

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Bulletin des interpellations et des questions orales

Commission de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique foncière

**REUNION DU
MERCREDI 9 MAI 2001**

SOMMAIRE

INTERPELLATION

de M. Benoît Cerexhe (F) à M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes, concernant "les immeubles tours en Région bruxelloise".

(Orateurs: MM. Benoît Cerexhe, Yaron Pesztat et Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes).

**Présidence successive de
MM. Yaron PESZTAT, doyen d'âge,
et Bernard CLERFAYT, président.**

- La réunion est ouverte à 9h40'.

INTERPELLATION DE M. BENOIT CEREXHE A M. WILLEM DRAPS, SECRETAIRE D'ETAT A LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE LA RENOVATION URBAINE, DES MONUMENTS ET DES SITES ET DU TRANSPORT REMUNERE DES PERSONNES,

concernant "les immeubles tours en Région bruxelloise".

M. Benoît Cerexhe .- La tour de la Loterie nationale et la tour Rogier ont récemment défrayé la chronique, certains considérant qu'elles sont le témoignage d'une architecture passée, d'autres au contraire qu'elles dénaturent la ville.

Dans certaines villes, les tours sont l'objet d'une grande fierté. A Bruxelles, il semble que les tours soient davantage considérées comme des abcès à crever que comme des grains de beauté. Que serait Paris sans la Tour Eiffel, pourtant vivement critiquée à l'époque de sa construction?

Si les tours peuvent être des merveilles et des témoignages architecturaux intéressants, elles peuvent également être très laides et à démolir dans l'heure. En matière de développement de projets architecturaux, il est parfois bon de soutenir des projets qui s'inscrivent dans une réelle démarche artistique.

Quelle est votre position officielle sur le devenir des tours immeubles en Région bruxelloise? A propos de la tour Rogier, vous avez multiplié les initiatives pour dénoncer la hauteur du projet. Il y eut cette décision pour le moins surprenante et unilatérale du gouvernement sans concertation préalable avec la commune de Saint-Josse, paraît-il, sur l'étêtage obligatoire du projet initial. Quels sont les critères objectifs sur lesquels s'est fondée cette décision? Y a-t-il un "syndrome du balcon" qui sanctionnerait tous les immeubles dont les sommets dépareraient le paysage vu du balcon de l'hôtel de ville de Bruxelles? Si oui, sur quelles bases réglementaires se fonde un critère dont on peut mesurer le caractère pour le moins subjectif? Ce critère s'appliquera-t-il demain à toute nouvelle construction? D'anciennes tours immeubles risquent-elles à terme l'étêtage? Quelle est selon vous la hauteur acceptable?

Considérez-vous que les immeubles tours sont à bannir en ville? Si oui, pour quelles raisons?

Quels sont les critères de gabarit qui sont ou seront pris en compte lors d'une demande de permis d'urbanisme? Le Gouvernement compte-t-il, au travers du RRU, déterminer de nouveaux critères en la matière?

Cette problématique des immeubles tours met en lumière la problématique des gabarits appliqués aux nouvelles constructions. La pratique, typiquement bruxelloise, de construire sys-

tématiquement un à deux étages plus haut que son voisin est préjudiciable. Il y a une incohérence à s'insurger contre la construction d'une tour à la place Rogier mais accepter, dans le même temps, l'incorporation d'une façade classée dans un ensemble nettement plus vaste et plus haut.

Quelle action menez-vous contre les dépassements systématiques des gabarits en région bruxelloise? Avez-vous la volonté d'imposer de nouveaux critères en cette matière? Si oui, lesquels? Si non, qu'est-ce qui justifie cette position?

(Présidence: M. Bernard Clerfayt)

M. Yaron Pesztat .- Je déplore qu'hormis le dernier numéro de la revue d'architecture A+ aucune initiative n'ait permis l'ouverture d'un débat sur ces questions.

L'esthétique des immeubles-tours ne constitue qu'une petite partie de la question.

Du point de vue urbanistique, le problème de ces immeubles ne se situe pas tant au niveau vertical qu'au niveau horizontal. Parce que ces tours ont été construites sur un tissu urbain sacrifié ou sur des terrains qui n'étaient pas encore urbanisés, il n'y a pas d'articulation entre celles-ci et leur environnement. Ceci s'explique en partie par l'idée qui prévalait dans les années 50, de considérer que le tissu urbain traditionnel et particulièrement l'usage traditionnel du sol disparaîtrait (comme dans le plan Manhattan). Même actuellement on se soucie peu de ce qui se passe au sol et de l'articulation de ces immeubles avec le tissu environnant: les espaces publics, l'animation des rues, etc.

