

PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR (PAD) LOI

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

29 OCTOBRE 2020

TABLE DES MATIERES

LISTE DES ABREVIATIONS	4
I. CONTEXTE.....	5
1. LA CRISE SANITAIRE LIÉE AU COVID-19	5
2. METHODOLOGIE.....	5
II. AVIS.....	6
1) VOLET INFORMATIF	6
DESCRIPTIF DU PROJET	6
ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET	7
2) GENERALITES	7
1. APPRECIATION GENERALE	7
Objectifs	7
Stratégie	8
Programmation: évolution des besoins.....	8
2. GOUVERNANCE ET PARTICIPATION	11
3. PERIMETRE	12
4. EVOLUTION DES PROJETS EN COURS	13
5. LOGEMENT	13
3) VOLET STRATEGIQUE.....	14
CARACTERISTIQUES POUR L'AMENAGEMENT.....	14
1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	14
Durabilité	14
Nuisances environnementales	15
Bruit	15
Qualité de l'air	15
Microclimat / ensoleillement.....	16
Espaces ouverts accessibles au public / biodiversité	16
Eau.....	17
2. MORPHOLOGIE URBAINE- CARACTERISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	17
Densité/Densification verticale	17
Gabarits	18
Qualité des constructions.....	21
Accessibilité PMR.....	22
3. AMENAGEMENT DES ESPACES OUVERTS ET DES ESPACES BATIS.....	22
Espaces publics / Espaces ouverts privés accessibles au public (voir aussi mobilité)	22
Cœur d'îlot et Espace public.....	23
4. AFFECTATIONS	24
Mixité fonctionnelle	24
Bureaux	25
Logement et mixité sociale.....	26
Services et équipements collectifs	27

5.	STRATEGIE DE MOBILITE	28
	Mobilité à échelle métropolitaine	28
	Mobilité à l'échelle du projet de PAD et des quartiers alentours (voir aussi supra –pt 3. Espace public) ...	29
	Contrats locaux de mobilité (CLM)	29
	Fluidité du trafic.....	30
	Transports en commun	30
	Modes actifs.....	31
	Parking/ Stationnement.....	32
6.	PATRIMOINE ET PAYSAGE	33
7.	OPERATIONNEL	35
	Logistique chantier	35
	Maîtrise foncière	35
3.	VOLET REGLEMENTAIRE.....	36
	RAPPORT AUX AUTRES LEGISLATIONS.....	37
	PRESCRIPTIONS LITTERALES	37
	GLOSSAIRE	38
	PRESCRIPTIONS GENERALES	40
	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	41
	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DES GRANDES ZONES.....	42
	AFFECTATIONS.....	42
	GABARITS ET IMPLANTATION.....	44
	AMENAGEMENT DES ESPACES OUVERTS	46
	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX GRANDES ZONES	46
III.	CONCLUSION DE L'AVIS DE LA COMMISSION	50
IV.	ANNEXES:	54

LISTE DES ABREVIATIONS

AQL	Association du quartier Léopold
BM	Bruxelles Mobilité
BRUPARTNERS	Anciennement : Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale
CBS	Coefficient de biotope par surface
CE	Communauté européenne (dans ce contexte-ci)
CLM	Contrat local de Mobilité
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
CoBRACE	Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie
CRDT	Comité régional de développement territorial
CRM	Commission régionale de Mobilité
CRMS	Commission Royale des Monuments et des Sites
ERU	Centre d'études et de recherches urbaines
ICR	Itinéraire cyclable régional
PAD	Plan d'Aménagement Directeur
PG9	Prescription générale 9
PMR	Personne à mobilité réduite
PPAS	Plan particulier d'affectation du sol
PREC	Programme régional d'Economie circulaire
PRM	Plan régional de Mobilité (ex Plan Good Move)
PS 5	Prescription spécifique
PUL	Projet Urbain Loi
RBC	Région Bruxelles-Capitale
RER	Réseau express régional
RIE	Rapport d'incidences environnementales
RRU	Règlement régional d'Urbanisme
RRUZ	Règlement régional d'urbanisme zoné
SD	Schéma directeur
UPSI	Union professionnelle du secteur immobilier

*Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le **projet de plan d'aménagement directeur (PAD) LOI**,*

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Après avoir entendu les représentants du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort, ainsi que diverses administrations, bureaux d'étude, ou personnes concernées par ce dossier et s'être rendue sur le terrain ;

la Commission émet l'avis unanime suivant :

I. CONTEXTE

1. LA CRISE SANITAIRE LIÉE AU COVID-19

La Commission a tout mis en œuvre, avec l'assistance technique de Perspective, pour tenir des réunions virtuelles, ce qui a permis une audition des représentants du Gouvernement et la délivrance du présent avis malgré les contraintes des mesures sanitaires.

2. METHODOLOGIE

La Commission travaille dans un contexte urbain, tel que défini dans le PRDD et dans lequel s'inscrit le PAD. Pour plus d'informations sur la méthodologie concernant le PRDD: Voir annexe 1.

La Commission analyse de manière générale, l'ensemble des objectifs et prescriptions régionaux tels que définis dans les différents plans (PREC, Plan Nature, Energie Climat, Plan Bruit, PRM, etc.) qui doivent être intégrés de manière transversale dans toutes les réflexions stratégiques et opérationnelles et leurs modalités (appels d'offre, concours, etc.) et donc dans les PAD. Par conséquent, la Commission travaille avec une méthodologie cohérente qui est appliquée dans l'analyse de chaque PAD. Pour plus d'informations sur la méthodologie concernant les PAD : Voir annexe 2 (Avis général du 24/10/2019 sur les PAD).

II. AVIS

1) VOLET INFORMATIF

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet de PAD, entièrement situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, comprend l'ensemble des 10 îlots urbains situés le long de la rue de la Loi, depuis la petite ceinture jusqu'à la chaussée d'Etterbeek.

La Commission, pour référer aux îlots dans son avis, utilisera la même nomenclature que reprise dans la figure ci-dessous. Elle parlera ainsi des îlots A à J.

Plan des Affectations ou l'ensemble des 10 îlots urbains situés le long de la rue de la Loi. (Projet de PAD - BUUR 05.2019)



Localisation des fonctions par îlot dans le cas de l'alternative préférentielle (ARIES, 2018)



Figure 70 : Vue 3D de l'alternative préférentielle (BUUR, 2018)

Fonctions dans bâtiment neuf	Fonctions dans bâtiment existant
Logement	Logement
Commerce / équipement	Commerce / équipement
Hôtel	Hôtel
Bureau	Bureau

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Les constats établis pour la rue de la Loi et le quartier européen montrent que cet axe historique résidentiel offre :

- Un pouvoir structurant métropolitain, par ses infrastructures et sa morphologie.
- Une perspective importante tant physique que visuelle.
- Une carte mentale de fonctions principalement dédiées au bureau, à la voiture associée à une pollution (bruit et air) et aux équipements européens.

Les enjeux sont donc énormes en termes de besoins : passer d'un quartier quasi monofonctionnel bureau à un quartier mixte, comprenant du logement, des commerces, des équipements locaux, services à la population, tout en y développant le principe de durabilité.

2) GENERALITES

1. APPRECIATION GENERALE

La Commission soutient pleinement les principes inscrits dans le PAD Loi, visant à introduire plus de logements dans le quartier et à le transformer en un quartier plus durable. Néanmoins, sur la base d'une analyse approfondie et des résultats de l'enquête publique, elle conclut qu'il y a trop de paramètres qui n'ont pas été pris en compte ou pas assez, comme par exemple, l'intégration approfondie de plans existants, afin d'atteindre les objectifs de durabilité et de création d'un quartier mixte vivable avec des logements.

Par conséquent, la Commission ne peut soutenir ce projet de PAD sous sa forme actuelle. Elle pointe ainsi par exemple, comme plusieurs réclamants, les questions de densité, typologie, d'impacts sur les quartiers résidentiels adjacents, sur les bâtiments patrimoniaux existants et sur le paysage, les impacts environnementaux, l'opérationnalisation du projet, la mobilité et les espaces publics, ...

De plus, l'apparition du Covid-19 est un nouveau paramètre important et inattendu qui doit être pris en compte, avec, entre autres, ses effets sur les bureaux et le tourisme à Bruxelles. C'est en partie pour cette raison que de grandes parties du PAD sont remises en question. La Commission propose donc de revoir le projet de PAD et de prendre en considération les points exposés dans son avis ci-dessous.

Objectifs

La Commission soutient, comme les réclamants (dont les administrations et communes concernées) les objectifs en matière de quartier durable, d'ambition affichée pour les bâtiments aux hautes performances énergétiques et environnementales, de mixité, de logements, d'équipement et de commerces. Cependant, tout comme plusieurs réclamants, la Commission souligne un certain nombre d'éléments importants qui demandent une attention particulière mais qui ne sont pas suffisamment analysés ou pour lesquels aucune réponse n'est apportée dans ce projet de PAD.

- *De nombreux aspects nécessitent une révision approfondie afin d'atteindre les objectifs du PAD, tels que la densité, la typologie, les impacts sur les quartiers résidentiels adjacents, sur les bâtiments patrimoniaux existants et le paysage, les impacts environnementaux, l'opérationnalisation du projet, la mobilité et les espaces publics (commune de Ville de Bruxelles).*
- *L'impact de la gentrification sur les quartiers environnants et la demande de mesures d'accompagnement pour lutter contre la gentrification (commune de Saint-Josse).*
- *En termes de qualité de vie, l'ouverture des îlots va entraîner des nuisances sonores pour les nouveaux complexes résidentiels (commune d'Ixelles) et le PAD n'est pas toujours conforme au Plan Bruxellois sur le bruit.*
- *L'absence d'axe régional vélo (commune de Saint-Josse).*

- Le projet ne garantit pas la réalisation d'espaces verts qualitatifs du point de vue de la biodiversité. La création d'espaces verts est un enjeu important dans ce quartier presque exclusivement minéral. Cela permettrait la création d'une continuité verte pour la biodiversité entre le parc Royal et celui du Cinquantenaire.

Stratégie

Afin d'atteindre les objectifs d'une plus grande mixité par l'intégration de logement, entre autres, dans le PAD, la Commission, avec de nombreux réclamants, soutient que la qualité de vie doit être améliorée par des interventions dans les espaces publics. C'est une condition de base pour le succès du PAD. Néanmoins, la Commission, ainsi que de nombreux réclamants, souligne que ces objectifs sont en contradiction avec les stratégies mises en place pour les atteindre.

Ce n'est que par la réduction de la pression automobile et l'amélioration du cadre de vie des habitants, des travailleurs et usagers que l'on peut envisager un développement possible de la mixité fonctionnelle, et des investissements pour des projets de logements accessibles. Or, selon ces réclamants, non seulement le PAD a éludé de sa stratégie, les espaces publics, mais il tend, en outre, à dégrader les conditions de vie des environs, en rendant possible la construction de 14 nouvelles tours (et quelques décennies de chantiers consécutifs), qui risquent d'exacerber les fractures paysagères et sociales du quartier.

Certains réclamants, dont URBAN, soutiennent les principes de base du PUL (projet de Christian de Portzamparc), qui devrait mener à l'amélioration de la qualité du périmètre en question.

Le concours d'architecture « Loi 130 » organisé en coordination avec la Région de Bruxelles-Capitale pour le redéveloppement de l'îlot B du projet du PAD « Loi » s'inscrit dans les efforts déployés par les autorités bruxelloises pour faire du quartier européen un lieu plus attrayant pour y vivre et travailler.

