



Boulevard Adolphe Max, 55 1000 Bruxelles
T. 02.219.33.45 F. 02.219.86.75
info@arau.org

XL-Nord



Conférence de presse du mardi 9 septembre 2008

PPAS TOISON D'OR : UNE BOMBE À RETARDEMENT POUR LE HAUT DE LA VILLE

Ce jeudi 11 septembre 2008, le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Ixelles devrait examiner les demandes de modifications soulevées lors de l'enquête publique pour le projet de plan particulier d'affectation du sol « Toison d'Or ».

Ce projet de plan vise à permettre la construction d'un complexe de mégastores, d'hôtels et d'un tout petit peu de logements à front de l'avenue de la Toison d'Or, en lieu et place du site de Cityscape.

Les associations - l'ARAU, Inter-Environnement Bruxelles, XL-Nord et PLACE LOUISE - et les riverains s'étaient déjà mobilisés avant et après la commission de concertation du 7 mai pour dire tout le mal qu'ils pensaient de ce projet. L'Union des classes moyennes avait également pourfendu avec véhémence ce projet économiquement désastreux pour le quartier.

Aujourd'hui, le Collège va se prononcer sur les demandes de modifications qui doivent être prises en compte avant l'adoption du plan définitif lors du Collège du jeudi 18 septembre 2008.

Les riverains, l'ARAU, XL-Nord et PLACE LOUISE réitèrent leur opposition à ce plan mégalomane et exigent des modifications substantielles de la part de la commune. Cette demande pressante des acteurs de quartier est d'autant plus justifiée que la Commune d'Ixelles est liée par convention pour adopter un plan conforme aux désirs du promoteur ProWinko. Les riverains et les associations demandent donc que le Bourgmestre Willy Decourty et les Échevines Dominique Dufourny, en charge de l'économie, et Nathalie Gilson, en charge de l'Urbanisme, révisent en profondeur le projet de plan vers une forme en adéquation avec la forme urbaine et les besoins économiques et sociaux du quartier.

Pourquoi ?

Un plan fait sur mesure pour un promoteur qui n'en demandait pas tant

Pour pouvoir installer la sculpture et le pavillon événementiel sur le chancre de l'avenue de la Toison d'Or, Brussels Louise – l'asbl mise en place par le Cabinet Cerexhe pour « revaloriser » l'image du haut de la ville – a passé une convention avec le propriétaire des lieux, ProWinko. En contrepartie de la mise à disposition de ce terrain à titre gratuit, ProWinko a imposé à la commune d'Ixelles l'adoption d'un plan d'aménagement réalisé sur mesure pour permettre la construction de mégastores sur ce terrain. Ceci alors même que la Commune n'est pas partie à la convention pour la simple raison que toute convention avec une commune doit être avalisée par le Conseil communal. La Commune d'Ixelles n'est donc pas directement liée aux exigences de ProWinko.

La convention reprise en annexe dispose que la mise à disposition du terrain pour la sculpture et l'espace événementiel prendra fin si une des trois conditions suivantes n'est pas rencontrée :

- le Collège des Bourgmestre et Échevins présentera un PPAS au Conseil communal en septembre 2007, au plus tard en octobre ;
- ce PPAS devra décrire un projet commercial de grande ampleur aux niveaux -1, 0 et +1 – entre 12.000 et 15.000 m² de superficie de vente – en combinaison avec un programme de logement [NDLR : minimaliste] ;
- le Collège doit mettre tout en œuvre pour que le PPAS soit adopté à la mi-2008 et faire en sorte que toutes les procédures relevant de sa compétence soient accélérées.

La commission de concertation du 7 mai 2008 n'a pas remis en cause les options structurantes de ce projet de plan. Et pour cause !

Les options mégalomanes du plan sont incompatibles avec le quartier

Ce plan pose de gros problèmes pour la qualité de vie dans ce quartier et pour le tissu économique du haut de la ville.