Il y a de plus deux faces cachées à ce débat: d'une part, la valeur foncière liée au nombre de m² et, d'autre part, les parkings.

Ces tours se retrouvent pour la plupart aujourd'hui inadaptées et, qui plus est, amorties.

La reconstruction étant liée à la rentabilité, l'augmentation de la hauteur des tours et donc du nombre d'étages, est primordiale pour en conserver, voire en augmenter, la valeur foncière.

De même, la plupart des demandes de construction et de rénovation des tours sont accompagnées d'une demande de construction de parkings de plus en plus grands, ce qui constitue un paradoxe quand on sait que ces tours sont généralement situées dans des quartiers bien desservis par les transports publics. En limitant le nombre de m² et le nombre de parkings, par exemple par des charges d'urbanisme obligeant à une meilleure intégration au tissu urbain, on pourrait exercer un meilleur contrôle.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Débattre aujourd'hui du bon usage des tours en ville me paraît intéressant et je partage beaucoup de ce qui a été dit. Je n'ai pas d'aversion pour les tours car elles font partie de l'histoire urbanistique des villes modernes.

Elles constituent non seulement des repères précieux pour lire la ville mais de plus, elles lui apportent une valeur architec-

turale, esthétique, voire même paysagère comme c'est par exemple le cas à New York.

M. Yaron Pesztat .- Vous confondez monuments et immeubles de bureaux. Je ne connais pas d'immeuble de bureaux à Bruxelles qui puisse être classé comme monument.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- L'architecte de la pyramide du Louvre a conçu à Hong Kong deux gratte-ciel qui sont considérés comme des monuments. Il y en a aussi à Chicago. Et à Bruxelles, le bâtiment de la BBL avenue Marnix pourra probablement être classé comme monument dans quelques années.

M. Yaron Pesztat .- Le grand public ne connaît pas ce bâtiment.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- C'est une référence architecturale mondiale.

M. Yaron Pesztat .- Il n'en reste pas moins que la qualité de monuments au sens historique repose sur une valeur symbolique, et non sur une valeur esthétique.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- Il me semble que considérer en premier lieu la valeur esthétique n'était pas l'objectif de M. Cerexhe.

L'architecture des immeubles élevés s'est nettement améliorée ces dernières années.

Cependant, dans le Pentagone, quelques tours dépareillent le paysage urbain, comme la tour Lotto et la tour Stevens.

Dans le dossier de base de son PCD, Bruxelles a développé une politique visant à réduire à terme la hauteur des 19 immeubles de bureaux du Pentagone.

Les charges d'urbanisme sont triplées en cas de rénovation d'un de ces immeubles, soit 15.000 frs/m² de bureaux. Au contraire, en cas de reconstruction dans un gabarit compatible avec les formes du centre historique, l'imposition de ces charges sera supprimée.

La différence de charges d'urbanisme entre reconstruction et rénovation est donc de 15.000 frs/m², ce qui incite les propriétaires à envisager la réduction de hauteur dans leur calcul économique.

J'invite la ville à poursuivre en ce sens. Mais, au niveau régional, je n'ai ni les moyens légaux ni financiers d'appliquer cette politique par contrainte.

En dehors du Pentagone, il n'y a pas de politique communale spécifique aux immeubles tours et il n'y a pas de réponse univoque à donner à la question de la hauteur acceptable des tours. Par exemple, Saint-Josse est liée budgétairement au maintien de ses immeubles tours.

Le règlement régional d'urbanisme impose que les nouvelles constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des bâtiments qui l'entourent et, appliqué systématiquement, empêche la construction de nouvelles tours. Cependant, il est possible de déroger à ce règlement.

En fait, les critères de la hauteur acceptable sont appréciés par l'étude d'incidence imposée pour tout immeuble de plus de 20.000 m² de bureaux, laquelle se doit de présenter des photographies qui donnent une représentation réaliste de l'impact visuel du projet. Les enquêtes publiques permettent de recueillir les avis des Bruxellois et des associations.

Ensuite, la Commission de concertation et le Collège communal donnent leurs avis. Le fonctionnaire délégué est ainsi correctement informé lorsqu'il doit se prononcer sur la dérogation à donner sur le dépassement de hauteur par rapport aux strictes règles du RRU.