Pour eux, assurer un environnement vivable est la condition préalable à l'habitabilité de cet axe.

Programmation: évolution des besoins

Tableau des surfaces de l'alternative préférentielle du RIE (Scénario retenu par le projet - source RIE-

POLE MAELBEEK :

Scénario préférentiel	Ilôt A*		Ilôt B (est)*		Ilôt B (ouest)		Ilôt C *	
	Pôle Maelbeek		Pôle Maelbeek		Pôle Central		Pôle Maelbeek	
Logement	22.761,60	20%	-	0%	32.448,00	50%	-	0%
Equipements / commerces	5.690,40	5%	2.784,00	2%	3.244,80	5%	1.598,45	5%
Hôtel	-	0%	-	0%	-	0%	30.370,55	95%
Bureaux	85.356,00	75%	136.416,00	98%	29.203,20	45%	-	0%
Surface plancher SCENARIO	113.808,00	1,00	139.200,00	1,00	64.896,00	1,00	31.969,00	1,00
Surface plancher SITEX (rappel)	112.696,60				105.191,80		29.077,00	
Rapport SITEX / SCENARIO	1.111,40				98.904,20		2.892,00	
Rapport SITEX / SCENARIO %	1%			94%			10%	
Nombre d'étage moyen	12,1			8,8			10,6	
P/S SCENARIO	8,0		10,0		6,5		7,0	

(*) Ilots exceptionnels

ZONE CENTRALE

Scénario préférentiel	Ilot D		Ilot E		Ilot F*		Ilot H	
	Pôle Central		Pôle Central		Pôle Central		Pôle Central	
Logement	34.801,00	50%	31.726,50	50%	9.415,88	15%	33.637,50	50%
Equipements / commerces	3.480,10	5%	3.172,65	5%	3.138,63	5%	3.363,75	5%
Hôtel	-	0%	-	0%	9.415,88	15%	13.455,00	20%
Bureaux	31.320,90	45%	28.553,85	45%	40.802,13	65%	16.818,75	25%
Surface plancher SCENARIO	69.602,00	1,00	63.453,00	1,00	62.772,50	1,00	67.275,00	1,00
Surface plancher SITEX (rappel)	54.517,80		52.234,60		62.383,00		54.601,50	
Rapport SITEX / SCENARIO	15.084,20		11.218,40		389,50		12.673,50	
Rapport SITEX / SCENARIO %	28%		21%		1%		23%	
Nombre d'étage moyen	9,8		9,8		12,9		9,8	
P/S SCENARIO	6,5		6,5		8,5		6,5	

(*) Ilot exceptionnel

POLE ARTS LOI

TOTAL SURFACES

Scénario préférentiel	Ilot G		Ilot I		Ilot J		Total	
	Pôle Arts-Loi		Pôle Arts-Loi		Pôle Arts-Loi			
Logement	14.378,08	20%	17.182,74	20%	10.754,51	20%	207.108,55	25%
Equipements / commerces	14.378,08	20%	17.182,74	20%	10.754,51	20%	68.788,87	8%
Hôtel	-	0%	-	0%	-	0%	53.242,73	6%
Bureaux	43.134,24	60%	51.548,22	60%	32.263,52	60%	495.421,98	60%
Surface plancher SCENARIO	71.890,40	1,00	85.913,70	1,00	53.772,53	1,00	824.562,13	1,00
Surface plancher SITEX (rappel)	46.717,60		69.186,00		50.250,90		636.856,80	
Rapport SITEX / SCENARIO	25.172,80		16.727,70		3.521,63		187.705,33	
Rapport SITEX / SCENARIO %	54%		24%		7%		29%	
Nombre d'étage moyen	11,1		11,1		11,1		11,4	
P/S SCENARIO	7,3		7,3		7,3		7,5	

Les chiffres de l'alternative préférentielle montrent une légère diminution des surfaces de bureaux dans le périmètre et une augmentation du logement mais cela implique que la programmation soit entièrement réalisée, ce qui ne sera pas le cas vu les îlots qui ont peu de chance d'évoluer. On aura, donc, sans doute, un effet inverse à savoir une augmentation des surfaces de bureaux.

Même si la crise sanitaire actuelle est postérieure à la conception et à l'enquête publique de ce PAD, elle estime néanmoins, que l'impact de celle-ci sur l'évolution des espaces de bureaux et le grand besoin d'espaces publics plus vivables remettent fondamentalement en cause l'ensemble du PAD. Ce faisant, la Commission estime qu'il est nécessaire de repenser la programmation en fonction des besoins nouveaux et futurs, tout en tenant davantage compte de la crise climatique qui connaît une croissance exponentielle.

Les facteurs importants à prendre en compte sont les suivants:

- **Une étude pour objectiver les besoins et les cartographier de manière réaliste.** La Commission, ainsi que plusieurs réclamants, demandent une étude sur l'évolution des besoins, en tenant compte des indicateurs suivants :
 - La réduction des prévisions de l'essor démographique ;
 - La réduction des besoins en bureaux, notamment de la Commission européenne;
- L'Association du Quartier Léopold (AQL) cite à cet égard Mme Georgieva, alors vice-présidente à la Commission européenne en 2016 : « Avant de parler de notre politique immobilière, qui est un moyen et non un but en soi, nous devons réfléchir plus largement à la manière dont nous pouvons davantage nous insérer dans le tissu de la ville. Nous devons partir d'un constat : nos méthodes de travail ont été profondément modifiées ces dernières années. Le télétravail est de plus en plus répandu, par exemple. Parallèlement, les budgets avec lesquels nous devons agir se sont rétrécis et nous devons réduire également de 5 % nos effectifs humains. » (Trends 10/06/2016).

- Alors que Mme Georgieva avait fait cette déclaration en 2016, la demande de cette étude aujourd'hui n'en est que plus urgente encore aujourd'hui, du fait de l'impact des mesures Covid-19, qui obligent légalement le télétravail pour réduire le taux d'infection. Dans plusieurs grandes villes d'Europe, de plus en plus de projets de bureaux sont reportés, voire annulés. Des mesures sérieuses sont également prises dans ce sens à Bruxelles-ville, comme l'annulation du projet de développement NEO2.
- La Commission a été informée que le Gouvernement a demandé au Commissaire à l'Europe Hutchinson de voir avec la Commission européenne comment la réévaluation des besoins en bureaux se traduirait concrètement.
- **La reconversion des espaces de bureaux vacants en logements.** La Commission, ainsi que plusieurs réclamants, demandent que les bureaux obsolètes soient réhabilités ou transformés en logements.
- **Établir des liens plus solides avec les quartiers environnants.** Tout comme certains réclamants la Commission considère que le PAD manque l'opportunité de rétablir l'articulation entre les quartiers de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de la Loi, alors que le Schéma directeur annonçait que : "La vallée du Maelbeek, qui est la plus ancienne ligne de communication entre Schaerbeek, Saint-Josse et Ixelles, deviendra l'épine dorsale de l'animation du quartier (...) avec un cordon logements/commerces/équipements en face du jardin du Maelbeek". Elle demande si le choix de donner la priorité au logement dans la zone centrale (îles D-E-F-H) est judicieux, alors que la Commission européenne occupe une grande partie de l'île F et une bonne moitié de l'îlot H.
- **Examiner l'impact des tours sur l'environnement au sens large.** Dans son avis sur le RRUZ, la Commission s'interrogeait sur l'impact qu'aurait la construction des 2 tours de l'îlot B, sur un périmètre plus étendu et les quartiers avoisinants (ex. Loi/Joseph II). Alors que l'on misait sur une augmentation du logement dans cette zone, elle craignait que l'impact de l'ombre et des vents générés par ces tours ait un effet dissuasif sur les quartiers de logements existants. Par ailleurs, l'ancienne Commission relevait que s'il y a bien de multiples façons d'appréhender la question de la topographie et du paysage urbain et, en particulier, le traitement de la problématique des vallées, il lui semblait important que le RRUZ prenne davantage en compte les éléments suivants :
 - La qualification du paysage urbain et de la nouvelle silhouette pour l'ensemble de la ville et la création de repères majeurs dans la ville.
 - Le respect de la qualité d'habitabilité pour les logements existants et à créer en fond de vallée.
 - L'impact des formes sur la qualité et l'usage des espaces publics.
 - Les connexions du projet urbain Loi avec le reste de la ville (et entre autres, avec le quartier du Cinquantenaire).

La Commission demandait que le RRUZ définisse, sur cette base, la localisation des plus hauts immeubles dans le respect du concept du projet. Elle rappelait, par ailleurs, que la chaussée d'Etterbeek constituait un lien entre Flagey, la place Jourdan, les squares et St-Josse. Elle demandait d'être attentif à ce que la qualité de la chaussée d'Etterbeek ne soit pas mise en péril par le développement du PUL, tout en tenant compte de la qualité de l'aménagement européen de la rue de la Loi qui relie le boulevard de la petite ceinture jusqu'au Rond-Point Schuman.

La Commission actuelle reprend en les développant, ces éléments dans son appréciation sur les typologies et gabarits urbains proposés (voir infra).

2. GOUVERNANCE ET PARTICIPATION

Plusieurs réclamants, dont la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) remarque que le RRUZ de la rue de la Loi a été annulé par le Conseil d'État, rendant illégales les tours The One (déjà construites) et Realex, or de nouveaux permis auraient depuis lors été délivrés. Elle constate donc que des travaux lourds de conséquence sur le plan du paysage urbain, sont entrepris - et finalisés - dans des contextes juridiques incertains.

Certains se réjouissent que le projet du PAD « Loi », donnant un nouveau cadre réglementaire des gabarits et implantations, restaurera la sécurité juridique remise en question suite à l'annulation du RRUZ.

Certains réclamants déplorent par contre que le PAD Loi n'est pensé que pour (re)légaliser a posteriori des projets dépassés par l'actualité et qu'il met en évidence un gouvernement "sous tutelle" des promoteurs et l'existence de conflits d'intérêts.

Un réclamant appuie l'ouverture de l'axe est-ouest par la création d'îlots, assurant une plus grande perméabilité du quartier pour les cyclistes et les piétons. Cela doit en outre réduire l'impression de "rue canyon". Il craint par contre que l'implantation de tours de grande hauteur n'annule les bénéfices de telles ouvertures, en renforçant d'autant plus l'effet corridor.

Le PAD ne propose pas de garanties suffisantes en matière de mobilité. La transformation de la rue de la Loi en boulevard urbain reste au stade d'idée et la réduction du nombre de voies carrossables ne fait pas partie du volet réglementaire.

Une étude de mobilité à l'échelle de la Région devrait inclure les différents projets de PAD et autres projets d'ampleur.

De nombreux réclamants contestent l'outil PAD : étant dérogatoire, il mettrait à mal la hiérarchie des plans et induirait un déficit démocratique, n'offrant que des visions parcellaires et ne faisant pas l'objet d'études appropriées à l'échelle de la région.

Des réclamants estiment qu'il aurait été primordial de recevoir le dossier en version papier permettant une lecture approfondie et annotée du dossier, malgré la mise à disposition des documents sur le site de Perspective Brussels.

Ils déplorent :

- La pauvreté du processus de consultation préalable à l'élaboration du projet de PAD et remarquent qu'un tel projet doit être élaboré avec toutes les parties qui présentent un intérêt (notamment les habitants).
- Les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique relative au projet de PAD, notamment par rapport à la simultanéité des enquêtes pour différents PAD, la quantité de documents à analyser et les délais extrêmement serrés pour y répondre au vu des enjeux importants du projet.
- Le manque de publicité quant à la participation préalable.
- Le caractère peu compréhensible des documents pour les non-professionnels.