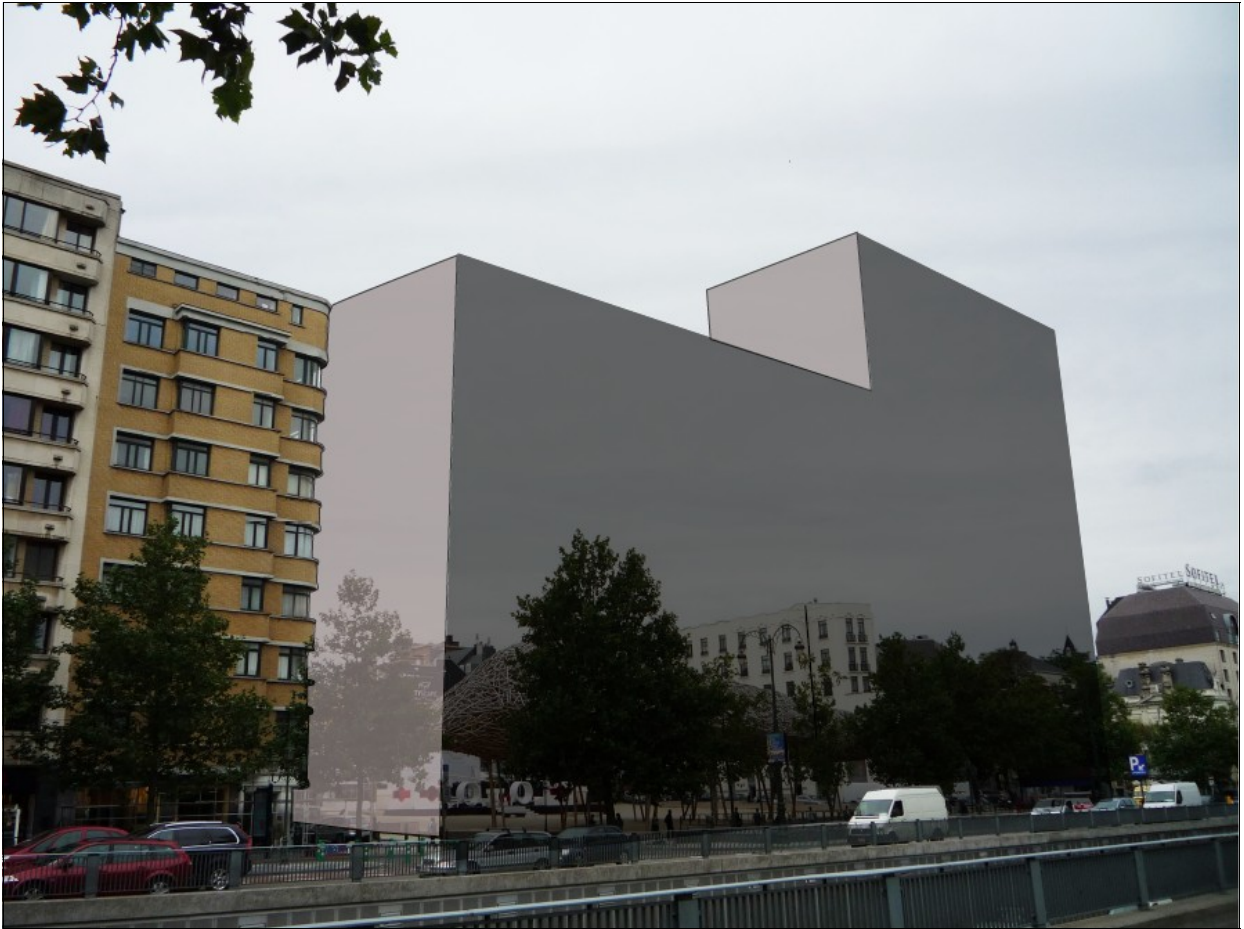
1. Il autorise des gabarits beaucoup trop imposants par rapport aux gabarits existants

Le plan autorise la construction d'un immeuble de 12 niveaux soit 41 mètres de hauteur à l'angle de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue des Drapiers.