Parmi les critères à prendre en compte pour juger de la hauteur d'un immeuble tour, son impact visuel est certainement le plus important car le "sky-line" d'un quartier administratif est représentatif de son importance, comme par exemple le WTC dans le quartier Nord.

Il peut aussi avoir un effet désastreux lorsqu'il impose la vue d'une architecture contemporaine à partir d'un lieu dont la beauté émane d'une ambiance architecturale du passé comme la Grand-Place. Ce critère peut notamment être apprécié depuis le balcon du premier étage de l'Hôtel de Ville. Cette situation s'applique à la tour Lotto et au projet de nouvelle tour Rogier, située à 1.100 mètres de la Grand-Place. L'immeuble administratif de la Ville à la Place de la Monnaie est également visible depuis ce balcon, il devra faire un jour l'objet d'une réflexion.

Il y a peu de chance pour que ce critère de visibilité concerne d'autres projets de tours en dehors du Pentagone, car plus on s'éloigne de l'Hôtel de Ville, plus la hauteur admissible suivant ce critère est grande.

Le même raisonnement pourrait être tenu pour d'autres ensembles historiques ou touristiques de la ville comme le Sablon.

Dans une telle matière, chaque cas est un cas d'espèce et le gouvernement n'a pas l'intention de fixer de nouvelles règles générales applicables aux immeubles-tours.

Concernant les gabarits des nouvelles constructions en général, la pratique typiquement bruxelloise de construire deux étages supplémentaires fait partie du passé. Depuis le 1^{er} janvier 2000, le RRU impose des règles strictes.

La hauteur de la façade d'un nouvel immeuble ne peut être inférieure à la façade voisine la plus basse et ne peut être supérieure à la façade voisine la plus haute, tandis que le gabarit de la nouvelle toiture ne peut jamais dépasser de plus de trois mètres la toiture la plus basse.

Je n'ai pas l'intention de modifier ces règles ni d'autoriser des dérogations sauf à de rares exceptions dûment motivées telles que les immeubles tours. Elles permettront au fil des reconstructions et des rénovations lourdes de redonner une

cohérence à nos rues tout en laissant place à la créativité des architectes.

Je partage les considérations de M. Pesztat sur l'articulation des immeubles tours avec leur environnement.

Lorsqu'une tour devient obsolète et qu'elle nécessite une rénovation lourde, l'opération tient plus de la démolition et de la reconstruction que du rhabillage. Il y a moyen de reconstruire ces bâtiments en maintenant leur superficie construite et en diminuant leur impact visuel en hauteur. C'est ce qui va être fait pour la tour Rogier et qui va être tenté pour la tour Lotto.

La tour Rogier a été construite en 1959 sans que ne soit prévu d'emplacement de parking. C'est aujourd'hui impensable. Les projets actuellement discutés pour Saint-Josse considèrent des normes d'un emplacement pour 200 ou 300 m² construits. Le gouvernement envisage de réformer la circulaire De Saeger dans des délais très brefs.

Je vais bientôt présenter le PRAS. Les cartes seront publiées le 14 juin prochain. Il serait de bon aloi que les membres de cette commission et les parlementaires le souhaitant aient un accès complet au contenu du PRAS dont ils n'ont pas encore eu connaissance.

M. Benoît Cerexhe .- Vous êtes dur à l'égard de la commune de Saint-Josse lorsque vous dites que sa politique est essentiellement financière et sans approche urbanistique.

Vous avez parlé du PCD de Bruxelles-Ville et de la proposition de réduire les dix-neuf immeubles de bureaux en privilégiant la reconstruction selon un gabarit compatible. Je me pose encore des questions concernant les critères qui seront appliqués. Vous nous parlez d'impact visuel que certains considèrent à partir du pavé et d'autres à partir du balcon de l'hôtel de ville. Ces critères restent subjectifs et il faudrait les modaliser.

Vous dites ne pas appliquer la circulaire De Saeger concernant les parkings. Je souhaiterais qu'un bilan de l'application de cette circulaire soit effectué avant que ne soient prises de nouvelles dispositions à son propos.

M. Willem Draps, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'aménagement du territoire, des monuments et sites et du transport rémunéré des personnes .- La construction de tout immeuble de bureau de plus de 20.000 m² nécessite une étude d'incidence. Je n'estime pas que celle-ci soit subjective.

La commune de Saint-Josse dépend des taxes sur les bureaux et sans les immeubles tours, sa viabilité serait remise en cause. Cette commune fait des efforts pour mieux intégrer les ensembles d'immeubles tours.

- L'incident est clos.

- La réunion est close à 10h35'.