De nombreuses associations, estiment qu'il n'y a pas eu de véritable concertation ou co-création tout au long de l'élaboration du projet et demandent de sursoir au PAD Loi, d'organiser à la suite de l'enquête publique un véritable débat démocratique sur la base de véritables alternatives qui prennent en compte les préoccupations d'aujourd'hui de citoyens de Bruxelles, de mettre en place des processus de participation qualitatifs en donnant un temps qui soit proportionnel aux enjeux ouvrir la discussion avec les citoyens sur la vision des PAD et de mettre en place un processus d'évaluation de ceux-ci.

Comme un réclamant, la Commission propose un processus de planification par étapes par PAD.

La Commission estime que, s'il y a lieu d'améliorer le processus, en particulier en matière de participation et de co-production, le réaménagement de la rue de la Loi est un projet discuté de longue date, sous des formes diverses : Schéma directeur, PUL, RRUZ et maintenant PAD.

Cependant, même si on ne peut dire qu'il y a eu un déficit d'information et de publicité, collecter des opinions différentes sans procédure de co-production a pour conséquence de s'inscrire dans un schéma de contestation. Il manque une pratique d'« élaborer ensemble », d'élargir la plateforme pour développer la vision et le programme.

La Commission souligne également, que procéder à des concours d'architecture pour le développement d'un projet (Loi – de Portzamparc, Rd point Schumann, ...) ne laisse pas de place à la concertation / co-production. Il faudrait organiser une participation citoyenne en amont pour que les riverains puissent donner leur avis sur le programme du projet et les principes d'aménagement avant le lancement d'un concours ou de la demande de permis.

3. PERIMETRE

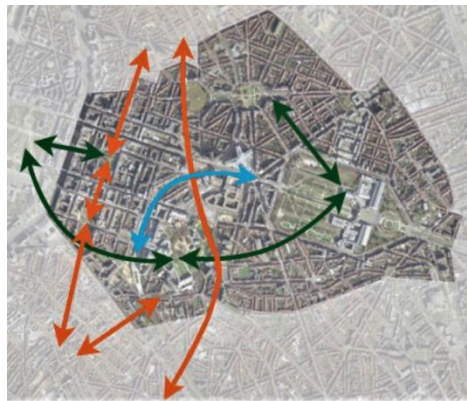
La Commission rejoint la Commission régionale de Mobilité (CRM), laquelle pointe l'importance d'intégrer dans le PAD LOI, les effets potentiels de réaménagements proches de son périmètre, comme ceux du rond-point Schuman (actuellement à l'enquête publique) et de l'avenue de Cortenbergh.

Un réclamant estime qu'il faut prévoir un périmètre plus large pour l'aspect stratégique. Cela permettrait aux planificateurs de clarifier la vision de l'environnement au sens large, ce qui nécessite souvent des interventions qui se situent en dehors du périmètre. Un périmètre plus large dans la zone stratégique clarifie également le lien (ou non) avec les plans souvent déjà existants dans le voisinage. Dans le même sens, l'étude d'impact doit également avoir une vision plus large afin d'étudier au moins l'impact conjoint des projets dans le périmètre élargi et l'effet du PAD lui-même sur ce périmètre.

Les représentants du Gouvernement ont indiqué lors de leur audition que :

- Le périmètre du PAD est arrêté pour son volet réglementaire. Le volet stratégique dépasse largement le périmètre strict du PAD. Le RIE aussi.
- La rue de la Loi entre Cinquantenaire et le PUL sera réaménagée par Beliris dans le cadre du projet Schuman. Par ailleurs, la passerelle cyclo-piétonne entre le mail et Schuman est à l'étude.
- L'axe Tervuren-Schuman-Loi est considéré dans les fondamentaux de la vision stratégique du PAD. Le périmètre se concentre sur le périmètre du PUL, pièce d'un puzzle plus complet que gère le schéma directeur.
- Le PAD n'est qu'un outil parmi d'autre de la mise en œuvre du SD. Il concerne le programme A du SD. Par ailleurs, la Ville travaille de son côté au PPAS Science qui établit un lien entre rue de la Loi et rue Belliard.
- Le parcours culturel piéton étudié en 2013 par l'ERU aboutit à un tracé rue Belliard-parc Léopold-rue Wiertz-rue du Luxembourg. Ce projet cherche un opérateur pour sa mise en œuvre.
- Certains nouveaux espaces publics du PUL ont en effet une vocation supra-locale, notamment la nouvelle place sur l'îlot B (centre visiteurs CE) et la place sur l'îlot G où un équipement public de 5.000m² d'un seul tenant est requis.
- Le lien culturel Cinquantenaire-Mont des Arts est considéré. Le PAD confirme la vocation structurante de la rue de la Loi. La dimension culturelle du quartier européen est soulignée dans RIE et des équipements d'envergure régionale et locale pour faire le lien dans un parcours culturel à soutenir.

L'axe des parcs centraux : les connexions entre les parcs du Cinquanteaire, Léopold et de Bruxelles (Schéma directeur -2007)



4. EVOLUTION DES PROJETS EN COURS

A la suite des communes et des différentes instances consultatives, la Commission s'est posée la question de l'évolution des 12 projets du Schéma directeur et du projet de PAD (voir figure ci-dessous - RRUZ), globalement et par îlot, étant donné qu'un certain laps de temps a passé depuis le début du processus jusqu'à ce jour (v. annexe).

Les programmes en cours sont :

- Le rond-point Schuman (à l'enquête publique jusqu'au 15 octobre 2020)
- La place du Luxembourg (projet existe avec Nord piéton et Sud pour TC)
- Le parc du Cinquanteaire
- La restructuration des implantations de la CE (PUL)
- La réduction de la largeur du pont Loi (partie du programme « Réaménagement de la chaussée d'Etterbeek »).

5. LOGEMENT

Tout comme de nombreux réclamants, parmi lesquels des communes, Urban, Perspective et Brupartners, la Commission souligne la nécessité de diversifier les logements :

- **Quota de logements accessibles.** De nombreux réclamants, dont des communes, Urban, Perspective, en Brupartners estiment que, pour assurer la diversification des logements, il faudrait prévoir un quota de logements sociaux. Un réclamant demande également des logements adaptables.
- **Répartition du logement sur les différents projets, y compris l'îlot B.** Certains réclamants demandent un réexamen de la prescription générale 9 (PG.9) pour s'assurer d'une mixité fonctionnelle et de veiller à ne pas prévoir uniquement les seuils de logement sur une zone mais de prévoir cela au niveau des projets.

La Commission soutient, tout comme plusieurs réclamants, que la fonction de logement devrait aussi se trouver dans l'îlot B.

- **Du logement destiné aussi à un autre public que les seuls fonctionnaires européens.** Plusieurs réclamants relèvent que, dans ses avis aux acteurs immobiliers, la Commission européenne demande que les immeubles proposés aient « de préférence, vocation à être entièrement et

exclusivement occupés par les services de la Commission et/ou les services d'autres Institutions européennes ou d'organismes communautaires » et se demande d'une part comment concilier la sécurité de rigueur aux abords des bâtiments des Institutions avec la convivialité annoncée, et d'autre part comment les objectifs de logements pourront être rencontrés.

La Commission craint que les logements ne soient uniquement destinés à des fonctionnaires de passage comme logement de fonction et que l'enjeu principal d'y faire habiter des familles, des ménages de façon à avoir un quartier vivant ne soit pas rencontré. Pour réaliser cet objectif, il est primordial qu'une partie des logements soit accessible.

Reconversion du bureau en logement

La Commune d'Ixelles, indépendamment du projet de PAD, demande qu'une réflexion pragmatique soit entamée concernant les contraintes et potentialités techniques et de droit de la convertibilité des immeubles de bureaux (en particulier ceux construits dans les années 1970 et 1980) dans le large périmètre du quartier Léopold, afin de faciliter la reconversion en logement à prix abordable des immeubles tertiaires délaissés par les institutions européennes.

La Commission constate que dans les prescriptions du projet actuel, il n'y a aucune contrainte pour un propriétaire d'un immeuble du quartier Léopold, hors du périmètre du PAD, quitté par la Commission européenne, d'en faire autre chose que du bureau. Elle demande que conformément aux principes du Schéma Directeur, des règles imposent la conversion de ces immeubles en logement.

3) VOLET STRATEGIQUE

CARACTERISTIQUES POUR L'AMENAGEMENT

1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Objectifs du projet : Apporter des solutions structurelles aux différents enjeux environnementaux.

Durabilité

Au vu des conséquences croissantes de la crise climatique, la Commission, ainsi qu'un grand nombre de réclamants (CRMS, Urban, Brupartners, etc.), demandent de revoir à la hausse les ambitions du PAD en matière de durabilité :

- ***Examiner les émissions de CO² à l'échelle de l'ensemble du PAD et pas seulement à l'échelle de chaque projet.*** Tout comme la CRMS et d'autres réclamants, la Commission estime que l'empreinte carbone du projet de PAD, vu l'ampleur des opérations de démolition/reconstruction, pose fortement question à l'heure où les enjeux de durabilité doivent aussi être menés à l'échelle du territoire, dans une vision élargie et intégrée, au-delà de la seule échelle du bâtiment. Ils estiment que ce projet est anachronique et contradictoire avec les objectifs de la Déclaration de Politique régionale en matière de durabilité. La Région semble de ce fait déconnectée de l'état d'urgence climatique et des préoccupations de ses habitants.
- ***Faire du PAD un quartier durable exemplaire*** URBAN soutient la volonté du PAD de renforcer la performance environnementale en faisant de ce quartier un quartier exemplaire. Cet objectif est d'autant plus important au vu de la surdensification prévue. Néanmoins, URBAN se questionne sur les ambitions affichées de durabilité qui sont antinomiques aux opérations de démolition/reconstruction, qui sont à la base du PAD.

- **Diminuer l'impact des îlots de chaleur.** La Commission soutient la demande d'un réclamant d'ajouter un chapitre sur la résilience climatique qui permettrait de proposer des mesures minimisant les effets du changement climatique notamment en régulant les températures urbaines (mesures de lutte contre les îlots de chaleur, choix des matériaux, gestion des eaux de pluie, ...).
- **Mettre l'accent sur la réutilisation et la rénovation à long terme en stimulant l'économie circulaire et la construction modulable et flexible.** La Commission rappelle son avis sur les autres PAD en matière d'économie circulaire. Elle estime que les autres plans et stratégies régionales en matière environnementale, économie circulaire ne sont pas suffisamment intégrés dans ce PAD. Elle demande que le PAD prévoie des mesures contraignantes, par exemple, pour la récupération des matériaux lors des démolitions. Avis, par ailleurs, également émis par la commune d'Ixelles et plusieurs autres réclamants, dans le cadre de l'enquête publique. Plusieurs réclamants estiment que la démolition/reconstruction a une empreinte écologique très importante et qu'un bâtiment vraiment durable devrait impliquer l'utilisation de matériaux facilement utilisables et être modulable pour s'adapter à d'autres utilisations à l'avenir.
- Pour de nombreux réclamants, il s'agit de mettre en application à travers une opérationnalisation efficace du PAD, les ambitions de hautes performances énergétiques et environnementales visées dans le projet.
- Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont indiqué que, pour modifier la rue de la Loi, il faut faire des travaux importants (libérer le sol, restructurer, mixifier, ...) qui impliquent inévitablement des démolitions et donc une consommation d'énergie grise, qu'il faut cependant mettre en parallèle avec les gains que le PAD génère (proximité, mixité, verdurisation, récupération des eaux de pluies, limitation du stationnement auto, augmentation du stationnement vélo, ...). Les nouveaux bâtiments devront nécessairement respecter la norme passive. Le projet de l'îlot B vise un standard Nearly Zero Energy avec notamment plusieurs immeubles à ossature bois. Pour évaluer correctement le bilan carbone/énergie grise, il faut considérer le bâtiment tout au long de son cycle de vie, et donc prendre aussi en compte la consommation.