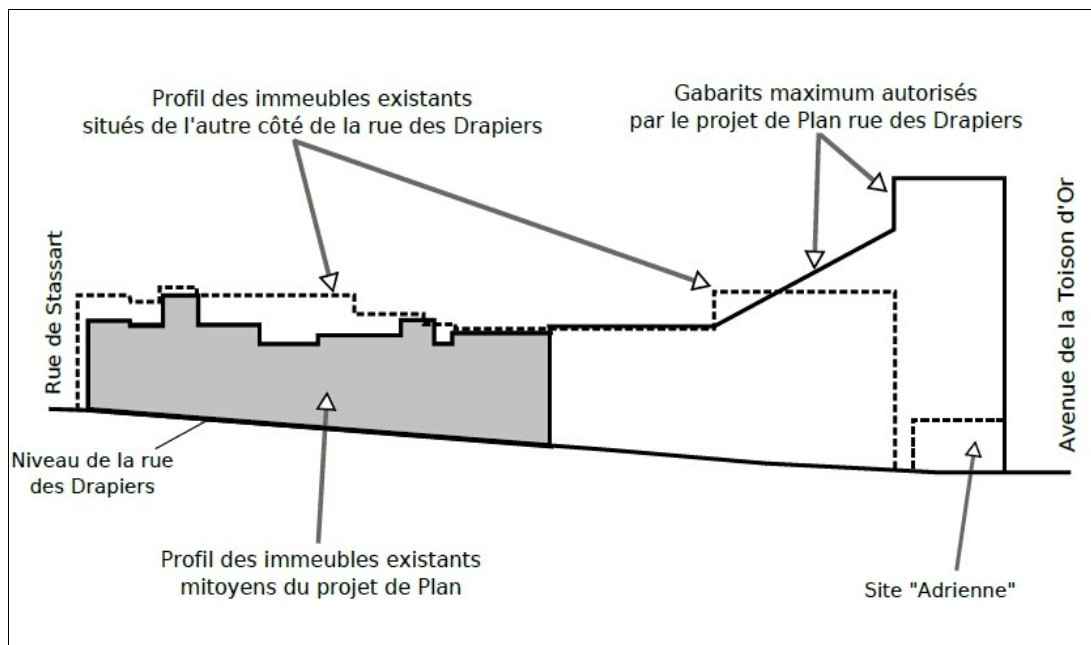
Il n'y aurait aucune intégration urbaine entre cet immeuble et son environnement car les immeubles des rues Capitaine Crespel et des Drapiers atteignent « seulement » entre 3 et 6 niveaux. Cet immeuble écrasera davantage les immeubles du site Adrienne (rez + 1). Lors d'une réunion d'information pour les riverains en avril 2008, la Commune avait justifié ce gabarit en référence à celui de la tour de l'hôtel Hilton qui fait 99 mètres de haut.

En intérieur d'îlot, le projet de plan autorise la construction jusqu'à 91 mètres de profondeur (voir schéma). Résultat : les riverains auront une superbe dalle de béton dans la moitié de l'îlot au niveau du sol, soit l'entièreté de ce qui appartient à Prowinko, plus un volume construit en hauteur d'au moins deux niveaux sur un tiers de l'îlot. La possibilité d'aménager un espace vert sur cette dalle reste à la discrétion du promoteur, comme la Commune elle-même l'avait admise lors de la réunion publique d'avril 2008. Cette dalle, agrémentée ou non d'un peu de verdure, hypothéquerait la qualité de vie des habitants dans l'ensemble de l'îlot.

