et de livraison.

Un dernier problème dans le projet de PPAS est lié à la perméabilité des sols. Le quartier est déjà très fortement bâti et la note de l'IBGE indique à juste titre l'importance de laisser un maximum d'espace en intérieur d'îlot en pleine terre. Le PPAS propose plutôt un jardin sur dalle ce qui n'est pas souhaitable par rapport à l'écoulement des eaux de pluies, ni par rapport à la régulation de la température sensée se faire par la reconstruction d'un îlot fermé.

En conséquence Inter Environnement Bruxelles demande :

- Une réduction des gabarits en front d'avenue avec un alignement sur les bâtiments situés directement à proximité de l'îlot.
- La non perméabilisation du sol en intérieur d'îlot (donc en résumé une réduction de la profondeur des constructions envisagées en front d'avenue en particulier pour les zones rose et bleu).

- Une étude de marché pour voir quels types et quelle superficie de commerces implanter à cet endroit.
- Une gestion plus précise de la mobilité et du parkage et en particulier : max 1 emplacement de parking par logement et pas de parking du tout pour le commerce + solutions quant aux livraisons et à la mobilité liée au projet de crèche.

La référence au Hilton n'est pas de mise car l'immeuble de l'Hilton est trop éloigné et fait d'ailleurs « tâche » dans le paysage. Il faudrait donc prévoir dans le PPAS des gabarits équivalents à ceux des bâtiments à côté. Il demande aussi à ce que l'on veille particulièrement à protéger la qualité des intérieurs d'îlots. Par ailleurs, sur le plan commercial, il déclare que les commerces en sous sol ne fonctionnent pas. Pourquoi donc en prévoir dans le PPAS ? Il souhaite aussi que l'on limite le nombre d'emplacement de parking à un emplacement par logement en raison de l'existence de nombreux transports en commun et le souci de limiter le nombre de voitures déjà très élevé, dans le quartier.

Isabelle Pauthier, ARAU

Isabelle Pauthier s'exprime au nom de l'ARAU qui a réalisé une conférence de presse le 5 mai 2008 et déposé une note détaillée. Elle se contentera donc d'aller à l'essentiel afin aussi de ne pas répéter ce que d'autres intervenants ont déjà mis en évidence. Elle formule les observations suivantes :

- Elle souligne la marginalisation du logement à front de rue de l'avenue de la Toison d'Or car les logements prévus se trouvent à l'arrière du site. De plus, la proportion de logements dans le projet est trop peu élevée et demande que le PPAS prévoit au moins 1/3 de surfaces consacrées au logement à front de l'avenue.
- Le logement est mis en concurrence avec les autres fonctions.
- Les surfaces affectées aux commerces sont beaucoup trop élevées ce qui ne manquera pas de détériorer l'environnement urbain.
- En ce qui concerne le type de commerces, le PPAS propose d'accueillir des grands commerces spécialisés en prévoyant une entrée tous les 20 mètres le long des vitrines. En ouvrant la porte aux grands commerces spécialisés, le PPAS aura un effet déstructurant sur les noyaux commerciaux du Haut de la Ville.
- 14.000 m² c'est beaucoup trop compte tenu des commerces existants.
- L'offre commerciale actuelle est diversifiée et unique. L'offre proposée par le PPAS est composée de commerces de masse.
- Le PPAS, en termes d'offre commerciale, n'est pas conforme aux dispositions du Schéma de Développement Commercial de la Région de Bruxelles-Capitale.
- En ce qui concerne les aspects urbanistiques : Isabelle Pauthier dénonce la profondeur de 91 mètres de profondeur en zone bleue, les commerces à 3 niveaux et l'imperméabilisation qui est prévue à certains endroits. Le gabarit prévu au niveau de la rue Capitaine Crespel avec 12 niveaux soit 41 mètres de haut, est beaucoup trop élevé.
- Le patrimoine est insuffisamment pris en considération.
- Les intérieurs d'îlots sont à prendre en considération et à protéger.
- Elle demande la limitation du nombre d'emplacements de parkings, la congestion dans le quartier étant déjà très élevée et la desserte en transport en commun optimale.

- Il y a une erreur matérielle dans le dossier page 10/11 quand on écrit que l' « *AATL estime que le gabarit à front de la Toison d'Or sera compris entre 5 et 7 niveaux* », c'est faux, puisqu'il s'agit de 9 à 12 niveaux.
- En ce qui concerne les incidences globales : la Commune n'a pas demandé un rapport d'incidences. Or, le Cobat le prévoit et une telle étude est certainement nécessaire vu l'importance des charrois prévisibles et l'impact significatif sur la mobilité du PPAS.
- Elle conclut en demandant une étude d'incidences globales.

Avocate, France Mossyom, conseil de ProWinko

Elle entend rassurer les membres de la commission de concertation et déclare :

- En ce qui concerne les types de commerces, ProWinko promet d'implanter des commerces de qualité mais d'une certaine taille. Si l'on veut attirer les Galeries Lafayette, il faut d'ailleurs prévoir une certaine taille de surfaces commerciales.
- En ce qui concerne l'absence de concertation faite à ProWinko, elle rappelle que la procédure n'en est qu'au stade du PPAS c'est-à-dire de l'aménagement de l'îlot. Le PPAS est de la responsabilité de la Commune. Le propriétaire ne peut se concerter à propos d'une initiative de la Commune mais le fera certainement plus tard, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.
- En ce qui concerne la mobilité, la demande de permis d'environnement comportera une étude d'incidences globales.
- En ce qui concerne le logement, il n'est pas un parent pauvre dans le PPAS. Des logements sont prévus dans les rues latérales, l'avenue de la Toison d'Or étant seulement réservée aux commerces.