Nuisances environnementales

Bruit

La Commission demande comme de nombreux réclamants dont la commune d'Ixelles de mieux tenir compte du Plan Bruit. Si elle soutient la vision du projet de Portzamparc de « l'îlot ouvert », il reste néanmoins indispensable que pour permettre l'ouverture du front bâti, il faut d'abord en créer les conditions : diminution du bruit, de la vitesse et du nombre de voitures. Sinon, il faut garder les îlots fermés pour avoir plus de calme dans les intérieurs d'îlots. Un réclamant rappelle l'importance du principe de « front bâti continu » et de la « voirie apaisée » que le Plan Bruit invite à prendre en compte au sein des PAD pour développer un cadre favorable à la création de logements.

Qualité de l'air

De nombreux réclamants s'inquiètent de l'impact fortement négatif du projet pour la qualité de l'air dans le périmètre, déjà très pollué, vu la densification proposée dans le projet de PAD (et l'augmentation de la circulation automobile qui en résultera). Ils estiment que la qualité de l'air devrait être placée au centre des considérations urbanistiques du quartier.

La Commission souligne que les études montrent une tendance à l'amélioration de la qualité de l'air. Le projet de PAD, comme l'a souligné le représentant du Cabinet, ne devrait pas voir d'augmentation du trafic puisqu'il y a moins de m² de bureaux (si tout le programme se réalise, ce qui ne sera sans doute pas le cas) mais verra surtout moins de parking suite aux réductions imposées par le COBRACE à l'occasion du renouvellement des permis d'environnement pour les emplacements de parking (réduction probable de la moitié des places actuelles) et que les personnes qui vont loger n'auront pas forcément de voiture vu la localisation des logements.

Microclimat / ensoleillement

La Commission suit, dans une large mesure, les préoccupations exprimées par divers réclamants et les communes environnantes concernant l'effet des tours sur le microclimat, le vent et l'ensoleillement, tant dans le périmètre du PAD, que pour les îlots avoisinants.

- **Elle demande donc explicitement que les recommandations du RIE (p39 à 44) soient suivies**, comme notamment, pour ce qui est de faire varier le profil de la rue de la Loi en fonction des conditions d'expositions et de favoriser un éclairage naturel par un profil varié des constructions basses et moyennes ; de raccourcir la longueur du front bâti le long des rues transversales en favorisant la réalisation d'espaces libres au croisement avec la rue de la Loi qui bénéficie d'un éclairage relativement bon.
- **Une attention particulière devrait être portée au niveau des rues transversales** comme les rues Joseph II et J. Lalaing : il s'agirait ainsi d'éviter l'implantation d'urgences à l'alignement direct des rues transversales, notamment dans l'axe des rues au nord,
- **Effets négatifs variables pour les espaces publics et le logement.** La Commission met toutefois l'accent sur le fait que les mesures pour l'ensoleillement ont été ciblées sur l'espace public ouvert et ne reflètent donc pas la situation en ce qui concerne le logement.
- Elle pointe ainsi l'oubli dans le RIE de prises de mesures pour certains endroits stratégiques (notamment le logement).
- **Réduire l'impact de l'ombre des tours, surtout à la mi-saison.** La Commission s'est étonnée des réponses reçues lors de l'audition des représentants du Gouvernement qui minimisaient les impacts relatifs à l'ensoleillement. Elle souligne, en effet, que les études faites dans le cadre du RIE montrent, même s'il est ponctuel, un impact significatif d'autant qu'il est mesuré à la mi-saison (période où les impacts sont les plus marqués) pour des espaces ouverts. Si effectivement à certains endroits une perte relative maximum d'ensoleillement de l'ordre de 30 min est bien réelle, elle se situe en hiver. La Commission souligne qu'en hiver, alors qu'il y a de l'ombre partout, les écarts sont moins significatifs. En été, c'est moins important également car les ombres sont moins élevées et donc les volumes élevés ont moins d'impact, d'autant plus que l'ombre est vécue différemment du fait de la chaleur. Les impacts les plus significatifs se passent en mi-saison et à des endroits bien précis. Ainsi, les mesures portant sur la pointe sud du Square Marie Louise, montrent un impact bien plus marquant au niveau ensoleillement qui résulte des bâtiments élevés à la pointe est du périmètre du PAD Loi (îlot B). Leur impact est sur le quartier au nord du périmètre du PAD :
 - L'ombre projetée des tours sur cet îlot atteint le square Marie Louise en milieu d'après-midi, en mi-saison et en hiver pour toutes les alternatives.
 - Les points les plus impactés se situent sur les tiers sud-est du Square Marie-Louise (points 28 et 29), avec une perte d'ensoleillement de plus de 1 ou 2 heures selon les points de mesure de l'alternative préférentielle.

Espaces ouverts accessibles au public / biodiversité

Urban recommande que les mesures stratégiques soient établies à la hauteur des objectifs en ce que des quotas de végétalisation devraient être encouragés.

Des réclamants demandent d'imposer des quotas de végétalisation, les espaces verts en toiture des toits n'étant pas suffisants et les couches de terre prévues pour les espaces verts ne seront pas suffisantes pour permettre le ruissellement des eaux de pluie et d'avoir des plantations correctes.

Un réclamant estime que le projet de PAD ne garantit pas la réalisation d'espaces verts qualitatifs du point de vue de la diversité. La création d'espaces verts est un enjeu important dans ce quartier presque exclusivement minéral et permettrait la continuité verte pour la biodiversité entre le Parc Royal et celui du Cinquanteaire.

Un réclamant constate qu'aucun PAD ne fait de la conservation de la nature et de la biodiversité une priorité alors que le PRDD demande de donner la priorité au renforcement des réseaux vert et bleu. Il demande que la Région définisse une structure verte et bleue ambitieuse et protégée.

Perspective estime que la composante végétale dans les espaces ouverts est un paramètre essentiel pour garantir les ambitions régionales et la réussite du projet Loi. Celle-ci doit être maximisée. A cette fin, Perspective demande de garantir que le dispositif du projet de PAD est suffisant pour sécuriser cette ambition et, le cas échéant, de renforcer le caractère contraignant des prescriptions à l'aide de critères objectifs comme le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont indiqué que le PAD Loi prévoit un coefficient d'emprise au sol de 66% et 55%, selon les îlots, significativement plus ambitieux que dans la situation actuelle. Des ambitions pour les espaces ouverts sont exprimées dans le volet stratégique (Aménagement des espaces publics et des espaces ouverts p.74).

La Commission estime avec Perspective qu'il est impératif d'inscrire, au sein du PAD, des dispositifs contraignants suffisants pour garantir un maximum les espaces verts dans les espaces ouverts et qui soient d'une dimension suffisante pour qu'ils servent à d'autre chose qu'à faire valoir les immeubles. Il s'agit ainsi de répondre aux objectifs régionaux. Elle soutient l'insertion d'un CBS, comme elle l'avait déjà fait lors de son avis sur le RRUZ et le RRU.

Par ailleurs, elle estime que cet espace public gagné ne doit pas seulement servir la fonction bureaux, mais aussi être orienté vers les autres fonctions urbaines (outre la fonction résidentielle, les fonctions d'animation comme la culture, le sport, l'Horeca, les équipements qui permettent de développer un nouvel imaginaire urbain). L'espace public, vert et bleu, n'est pas un espace passif, mais doit pouvoir héberger des fonctions de proximité près des logements, des fonctions productives (alimentation, par exemple) et des fonctions représentatives.

Eau

Constat :

Les grandes proportions de l'espace bâti dans la zone de la rue de la Loi induisent une forte imperméabilisation des sols qui engendre des inondations dans la vallée du Maelbeek (chaussée d'Etterbeek).

Un réclamant demande qu'une attention particulière soit apportée à la gestion des eaux avec un objectif de zéro rejet des eaux de pluie dans l'égout. Le RIE pointe, en effet, une saturation du collecteur du Maelbeek en temps de fortes pluies.

La Commission estime que le projet contribue à une amélioration du taux de perméabilité du sol, par la réduction de la surface d'emprise au sol (85% du sol est bâti). Il faudra veiller à des plantations hors sol (toitures vertes suffisantes) lorsque la pleine terre n'est pas possible, afin de garantir cette amélioration.

Elle rappelle son avis dans le RRUZ où elle demandait de préciser un taux de perméabilité au sol de façon à favoriser l'absorption des eaux de ruissellement et l'alimentation des citernes afin de limiter la percolation des eaux de pluies vers le réseau d'égouts publics (Article 19 - Collecte des eaux pluviales).

2. MORPHOLOGIE URBAINE- CARACTERISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Densité/Densification verticale

Dans le tableau ci-dessous, la Commission a repris par zone et par îlot, les pourcentages autorisés des différentes affectations du projet.

	Zone-Maelbeek			Zone-centrale				Zone-Art-Loi		
	Ilot-A	Ilot-B	Ilot-C	Ilot-D	Ilot-E	Ilot-F	Ilot-H	Ilot-G	Ilot-I	Ilot-J
Densité-P/S	10	8	7	6,5	6,5	8,5	6,5	7,3	7,3	7,3
E/S	0,66-EO	0,55-EO	0,66	0,66	0,66	0,5	0,66	0,66	0,5-EO	0,66
Emergences-(m)	2x100à120	1x155/1 1x100à120	1x100à120	2x100	1x100	1x100	1x100	1x100	1x120/1 1x100	1x120
Equipement/1 commerce	Min-750m ² -Eg/grand-projet			Min-750m ² -Eg/grand-projet				Min-750m ² -Eg/grand-projet		
	5%	10%	5%	5%	5%	15%	5%	20%-Eg- supra-local- min5000m ²	20%	20%
Logement/1 Hôtel	20%	0%	95%-Hot	50%	50%	15%	50%	30%	30%	30%
Bureau	75%	90%	0%	45%	45%	65%	45%	50%	50%	50%

Des réclamants estiment que les PAD se basent sur des prévisions démographiques caduques pour justifier une densification parfois extrême du territoire. Ils suggèrent que les chiffres revus à la baisse soient pris en compte dans les plans.

Ils observent que la densification verticale proposée va à l'encontre d'un quartier de vie qualitatif et ne s'inscrit pas dans l'identité bruxelloise.

Ils relèvent que selon l'étude « Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles » de 2009¹ commanditée par le ministère de la Région de Bruxelles Capitale : « À surfaces brutes égales, il vaut mieux un « bâtiment compact », de faible hauteur avec des surfaces étages importantes, qu'un « bâtiment élancé », haut et avec des surfaces d'étages peu importantes »

Ils proposent de négocier un vaste accord sur la manière de densifier dans la Région bruxelloise, de manière plus précise que cela a pu se faire au sein du PRDD, avant de se concentrer sur un projet de densification aussi considérable que le PAD Loi, sur une très petite zone.