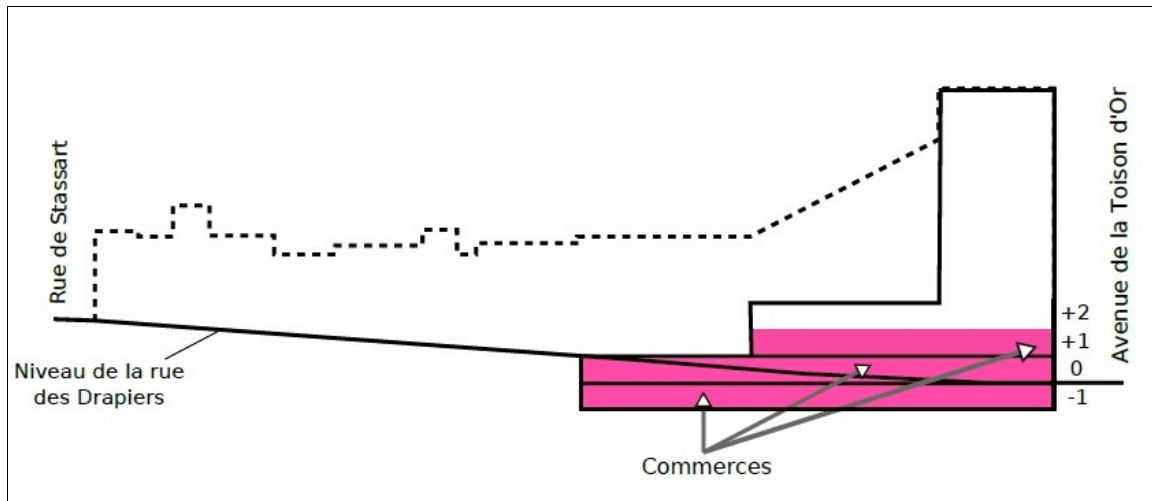
La hauteur des constructions potentielles doit être réduite à 8 niveaux, toitures comprises, à front de l'avenue de la Toison d'Or. La profondeur des nouvelles constructions doit être limitée à 20 m. De cette manière, cela permet de conserver un intérieur d'îlot vert et prolonge la typologie des constructions existantes.



Le volume que représenteraient les nouvelles constructions autorisées par le projet de plan



Le profil des constructions autorisées : rupture d'échelle certaine avec les immeubles existants



La dalle en intérieur d'îlot et les commerces en sous-sol...une excellente qualité de vie en intérieur d'îlot

Le projet Heron Plaza de 2002 prévoyait des immeubles de 7 à 8 niveaux, agrémentés d'une nouvelle rue, sur le même espace que ce qui est prévu pour les nouvelles constructions dans le projet de plan. Preuve qu'il est possible de réaliser un projet responsable sur une même superficie.

2. La proportion de logements à front de l'avenue de la Toison d'Or est trop faible

Le projet de plan se limite à garantir la présence de 1.800 m² de logements, soit 15 appartements à front de l'avenue de la Toison d'Or... Ce qui représente à peine plus d'un étage sur des immeubles qui en compteraient entre 9 et 12 !

Ce seuil minimum est insuffisant. La commune d'Ixelles dit espérer au moins 20.000 m² de logements sur l'ensemble de l'îlot. Ce faisant, elle compte les logements existants dans le reste de l'îlot.

Le logement est menacé sur l'avenue de la Toison d'Or, c'est pourquoi il faut maintenir la continuité de logements à cet endroit. Comme le projet de plan autorise un nombre illimité de chambres d'hôtels dans les mêmes immeubles censés abriter les logements, espérer que le promoteur construise davantage de logements que ce qui lui est imposé est une illusion car il sera plus rentable d'installer des hôtels à cet endroit. Dans n'importe quelle ville du monde, habiter sur une avenue prestigieuse est un privilège recherché par d'aucun. Mais pas à Bruxelles.

Les riverains, l'ARAU, XL-Nord et PLACE LOUISE demandent donc que la proportion de logements à front de l'avenue de la Toison d'Or soit au minimum de 30 % de l'ensemble des affectations, seule garantie pour réinsuffler l'habitat sur l'avenue.