Madame Gilson

Elle remercie les membres de la commission de concertation. Elle demande si certaines personnes souhaitent ajouter des remarques.

Olivier Willocx, ADG de Beci

Olivier Willocx rappelle que le taux de chômage en région bruxelloise est de 21%. L'attractivité de l'offre commerciale connaît également des problèmes et devrait être renforcée. Il rappelle que le propriétaire a encore des droits en Belgique. Il rappelle que le projet passé qui semble faire l'unanimité prévoit l'implantation d'un hôtel alors que dans la situation actuelle, le taux de fréquentation des hôtels bruxellois est particulièrement bas. En ce qui concerne la possibilité de mettre des logements sur l'avenue de la Toison d'Or, ce n'est pas une bonne idée car les nuisances en termes de bruits sont telles que l'on ne peut pas imaginer que des riverains puissent y habiter. Ils deviendraient fous. Il faut plutôt se battre pour qu'il y ait des logements dans l'immeuble que la STIB va quitter un peu plus haut sur l'avenue. Il évalue la perte financière en termes fiscaux pour la Région et la Commune à quelque 1,5 à 2 millions d'euros par an.

Madame Gilson

Elle demande aux fonctionnaires (?) présents de répondre aux questions qui ont été posées.

Monsieur Guido Stegen et Madame Gilson formulent les réponses suivantes :

- Le PPAS formule des gabarits non pas en étages mais en hauteur par rapport au niveau du trottoir. Les toitures à versants, par exemple, doivent s'inscrire dans le volume global autorisé. Les gabarits sont des maxima. Rien n'interdit au promoteur de proposer un projet en dessous de ces maxima.
- En ce qui concerne les grands commerces spécialisés : l'avenue de la Toison d'Or est une artère commerciale centrale dans la Région bruxelloise. Les grands commerces spécialisés représentent en effet un danger pour le commerce local et pour l'animation de l'avenue (interface large, risque de « fausses vitrines »). C'est pour cela que la PPAS exige un nombre minimum d'entrées différentes. Le PPAS permet donc, au maximum, l'implantation de 4 identités commerciales différentes. De plus, le grand commerce spécialisé devra s'implanter en profondeur, chaque commerce ne pouvant pas avoir une largeur supérieure à 15 mètres. Le PPAS prévoit au maximum une entrée de commerce tous les 20 mètres mais laisse la possibilité de faire moins (tous les 8 mètres par exemple).
- A l'inverse, les commerces de petite taille sont autorisés sans restriction et le PPAS oblige d'implanter les petits commerces à front de rue pour leur donner la plus grande visibilité possible.
- En ce qui concerne les bureaux, la maille de bureaux admissibles prévue au PRAS est malheureusement déjà dépassée et ne permet donc pas d'inclure des bureaux dans le PPAS.
- Les logements sont surreprésentés dans le PPAS.
- Le PPAS prévoit une crèche.
- Au niveau de la perméabilité : l'article 3 prévoit que le bâti doit être compact pour éviter les pertes de chaleur. Le PPAS permet un îlot froid dans la partie dans laquelle le capital en eau permettra un climat froid par rapport au climat de la rue.
- Au niveau des parkings : le PPAS prévoit une étude qui identifiera les artères et parties d'artères où la circulation automobile monte et descend. Les entrées de parkings seront dans les rues où la circulation monte et les sorties de parking seront dans les rues où la circulation descend.
- Les parkings doivent se situer dans leur affectation. Les parkings des commerces doivent se trouver dans les parcelles consacrées aux commerces et donc les entrées de ces parkings à vocation commerciale doivent se situer sur l'artère commerciale.
- En ce qui concerne les aires et parkings de livraison : la question est encore à l'étude. Le PPAS prévoit à l'heure actuelle que les livraisons se feront sur l'avenue de la Toison d'Or.
- En ce qui concerne les hôtels : le PPAS prévoit la possibilité de la fonction. La présence d'un petit horeca est aussi prévue.
- En ce qui concerne les 3 immeubles de logements encore présents, le PPAS prévoit leur maintien. On ne peut pas les démolir.

Débat sur les entrées et sorties de parkings.

Un vif débat s'engage sur les entrées et sorties de parkings. Les représentants des habitants souhaitent que ces derniers ne se fassent pas par les artères latérales où ils habitent. L'Habitante du 16 de la rue des Drapiers insiste tout particulièrement sur les désagréments

suscités par les voitures (pollution de l'air et bruits) et souhaite que les entrées ou sorties de parking soient éloignés de l'immeuble où elle a son domicile.

Madame Gilson constate qu'il n'y a plus d'observations supplémentaires, remercie les participants pour leur participation à la réunion de la commission de concertation et clôture cette dernière.