Certains réclamants soulignent la grande difficulté de la situation actuelle qui provient de l'ambition du Gouvernement d'amener dans ce quartier des fonctions qui sont moins fortes (logements, espaces publics, équipements, commerces, ...) que la fonction « bureau ». La densification apparaît dès lors comme un outil efficace permettant de financer cette mixité de fonctions. A contrario, sans la garantie d'un équilibre financier dans les opérations immobilières (atteignable grâce à la densification), les propriétaires et développeurs immobiliers ne pourront raisonnablement se lancer dans des travaux de transformation de ce quartier (où tout le monde serait, finalement, perdant).

Le choix de la bonne densité du rapport plancher/sol.

La Commission souligne que le niveau de P/S est élevé (7,5) et génère un risque de surdensification, assorti de nuisances sur l'ensemble du PAD. Le choix de la (bonne) densité est donc un paramètre essentiel pour l'ensemble de la programmation et ses conséquences. La Commission propose de limiter l'ampleur de l'augmentation de la densité actuelle.

Gabarits

Le constat fait état de la limite atteinte par la construction dans la trame urbaine traditionnelle et de la perte de qualité en intérieur d'îlot avec peu d'espaces ouverts. L'emprise au sol étant de 87%, pour une moyenne régionale de 25%.

Brupartners constate que la création d'espaces verts de type « pocket parc » et le décroisement des rues présentes dans le périmètre, obligera nécessairement des constructions en hauteur pour permettre

¹ BXXL « Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles » de 2009 – Bernard Declève – URBA UCL - <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/Etude%20Tours%20-%20Complete%20septembre%2009%203.pdf>

une certaine densification. Il attire l'attention sur le fait que la qualité de vie et l'habitabilité du quartier ne peut être compromise par l'édification de tours et demande ainsi de limiter la hauteur maximale à 120 m afin de modérer au mieux l'impact de ces constructions en termes de microclimat, d'impact visuel depuis l'intérieur des bâtiments, de « skyline » etc.

Au-delà des remarques ponctuelles sur la hauteur maximale des immeubles, leur alignement, URBAN souligne l'importance d'une approche qualitative de l'architecture des futurs immeubles afin que ceux-ci puissent créer une réelle plus-value au niveau du paysage urbain. A une échelle plus fine, une attention particulière devrait être détaillée sur l'intégration et la relation à établir entre les éléments architecturaux et les espaces publics. De plus, les objectifs architecturaux de la rue de la Loi devraient davantage s'assurer de la qualité du liant et de la cohérence entre les espaces publics du quartier.

URBAN relève une mention à la p.71 du volet stratégique : « Privilégier des augmentations de gabarit progressive ». URBAN demande sa suppression. Il estime qu'elle est limitative et risque d'amener une monotonie.

Un réclamant observe que la densification est un outil qui doit permettre d'atteindre des objectifs d'importance pour la société au sens large, tels que la création de logements pour répondre au défi démographique et d'une meilleure qualité de vie pour ses habitants et usagers. La complexité de la situation actuelle vient de la prédominance de la fonction « bureau ». Cette situation de fait est la conséquence :

- Des politiques menées historiquement dans le quartier et plus largement sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise;
- De l'évolution complexe et imprévisible des écosystèmes qui amènent les entreprises et habitants à privilégier certaines zones pour certains types de fonctions.

Comme de nombreux réclamants, la CRMS, la Ville de Bruxelles et Etterbeek sont fermement opposées aux 14 tours envisagées pour des raisons de préservation des perspectives.

Sont rappelés l'Atlas des Altitudes de 1972 et la Convention Européenne du Paysage, adoptée en 2000 à Florence et ratifiée par la Belgique en 2004, laquelle vise à promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, notamment en milieu urbain et encourage l'intégration du paysage dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme.



Figure 117 : Vue n° 32

Vue n° 32 : depuis le croisement place des Palais – rue Ducale (source Aries RIE PAD-Loi 2018)



Figure 116 : Vue n° 28

Vue n° 28 : depuis le croisement rue Royale – rue Montagne du Parc (source Aries RIE PAD-Loi 2018)

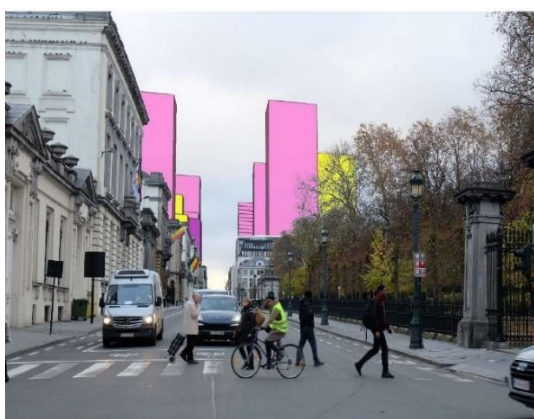


Figure 122 : Photomontage depuis le croisement rue Royale – rue de la Loi

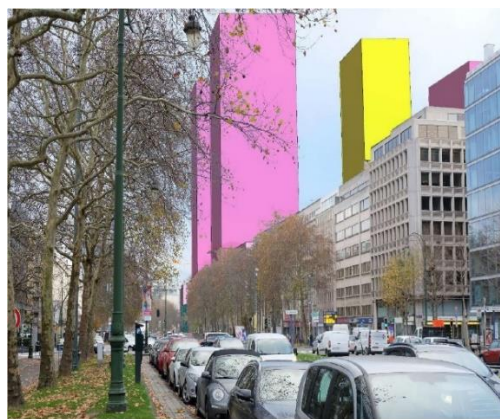


Figure 127 : Photomontage depuis la Petite Ceinture, à la hauteur du Palais des Académies

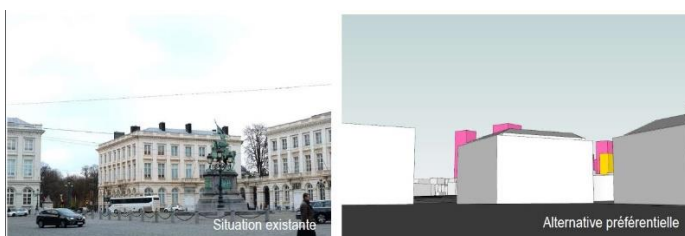


Figure 114 : Vue n° 26

Figure 114 Vue n° 26 : depuis la place Royale



Figure 90 : Vue n° 1

Vue n° 1 : depuis le square Palmerston

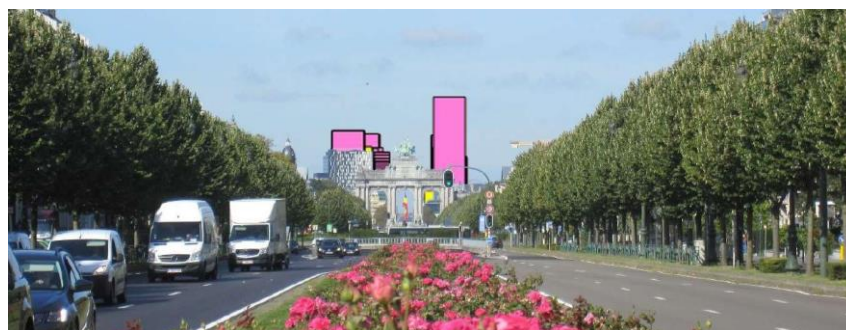


Figure 113 : Photomontage depuis le square Léopold II

(source Aries RIE PAD-Loi 2018)

Woluwe-St-Pierre s'inquiète également de l'impact visuel des tours. Ixelles est plus nuancée : elle considère qu'il faut examiner l'impact tout en soulignant qu'il y a un paysage urbain historique à conserver. Elle suggère un concours d'architecture, d'envisager davantage la reconversion des bâtiments existants, d'assurer une diversité des quartiers (par un quota de logements sociaux) et la captation de plus-value.

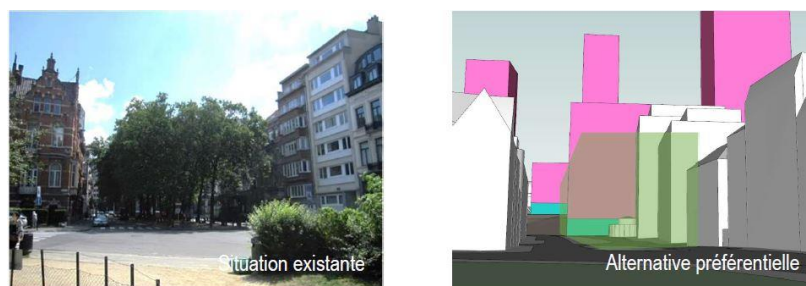


Figure 91 : Vue n° 2

*Vue n° 2 : depuis le croisement chaussée d'Etterbeek – square Marie-Louise
(source Aries RIE PAD-Loi 2018)*

Plusieurs réclamants font état d'une table-ronde organisée par Perspective le 28 novembre 2019, au cours de laquelle un représentant de l'UPSI a indiqué que la grande majorité des promoteurs ne souhaitent pas investir dans des projets de tours, étant donné les coûts de construction et d'entretien beaucoup plus élevés que ceux d'immeubles aux gabarits plus raisonnables.

Si la Commune d'Ixelles n'a pas d'objection sur le principe de densification verticale, elle s'interroge néanmoins, sur la pertinence de la densité prévue et se demande s'il ne faudrait pas actualiser les objectifs de surfaces bâties supplémentaires. Elle constate, en effet, que le quartier européen connaît actuellement une vacance structurelle des surfaces de bureaux (source : observatoire des bureaux n°38, 2019).

D'autres réclamants observent que la création de 240.000 m² de nouveaux bureaux dans ce quartier n'est pas souhaitable pour l'ensemble de la ville qui compte déjà une forte vacance des bureaux.

Des réclamants observent que le PAD tend à dégrader les conditions de vie dans le quartier en rendant possible la construction de 14 nouvelles tours (et quelques décennies de chantiers conséquents) risquant d'exacerber les fractures paysagères et sociales du quartier.

La Commission s'étonne du fait que l'analyse des alternatives du RIE sur les gabarits, recommande des tours élevées sur les îlots I et J et celles visibles au niveau des arcades du Cinquantenaire, comme signal de l'axe Loi, (p583-584). Par contre, aucun choix d'alternative n'est présenté sous l'angle de l'impact sur les vues et les perspectives alors que c'est un point incontournable de ce projet de PAD. Toute une série d'alternatives ont bien été analysées sur le nombre de logements, d'équipements mais pas sur cet aspect-là.

Elle estime qu'il s'agit d'un manquement, et que cet aspect aurait dû figurer parmi les recommandations.

La Commission est opposée aux tours dans les îlots I et J, elle aurait préféré des alternatives d'implantations en ce compris avec des gabarits réduits.

Qualité des constructions

Pour répondre à l'image de « marque » de Bruxelles comme capitale de l'Europe, voulue dans le projet de PAD, URBAN, la Commune d'Ixelles et plusieurs réclamants trouvent essentiel que les réalisations des constructions hautes fassent l'objet de concours d'architecture.

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont relevé que l'élaboration des concours d'architecture est explicitement recommandée dans le volet stratégique (p.52) et implicitement suggéré dans le volet réglementaire (Prescriptions spécifiques aux grandes zones de projets) « Garantir une

architecture et des aménagements de qualité grâce à la réalisation de concours d'architecture pour les projets d'envergure ».