3. Les mégastores autorisés déstabiliseront durablement le tissu commercial du quartier

Le plan d'aménagement permet la construction de 14.000 m² de commerces à front de l'avenue de la Toison d'Or au niveau -1, au rez de chaussée et au niveau +1. Il subdivise cette superficie en minimum 4 cellules commerciales soit 3.000 m² par commerces, ce qui correspond aux besoins des mégastores tel que H&M en propose, loin du format « boutique » dont le haut de la

ville a besoin.

Le schéma de développement commercial à Bruxelles, commandé par le Cabinet du Ministre Cerexhe, prévoit pour le haut de la ville de « *veiller au maintien de la spécialisation du pôle Louise (enseignes moyen-haut de gamme) et du pôle du boulevard de Waterloo (luxé). 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* ».

La taille des commerces proposés ne correspond en aucune manière à cet objectif de maintien du commerce moyen et haut de gamme à cet endroit.

En outre, la présence de ce type d'enseigne entraîne une hausse des loyers. Les grandes enseignes peuvent se permettre de payer cher leurs loyers, ce avec quoi les bailleurs, parfaitement conscients, jouent dangereusement. Cette hausse des loyers pousse les commerces de proximité et autres petites surfaces commerciales spécialisées à quitter les lieux, ce qui entraîne une uniformisation et une banalisation de l'offre commerciale à brève échéance. Dès lors, seuls modèles économiques viables à ces niveaux de loyers, les mégastores et autres grandes enseignes affluent.

Le cas de la rue Neuve est l'exemple parfait de cela à Bruxelles : il ne s'y trouve plus un seul papetier, maroquinier ou tout autre commerce spécialisé. La volonté de la Commune d'Ixelles est-elle de cloner la rue Neuve dans le haut de la ville ?

Autoriser l'implantation de mégastores à cet endroit entraînerait donc une perte importante de la diversité de l'offre commerciale à Bruxelles et déstabiliserait irrémédiablement le tissu économique mixte de ce quartier.

Il faut donc réduire la superficie des commerces à 5.000 m², comme c'était le cas dans le projet Heron Piazza, et multiplier le nombre de cellules commerciales pour favoriser l'installation de commerces de proximité pour le quartier et compatibles avec le format « boutique ».

4. Le patrimoine n'est pas protégé

Le projet de plan ne prévoit aucune disposition favorable au patrimoine. Il se contente de signaler que *les constructions projetées ou transformations concourent à conserver à l'espace public son caractère, compte tenu notamment de son importance, de sa situation et des constructions existantes déjà érigées, ainsi que de leur intérêt intrinsèque*. Les incidences sur le patrimoine de ces projets seront donc examinées au cas par cas. Or, il y a au moins six maisons qui pourrissent sur pied : trois appartiennent au promoteur ProWinko (rue des chevaliers) et trois appartiennent à la Commune d'Ixelles (rue de Stassart). La Commune et le promoteur se retrouvent donc dans une pratique dénoncée par ailleurs qui consiste à laisser pourrir un bien pour pouvoir mieux le démolir « pour cause d'insalubrité ». Il n'est donc pas étonnant que le projet de plan laisse le patrimoine de côté puisque cela n'arrange ni l'un ni l'autre.

Les riverains, l'ARAU, XL-Nord et PLACE LOUISE demandent l'inscription de dispositions visant à sauvegarder le patrimoine de l'îlot et en particulier les immeubles menacés (prescriptions concernant l'esthétique, exigence de conservation ou de restauration, exigence d'enquêtes publiques et d'avis de la commission de concertation pour des travaux sur des immeubles désignés, etc.).

5. *Les incidences du plan sont inconnues*

Souci mineur de la Commune, il n'y a pas d'étude d'incidences sur l'environnement social, économique, de mobilité, naturel... accompagnant ce projet de plan. Les administrations régionales qui se sont penchées sur la question ont émis des réserves quant à l'absence d'une telle étude mais ont laissé la procédure se poursuivre.

Or, en raison de la densification commerciale, des hôtels et des gabarits proposés, les incidences économiques et urbanistiques potentielles sur le quartier seraient importantes car il s'agit d'un quartier véritablement mixte socialement et économiquement. Cet équilibre serait mis en danger avec l'adoption de ce plan d'aménagement en raison de la présence de mégastores, à la perte de logements, à l'impact des gabarits (hauteur et profondeur) sur l'habitabilité dans les constructions voisines, etc. .

Cette étude d'incidences permettrait aussi d'esquisser les solutions concernant la mobilité. En effet, si les mégastores sont autorisés, qu'en sera-t-il des masses de voitures dont ce type de commerce a besoin pour fonctionner ? Qui supportera ces trafics ?

Les riverains, l'ARAU, XL-Nord et PLACE LOUISE demandent l'arrêt de la procédure d'adoption du PPAS et exigent une étude d'incidences préalable.

Conclusions

Les riverains, l'ARAU, XL-Nord et PLACE LOUISE demandent au Collège de la Commune d'Ixelles de ne pas adopter ce projet de plan car il est catastrophique pour l'environnement urbanistique, économique et patrimonial de ce quartier.

Un tel plan n'est pas nécessaire pour reconstruire ce chancre. Des alternatives économiquement viables sont possibles. Par exemple, le projet Heron Plaza en son temps en était : fruit d'un consensus entre le propriétaire, la Commune, les commerçants, les habitants représentés par le comité de quartier XL-Nord, il prévoyait seulement 5.500 m² de commerce, 50 appartements, un hôtel de 123 chambres, un fitness centre, une salle culturelle, 184 places de parking, la rénovation lourde de 11 appartements... à la grande satisfaction de tout le monde. Il s'insérait dans le contexte urbain qui était le sien.

	Projet Heron Plaza (2002)	Projet de PPAS (2008)
Commerces	5.500 m ²	14.500 m ² (maximum)
Logements	8.840 m ²	1.800 m ² (min. av. Toison d'Or)
Hôtels	123 chambres	Nombre de chambres illimité

L'actuel projet de PPAS est le fruit d'un chantage de la part de ProWinko : je te prête mon terrain pour quelques mois, tu me donnes mon PPAS pour la vie.

Le Plan régional d'Affectation du Sol permet de réaliser sur le terrain occupé par Cityscape un ensemble mixte, conforme à la vocation d'une grande avenue à Bruxelles.

En l'absence de volonté politique d'abandonner ce plan mégalomane dont les conséquences seraient catastrophiques pour tout un quartier mixte socialement, et économiquement, il faut :

- réduire les gabarits en hauteur et en profondeur de manière à assurer l'intégration urbanistique du projet dans l'environnement de l'avenue de la Toison d'Or, de la rue Capitaine Crespel, de la rue des Drapiers, de la rue des Chevaliers et de la rue de Stassart ;
- prévoir un seuil minimum de logement d'au moins 30 % à front de l'avenue de la Toison d'Or tout en conservant le potentiel en logement dans le reste de l'îlot ;
- réduire la dimension des surfaces commerciales à 5.000 m² pour l'ensemble et multiplier le nombre de cellules commerciales pour favoriser l'installation de commerces de proximité ;
- introduire des mesures de protection du patrimoine pour l'ensemble du périmètre du plan (prescriptions concernant l'esthétique, exigence de conservation ou de restauration, exigence d'enquêtes publiques et d'avis de la commission de concertation pour des travaux sur des immeubles désignés, etc.) ;
- une étude d'incidences globale avec un volet urbanistique et économique.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins doit abandonner l'élaboration de ce plan, d'autant que la convention avec ProWinko expire à partir du moment où ce dernier met fin à l'occupation du site par la sculpture et le pavillon événementiel, ce qui serait le cas à partir du mois de décembre. La Commune ne sera donc plus tenue de faire réaliser quoique ce soit pour le compte du promoteur.