Accessibilité PMR

Des réclamants considèrent que tous les logements devraient être adaptables. Ce principe de logement évolutif permettra non seulement aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant de pouvoir rendre visite à leurs voisins, familles, amis mais également à une personne de ne pas devoir déménager lorsque sa mobilité diminuera.

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont indiqué que l'adaptabilité des bâtiments est explicitement recommandée dans le volet stratégique (p.52, p.68, p.72) : « Concevoir des bâtiments qui puissent s'adapter au cours du temps pour changer de fonction selon les futurs besoins locaux et régionaux. La conception doit permettre une flexibilité des usages et une reconversion des bâtiments »; et explicitement abordé dans le volet réglementaire – prescription générale 7 (PG.7).

La Commission régionale suit la demande de la CRM d'ajouter (pp. 69-72 du projet de PAD), un point spécifique pour favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite : des logements adaptés pour personnes en fauteuil roulant, et des logements adaptables, pour permettre aux bruxellois de faire face à l'évolution de leurs besoins en cours de vie et de permettre aux personnes âgées de pouvoir séjourner à domicile le plus longtemps possible.

3. AMENAGEMENT DES ESPACES OUVERTS ET DES ESPACES BATIS

Espaces publics / Espaces ouverts privés accessibles au public (voir aussi mobilité)

Constat : la configuration de la rue de la Loi a atteint ses limites : peu d'intérieurs d'îlots verdurisés, un espace public qui est contraint par des proportions de l'espace bâti très dense (effet canyon).

Le projet prévoit la création d'espaces ouverts en lien avec l'espace public, de même que lorsque possible, l'ouverture au public des intérieurs d'îlots végétalisés. Un réclamant constate que le CBS a disparu alors que c'était un point positif dans le quartier Loi qui est largement bétonné et minéralisé.

Lors de l'audition les représentants du Gouvernement ont souligné qu'actuellement les îlots sont majoritairement voire complètement construits en sous-sol. Ceci plaide pour l'introduction d'un CBS qui permet davantage de type de végétation. C'est de nouveau le RRU qui est considéré ici comme l'outil le plus adéquat pour ces questions.

La Commission rappelle son avis sur le RRU qui soulignait que le RIE préconise de maximaliser le CBS. Elle soutient l'introduction du facteur CBS, à l'instar de ce qui a été prévu dans le RRUZ Loi et prend acte que le Gouvernement a pour objectif de l'introduire dans le RRU.

Un réclamant partage la volonté de densification en hauteur au bénéfice de la création d'espaces publics de qualité. Il estime que le prolongement des axes perpendiculaires et l'activation des socles présentent des solutions aux enjeux du quartier à mettre œuvre au travers des rénovations futures de leurs différents bâtiments.

En ce qui concerne les intérieurs d'îlot, vu qu'ils sont quasiment tous entièrement construits et sans qualité et vu les dimensions relativement réduites des parcelles, URBAN souhaite suivre l'esprit initial voulu par Ch. De Portzamparc, à savoir de privilégier pleinement l'extérieur des dix îlots au lieu de chercher un compromis en tentant de créer de l'espace public tout en préservant les intérieurs d'îlot.

En ce qui concerne les élargissements des espaces publics, les cheminements et les traversées d'îlots, URBAN propose de laisser plus de liberté aux opportunités qui peuvent se créer, plutôt que de les localiser d'office dans l'axe des voiries ou dans des nouveaux lieux emblématiques qui semblent un peu fabriqués. Hormis dans les grandes zones de projets, les dégagements et les espaces ouverts seront sans doute

aménagés de manière plus réaliste en « pocket parc » ou en « traversées-découvertes » plutôt qu'en grands espaces traditionnels, vu l'absence totale de maîtrise foncière par les pouvoirs publics.

Un réclamant estime que la Région doit se concentrer sur les espaces publics dont elle a la maîtrise pour faire de la rue de la Loi une destination de vie et de travail agréable plutôt que d'inciter les propriétaires privés et promoteurs à faire du logement sur leurs terrains.

Selon lui, les espaces ouverts projetés ne sont pas des espaces publics. Il n'y a aucune précision sur les modalités pour les rendre accessibles au public et aucune garantie qu'ils ne deviennent interdits d'accès pour des raisons de sécurité.

La Commission suggère que les charges d'urbanisme soient versées dans un fonds mutualisé, qui serve à financer des aménagements qui dépassent l'intérêt de l'un ou l'autre développeur. Ainsi, outre le logement qui reste prioritaire, ce fonds permettrait de financer des espaces publics significatifs de qualité. Il faut éviter d'avoir des espaces allongés le long d'immeubles élevés et qui seraient inutilisables pour une fonction récréative ou de repos, par exemple. Ce fonds pourrait servir à financer notamment la couverture de la trémie au niveau du Berlaymont.

La Commission rappelle l'avis émis sur le RRUZ : « que des charges d'urbanisme doivent servir à l'environnement immédiat du projet qui les a générées et que celles-ci doivent être consacrées entre autres, aux équipements nécessaires qui résultent de l'augmentation de logement dans la zone (par exemple des crèches, des écoles, des structures d'aide médicale) ».

Cœur d'îlot et Espace public

La Commune de Saint Josse remarque que la création d'espaces ouverts traversant les intérieurs d'îlots afin de désenclaver la rue de la Loi et de reconnecter le quartier Léopold avec le quartier de la place Saint-Josse pourra être profitable à la convivialité du quartier. Elle fait remarquer néanmoins que cela supposera que ces traversées soient suffisamment larges, et aménagées de manière qualitative, notamment en termes de sécurité et de convivialité.

La Commune d'Ixelles regrette que le projet de PAD ne prévoie pas de mesures relatives à l'espace public. Elle constate qu'un repartage de cet espace ne peut être espéré à brève échéance puisqu'il semble conditionné à des mesures lourdes de mobilité et de requalification de la voirie publique liées à d'autres plans.

Un réclamant souligne que le PAD va pouvoir permettre l'ouverture de l'îlot B aux citoyens par la création d'une grande place animée au profit non seulement des employés de la Commission, mais aussi et surtout des habitants et des visiteurs du quartier.

URBAN estime que le jeu des gabarits suivant des retraits successifs, imaginé par Ch. de Portzamparc, semble antinomique à la création de cœurs d'îlots végétalisés. Au risque de déformer l'ambition d'espace ouvert de qualité, il serait préférable, selon URBAN, d'assumer de réels espaces publics emblématiques en complément des dilatations de voirie prévues. Il serait essentiel de prévoir une étude de qualité paysagère pour assurer à cette typologie particulière, la qualité optimale dans l'aménagement de l'espace public, des cheminements piétons et des espaces verts. URBAN souligne aussi la nécessité d'assurer, en outre, une fluidité dans l'accessibilité. URBAN rappelle cependant que « l'accès au public des espaces emblématiques doit faire l'objet d'engagement unilatéral de passage public sur sol privé dans le cadre de l'instruction de la demande de PU ».

URBAN recommande qu'une accessibilité et circulation permanente soit assurée aux espaces emblématiques.

Par ailleurs, et comme évoqué plus haut, URBAN s'interroge sur le choix de localisation de la « zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques » qui ne semble répondre ni à un besoin local (station de métro ou autres équipements) ni à une position stratégique de par son caractère confiné n'ouvrant aucune perspective.

La Commission constate que l'élaboration d'un « plan de qualité paysagère » pour le quartier est explicitement recommandé dans le volet stratégique (p.52 et p.74) et implicitement suggéré dans le volet réglementaire (Prescriptions spécifiques aux grandes zones de projets) :

« Donner des directions cohérentes pour l'aménagement des espaces ouverts accessibles au public grâce à la réalisation d'un guide de type « Plan de qualité paysagère » pour le quartier ».

Toutefois, comme stipulé précédemment, la constitution du réseau d'espaces ouverts, tel que défini par le PAD, sera idéalement orienté par un guide de type « Plan de Qualité Paysagère ». Celui-ci visera à assurer la qualité des aménagements, ainsi que leur cohérence à travers la déclinaison d'un vocabulaire commun. Les aménagements respectent les normes fixées par les vadémécums et le cahier de l'accessibilité Bruxelles Mobilité. »

4. AFFECTATIONS

Mixité fonctionnelle

URBAN souligne que le projet de PAD a considérablement évolué depuis les PUL – RRUZ mais a maintenu une densité élevée en vue de présenter un levier suffisant pour entraîner un accroissement de la mixité fonctionnelle et une requalification substantielle des espaces publics.

Elle fait remarquer que ces dernières années, la fonction logement étant devenue plus attractive de même que la fonction service-flat, on pourrait s'interroger sur la nécessité de densifier quasi uniformément l'ensemble du périmètre pour assurer l'effet d'entraînement voulu.

L'intérêt du PAD par rapport au RRUZ est qu'il assure un apport de fonctions autres qu'administratives, via l'imposition de pourcentages minimum. L'augmentation de la densité n'est plus indispensable pour garantir une mixité fonctionnelle ; par contre, elle reste nécessaire pour créer des espaces ouverts.

La Commune d'Ixelles trouve intéressant les principes de mixité de fonctions par zone identitaire du PAD. Elle demande cependant de prévoir au sein de chaque zone, une mixité d'offre commerciale (commerces diversifiés et de proximité).

Des réclamants soulignent qu'il est nécessaire de favoriser le commerce de proximité. L'implantation commerciale sur plusieurs niveaux implique une plus faible visibilité pour les cellules commerciales situées aux étages, sauf pour les grandes enseignes. Ce qui est contraire à la notion de commerce de proximité et local qui est le type d'offre nécessaire dans le périmètre.

Un réclamant remarque que la mixité fonctionnelle prônée par le projet de PAD se fait principalement en faveur d'un certain public, mais au détriment de certains groupes sociétaux tels que les jeunes et les seniors.

La Commission est d'avis, tout comme Perspective, qu'il est nécessaire d'affiner les dispositions du PAD relatives à la mixité fonctionnelle ainsi que la PG.9 afin de garantir la mise en œuvre effective du projet de PAD, notamment de pouvoir garantir un seuil minimum de 50 % de logement par projet comme spécifié pour la zone centrale dans la prescription particulière 3 (PP3).

Elle souligne en effet que la PG.9 de sauvegarde est plus limitative que celle du PRAS puisque ces immeubles peuvent faire l'objet de transformations et de rénovations lourdes mais qu'il n'y a pas de possibilité d'accroître la superficie de plancher, donc la conséquence est qu'il n'y a pas d'incitation à faire du logement.

La Commission demande une modification de cette prescription PG.9, pour autoriser des m² supplémentaires dans le cadre de travaux de transformations, mais pour autant que ce soit du logement.

RIE :

Le minimum de logement imposé est différent pour chaque zone. Les pourcentages visés sont similaires que ceux de l'alternative préférentielle, comme le décrit le tableau ci-dessous.

Zone	Alternative préférentielle	Projet de PAD	
		Volet réglementaire (minimum)	Volet stratégique (schéma illustrant exemple de répartition)
Pôle Arts-Loi	20%	30% minimum	30%
Pôle Maelbeek	0% îlot B - Est et îlot C 20% îlot A 50% îlot B - Ouest	0% îlot B 15% îlots A et C	15% îlots A et C
Zone Centrale	50% tous hormis 15% îlot F	50% minimum hormis 15% îlot F	50% hormis 15% îlot F

Tableau 62 : Répartition du logement au sein du périmètre

La différence identifiée par rapport à l'alternative préférentielle est la suppression du logement imposé sur la partie ouest de l'îlot B (en faveur du bureau) et l'augmentation du minimum sur les îlots du Pôle Arts-Loi et sur l'îlot C². Les nouveaux pourcentages imposés supposent le maintien d'une proportion similaire de logement par rapport à l'ensemble des fonctions à l'échelle du périmètre. Il s'agit donc d'un « déplacement » de la fonction logement, qui se fait en partie de l'est vers l'ouest du périmètre, mais également en conservant un minimum sur une partie des îlots du Pôle Maelbeek.

Ainsi, sur la plupart du périmètre, le logement est présent de manière significative, ce qui a des effets positifs dans différents domaines de l'environnement (plus convivialité de l'espace public, sentiment de sécurité, interactions entre fonctions, etc.).

Bureaux

Des réclamants estiment que les très nombreux espaces de bureaux prévus dans ce projet vont à contre-courant des tendances actuelles de travail à distance et de diminution de surface de bureaux pour les grandes sociétés qui repensent l'espace nécessaire, afin de l'occuper au mieux (bureaux partagés).

Selon des réclamants, le projet prévoit essentiellement des bureaux, ce qui n'est certainement pas propice à une meilleure mixité du quartier. Au contraire, cela amènera davantage d'insécurité et de replis sur soi alors que les quartiers avoisinants amorcent une subtile gentrification qui est en passe de ramener de la vraie mixité sociale dans le quartier.

Pour un autre réclamant, le PAD leur semble trop pénalisant pour les immeubles de bureaux existants. Etant donné que le bureau a une rentabilité économique supérieure aux autres fonctions escomptées, la réduction drastique des surfaces de bureau actuellement envisagée pour la majorité des îlots hypothéquerait fortement la mise œuvre souhaitée du PAD.

Des réclamants demandent que le PAD puisse permettre un accroissement de 15% (cf prévu au Schéma directeur) de la fonction bureau sur l'ensemble de son périmètre.

La rue de la Loi avec la présence des instances européennes serait un symbole important du dynamisme économique de la Région.

Des réclamants prônent une répartition équivalente de la charge de mixité sur l'ensemble des îlots, avec une imposition de prévoir au maximum 80% de bureaux et un minimum 20% de logements, commerces et équipements collectifs pour répondre aux besoins du quartier. Ils soulignent le risque d'une mise en œuvre partielle du PAD, (seuls les îlots impactés positivement), entraînant ainsi une rupture de cohérence urbanistique telle que voulue par le PAD et une réduction (en %) de la fonction de logement.

Ces mêmes réclamants soulignent que la mixité des fonctions telle qu'actuellement imposée par le PAD, semblerait difficilement réalisable pour les plus petites parcelles et résulterait en une perte importante d'efficacité des bâtiments et de perspectives locatives (problèmes d'accès et de circulation selon les fonctions, de sécurité, etc.).

Ceux-ci proposent :

- Un report des impositions de mixité sur d'autres parcelles dans l'îlot ou dans la zone.

² A noter que les pourcentages du volet stratégique ne sont pas en accord avec les minimums du volet réglementaire, c'est logiquement le volet réglementaire qui a été pris en compte comme référence pour l'analyse.

- La suppression de l'imposition de prévoir du logement pour les parcelles situées le long de la rue de la Loi, (la grande pollution sonore et d'air engendrée par la circulation ne permettra pas de développer un habitat de qualité). Le RIE suggère de localiser préférentiellement l'offre de logement le long des rues avoisinantes.

En outre, la superficie minimum imposée aux parcelles pour les « grandes zones de projets » est nettement plus importante que le RRUZ et sera dès lors en pratique inatteignable pour la majorité des îlots. Ce qui hypothèque grandement la densification en hauteur voulue par le PAD afin de libérer de l'espace au sol pour la création de cheminements et places publiques.

Contrairement aux réclaments, la Commission est favorable aux règles imposant une mixité logement/bureaux par permis car c'est la seule façon de changer le quartier monofonctionnel en un quartier vivant et habité.

Logement et mixité sociale

Comme d'autres réclaments Brupartners souligne que la mixité sociale doit être envisagée à la fois à l'échelle du périmètre, mais également à l'échelle des projets développés.

La Commune de Saint Josse constate que le projet de PAD prévoit la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements ainsi que de nouveaux commerces. Le fait que ce nouveau quartier à proximité des institutions européennes risque, selon la Commune, d'avoir un impact sur les loyers des biens environnants et d'accentuer encore le processus de gentrification aux dépens d'une population moins aisée. Elle estime que des mesures d'accompagnement social devraient donc être prises au niveau régional afin d'éviter cette gentrification et d'aider les habitants moins aisés à se maintenir dans le quartier.

De nombreux réclaments, parmi lesquels la Commune d'Ixelles, Perspective, diverses associations, afin de garantir une réelle mixité et diversité de population, encouragent à ce que le PAD intègre dans son programme des logements moyens et sociaux (15%) accessibles aux Bruxellois. Perspective demande que ces exigences de logements sociaux et du nombre de chambres soient fixées dans le volet réglementaire.

La Commune craint que le coût des tours ne limite l'offre immobilière à un marché haut de gamme, ce qui serait contraire aux principes de mixité. Elle suggère une captation de la plus-value par une majoration des charges d'urbanisme.

Des réclaments déplorent que le logement prévu dans le cadre du PAD ne soit pas assez social et ce, alors que les besoins liés à l'accroissement de la population sont surtout ceux de logements accessibles aux revenus modestes.

Des réclaments s'interrogent sur les garanties prévues pour assurer la réalisation de logements sociaux et de logements pour les familles.

De nombreux réclaments estiment que l'absence d'exigence de quota de logement social va à l'encontre de la mixité voulue dans le PAD.

Un réclament estime que le projet Loi 130 se doit d'être exemplaire. Etant donné qu'il représente un quart du périmètre du PAD, il s'agit d'une opportunité unique pour changer le visage du quartier de la rue de la Loi. Or selon lui, la Commission européenne ne s'inscrit pas dans l'objectif de réintroduction de mixité (90% de bureaux). La Région ne lui a pas imposé la création de logements malgré l'alternative préférentielle du RIE qui préconise d'affecter une partie de l'îlot B au logement.

Un réclament estime que le PAD ne sert qu'à autoriser la tour de bureaux Realex et le "Loi130" de la Commission européenne. Il souligne que ce dernier complexe de 175 000 à 190 000 m² situé le long de la Chaussée d'Etterbeek ne comprendra pas non plus de logements. Ce réclament rappelle cependant que ce complexe est situé le long d'un axe qui a été proposé dans des plans antérieurs comme axe de renforcement de la fonction résidentielle. Pour lui, le fait qu'aucun logement ne sera fourni mais que de nombreuses places de parking sont nécessaires est très problématique.

La Commune d'Etterbeek regrette l'impact important (mobilité, passage...) de la partie la plus haute et dense du projet de PAD (îlots A, B et C), comprenant le plus de bureaux et d'hôtels mais une très faible

proportion de logements. Par conséquent, le faible apport de nouveaux habitants dans le quartier ne favorisera donc pas la création d'une vie sociale pour le quartier.

Brupartners souligne le manque d'indication quant à la typologie et à la garantie d'accessibilité des logements pour tous qui sont à développer dans la zone, comme c'est le cas dans d'autres PAD (cf. Josaphat et Heyvaert). Il précise que la part de logements publics dans cette zone est très faible et que le logement social y est absent.

Des réclamants s'interrogent sur les garanties prévues pour assurer la réalisation de tous les types de logements nécessaires au sein de la zone dans les tours prévues par le PAD.

La Commission estime nécessaire, comme le demandent plusieurs réclamants, que le projet définisse une proportion claire de logements accessibles (le coût du foncier dans cette zone rendant peu pertinent la réalisation de logements sociaux). Tout comme le recommande le RIE, la Commission est d'avis qu'il faut prévoir des logements qui répondent aux besoins et aux fonctions plus « faibles », à savoir :

- *Du logement abordable et notamment du logement accessible (cf. le besoin régional),*
- *Des logements familiaux (qui sont manquants dans le quartier),*
- *Des logements adaptés aux personnes âgées (accroissement prévu de ce type de population).*

Elle soutient la proposition de la Commission régionale de Mobilité (CRM) qui propose p.30, la modification de texte suivante : « la réalisation de nouveaux logements veillera à une différenciation suffisante en termes de typologie et de prix et à garantir suffisamment de logements accessibles à tous et adaptables afin d'attirer une diversité d'habitants ».

Vu la crise généralisée du logement accessible, la Commission est d'avis que les PAD, de manière générale, prescrivent et intègrent le type de logements spécifiques attendus et la proportion de logements accessibles ou à finalité sociale prévue, à l'instar de ce qui a été conçu pour le PAD Heyvaert (20% de logements sociaux ou assimilés pour tout projet de logement de plus de 2.000 m²).

Services et équipements collectifs

Constats

Le projet souligne les besoins suivants pour lesquels il est nécessaire d'anticiper leur développement :

- Equipements de proximité : crèches, maison médicale, maison de quartier, infrastructures pour personnes âgées
- Equipements échelle régionale : sportifs, culturels, en continuité avec les pôles existants (Cinquanteaire - Mont des Arts), sociaux et de soins destinés aux séniors.

Vu le nombre de m² supplémentaires qu'il est prévu de construire sur le site, Brupartners demande que des équipements et des services collectifs (crèches, écoles, services de soins de type centre ou cabinet médical, ...) soient développés concomitamment aux logements et en suffisance pour répondre aux besoins des habitants, actuels ou futurs. Des fonctions d'usage local sont à favoriser pour renforcer l'habitabilité du quartier.

La Commune d'Ixelles demande de prévoir parmi les équipements, des écoles secondaires.

Perspective attire l'attention la nécessité de garantir la mise en œuvre concrète d'un équipement public d'échelle métropolitaine annoncé dans le constat et repris au RIE comme une nécessité.

Il s'agira donc d'en sécuriser l'implantation (îlot G) de manière réglementaire dans le PAD, et de réserver les moyens publics pour ce faire.

La Commission, soutient ces demandes et souligne, par ailleurs, comme spécifié au RIE, qu'il y a lieu de prévoir des aménagements d'espaces extérieurs nécessaires aux fonctions des futurs équipements (cour d'écoles, espaces calmes en lien avec les équipements réservés aux seniors, équipements sanitaires, larges espaces publics pour les équipements à vocation métropolitaine...).

5. STRATEGIE DE MOBILITE

Constat :

Très bien desservie en transports en commun, la présence dominante de la voiture fait cependant de la rue de la Loi, une artère urbaine importante (autoroute urbaine). Cette entrée de ville de l'est de Bruxelles constitue un axe métropolitain de pénétration en ville avec accès direct à la petite ceinture.

Le projet de PAD vise une évolution vers un système multimodal (cf. politiques régionales) pour une diminution de la voiture et des nuisances.

La CRM estime que les mesures et principes du volet stratégique visant à diminuer les densités de trafic automobile, à favoriser les modes actifs et à organiser le stationnement, devraient être traduits dans le volet réglementaire du projet de PAD.

Mobilité à échelle métropolitaine

La Commission régionale de Mobilité fait part de son interrogation quant à l'articulation des différents PAD, vu leur ampleur et des objectifs régionaux en matière de mobilité qui nécessitent une vision d'ensemble cohérente.

La Commission partage ce point de vue et estime qu'il est indispensable de trouver une solution pour limiter l'impact du trafic de transit sur le « nouveau quartier ».

Interpellé par la Commission sur l'opportunité de la prise en considération et de l'analyse de réflexions argumentées existantes (en particulier la mise en tunnel du trafic de transit en utilisant les espaces inutilisés des parkings existants sous la rue de la Loi), les représentants du Gouvernement ont écarté cette option pour les motifs suivants :

- Il s'agirait d'un projet extrêmement coûteux, probablement complexe d'un niveau technique. La priorité budgétaire est donnée au métro.
- La création d'un tunnel au-dessus du pont Loi aurait, plus que probablement, un impact très négatif sur la traversabilité et la perspective de la rue de la Loi.
- Ils ne sont pas favorables au concept lui-même. Un tunnel est une « autoroute urbaine » qui permet aux automobilistes d'atteindre le centre-ville en quelques minutes. Cette facilité incite à l'utilisation de la voiture individuelle. Un boulevard urbain reporte le trafic en dehors de la ville, et permet de donner de la place aux autres modes de déplacement au sein de la ville afin de faciliter leurs déplacements.

La Commission est d'avis que c'est un problème majeur dont découle la convivialité du quartier. La trémie au niveau du Berlaymont est un obstacle majeur, alors que la recouvrir serait très facile. De plus, cette couverture pourrait être verdurisée même s'il n'y a pas plantation d'arbres, il y aurait au moins de la verdure. Le fait de rendre la rue de la Loi résidentielle en mettant le trafic en souterrain, change tout au niveau des capacités de mutations du quartier ; de plus, il s'agit de réutiliser des infrastructures existantes et pas de créer de nouveaux tunnels.

Dans l'optique de la réduction du trafic de transit, l'entrée de ville E40 sera transformée en boulevard urbain (projet de Parkway à Reyers). Le nombre de bandes de la rue de la Loi a déjà été réduit, une piste cyclable a été rajoutée (mesure corona).

Dans cette optique, toujours, le réaménagement du rond-point Schuman diminuera le nombre de bandes de circulation automobile en provenance de l'avenue de Cortenbergh et coupera les accès automobiles à la

place Jourdan, depuis la rue de Cortenbergh. Ce réaménagement permettra sans doute de diminuer le débit des voitures entrant sur la rue de la Loi et rendra possible une continuité cyclo-piétonne côté sud depuis le parc du cinquantenaire.

La Commission estime que le réaménagement du rond-point Schumann, tel que mis à l'enquête publique récemment, avec une partie piétonne plus importante, ne va pas résoudre seul le problème de la communication entre le Berlaymont, le Consilium et le Parlement européen, notamment à cause de la trémie qu'il faut donc impérativement couvrir.

Implanter du logement est une bonne idée, mais, si le cadre de vie reste aussi mauvais, personne ne viendra y habiter.

Mobilité à l'échelle du projet de PAD et des quartiers alentours (voir aussi supra –pt 3. Espace public)

Les lignes directrices du projet de PAD devraient permettre une rue « plus apaisée, par la réduction de la voiture et une plus grande part de l'espace public réservée aux modes doux.

De nombreux réclaments remarquent que la densification proposée par le projet de PAD aggravera les gros problèmes de mobilité que rencontre le quartier actuellement. La réduction du gabarit routier ne fera que reporter le trafic en amont dans des artères résidentielles. Selon eux, le projet de PAD ne prévoit pas les mesures nécessaires pour prévenir cette problématique. Tant que le trafic automobile ne sera pas drastiquement diminué, les espaces publics ouverts ne seront pas agréables à fréquenter.

Alors que le projet semble vouloir optimiser le confort des modes actifs, Brupartners attire l'attention sur la nécessaire cohérence avec le Plan régional de Mobilité (PRM) qui dédie la rue de la Loi comme « Auto PLUS ».

Un réclament rappelle que selon les objectifs du Plan régional de Mobilité au niveau de la spécialisation des voiries, la rue de la Loi est désignée comme faisant partie :

- du réseau piéton PLUS
- du réseau vélo PLUS
- du réseau transport public PLUS (métro)
- du réseau auto PLUS

Dans cette perspective, le PRM prévoit la transformation de l'axe en boulevard urbain, afin de rééquilibrer l'espace public en faveur des modes actifs et d'ainsi favoriser un plus grand usage du vélo (objectif de multiplier les déplacements à vélo par 4 d'ici 2030).

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont estimé que les deux ne sont pas contradictoires. La rue de la loi est classée Marche +, vélo +, TC + en souterrain et confort en surface, AutoPlus et Poids Lourds confort. La rue de la Loi dispose d'une largeur de 20 mètres de façade à façade. 12 mètres était consacré à la voiture, maintenant la piste corona temporaire a enlevé 3 mètres et 3 bandes restent pour l'instant. Un futur aménagement devrait optimiser justement la circulation pour les modes actifs. L'étude mobilité de Stratec de 2012 (ARIES) conclut que pour significativement réduire le trafic sur la rue de la Loi, trois conditions doivent être rencontrées : automatisation du métro ; RER opérationnel à plein régime et mise en place d'un péage urbain. La Ministre Van den Brandt a signalé vouloir réaliser cette dernière condition pour la fin de la législature.

La Commission partage ce point de vue.

Contrats locaux de mobilité (CLM)

Des réclaments insistent sur la mise en œuvre du Plan régional de Mobilité (PRM) qui prévoit des contrats de mobilité et des plans de circulation locaux connexes.

Selon le Gouvernement, le réaménagement de la rue de la Loi et la mise en œuvre des CLM renforceront l'apaisement des quartiers tant sur Saint-Josse que sur la Ville de Bruxelles. La Région suit et soutient toutes les communes désireuses de mettre en œuvre un CLM. Ainsi, la Région débutera cette année encore

l'étude visant à mettre en œuvre 5 mailles dont celle du Pentagone. 5 mailles seront chaque année nouvellement étudiées pour être complètement mises en œuvre au terme du contrat (durée de 5 ans).

Cependant, la Région ne peut se substituer aux communes, et c'est à elles de déposer leurs demandes de mises en œuvre des CLM sur leur territoire. Malheureusement, à ce jour la commune de Saint-Josse n'a pas déposé une telle demande. A propos de Saint-Josse, le PRM prévoit trois mailles apaisées sur son territoire : Brabant (quartier nord), Saint-Josse-Dailly, Ambiorix - Plasky (aussi sur le territoire de la ville). La mise en œuvre de ces mailles, prévu à moyen terme, permettra de réduire le trafic de transit à Saint-Josse.

La Commission estime indispensable la mise en place des contrats de mobilité communaux.

Fluidité du trafic

La CRM souligne que Touring ne peut soutenir la suppression que d'une seule bande de circulation (avec une phase de test d'impact sur la circulation). Touring demande aussi de rendre effective la dissuasion du trafic motorisé dans les quartiers en garantissant une circulation fluide sur les grands axes tels que la rue de la Loi et la petite ceinture.

Un réclamant demande de supprimer deux bandes de circulation et d'inscrire cela non seulement dans le volet stratégique mais également dans le réglementaire. Ces deux bandes seront récupérées pour d'autres modes de transport (piétons, trottinettes, vélos...).

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont estimé que conserver 3 bandes de circulations est compatible avec les flux observés et que la pérennisation de la réduction à 3 bandes est effectivement envisagée. Une étude d'incidence devra être réalisée que ce soit dans le cadre du PAD ou dans celui de la demande de PU pour mise à trois bandes.

Ensuite la mise en œuvre de la maille « Europe » avec les CLM permettra de mettre en œuvre un plan de circulation qui aura notamment comme objectif de garantir ou d'améliorer la fluidité de cet axe structurant.

Un réaménagement de la rue Belliard et de la rue de la loi impliquerait d'apaiser le quartier de la maille Europe, en introduisant un plan de circulation. Quelques pistes sont actuellement à l'étude au sein de Bruxelles Mobilité (BM) :

- Supprimer le tourne à droite depuis la rue de la Loi vers la rue des deux Eglises afin de fluidifier la bande de droite ;
- Diminuer ou réorganiser, les tourne à gauche depuis la rue de la Loi, afin de fluidifier au maximum la bande de gauche de la rue de la Loi ;
- Dissuader le trafic de fuite depuis Loi vers Belliard car Belliard et Loi sont des limites de mailles.

Enfin, il est parfois observé comme lors du réaménagement du boulevard Général Jacques entre le rond-point de l'étoile et l'avenue de la Couronne que la suppression d'une bande de circulation fluidifie celle-ci. Sur ce boulevard, les relevés Tom-Tom indiquent un temps moyen réduit de près de moitié en heures de pointe avec la suppression d'une bande.

La Commission est favorable à l'examen de la suppression d'une bande de circulation.

Transports en commun

La Commune d'Ixelles demande de créer, préalablement à l'érection de tours, une offre de transport en commun capable d'absorber les flux générés par l'augmentation de densité.

Des réclamants constatent qu'aucune densification du quartier ne devrait être planifiée sans la création d'une ligne de métro supplémentaire, les lignes actuelles étant déjà saturées en heure de pointe.

D'autres réclamants estiment qu'il est important de (re)créer une ligne de transports en commun de surface sur la rue de la Loi étant donné la saturation des lignes de métro dont l'automatisation a été reportée sine die.

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont indiqué que l'automatisation a bien été lancée et est seulement lissée dans le temps mais pas du tout statée. Les principaux cahiers des charges sont du reste déjà publiés. Entretemps, la STIB commence à réceptionner 22 premières nouvelles rames de métro de la nouvelle génération. Elles permettront notamment de porter l'intervalle actuel de 5' en heures de pointe des lignes 1 et 5 à 4'. La fréquence de passage dans le tronçon commun = dans le PAD Loi, passera donc de 2'30'' à 2'. Ceci est prévu pour courant 2023 (sous réserve de la bonne continuité des livraisons des rames et de l'installation de la Signalisation de sécurité CBTC – qui servira ultérieurement aussi à l'automatisation – qui ont pris du retard suite au Covid 19). Cela représentera déjà à cette échéance et avant l'automatisation six passages de rames de +/- 800 places en plus par heure de pointe.

Le quartier du PAD Loi est aussi desservi par les lignes 2 et 6 de métro. Aux heures de pointe, elles passent actuellement dans leur tronçon commun à Arts-Loi toutes les 3' et en 2021/2022 elles passeront toutes les 2'30'' (sous réserve des capacités de garage requises pour les nouvelles rames, car l'achèvement du nouveau dépôt métro Erasme a également pris du retard et le remisage temporaire dont la STIB n'aura besoin que durant quelques années à la Gare de l'Ouest n'est pas encore garanti).

La Commission demande la priorité à l'automatisation des lignes 2 et 6, vu l'engorgement actuel en situation hors Corona.

Modes actifs

De nombreux réclameurs demandent que le projet de PAD porte une attention renforcée à la mobilité douce sur son périmètre et vise à renforcer la sécurité pour les cyclistes.

Ils estiment que la place de la voiture doit être repensée pour laisser une place majoritaire à la mobilité douce et aux transports en commun. Cela passera par l'aménagement de trottoirs larges, de pistes cyclables bidirectionnelles, de voies dédiées aux bus et la limitation de la vitesse des voitures à 30km/h.

Piétons

La CRM demande d'articuler les cheminements piétons avec l'aménagement de la magistrale piétonne n°3 du PRM (Gare Centrale-Cinquantenaire) et de donner priorité aux traversées piétonnes dans les îlots de grande longueur.

L'élargissement des trottoirs et pistes cyclables de la rue de la Loi prévu au projet de PAD et ce aux dépens des voies carrossables (passage de 4 à 3 bandes) aura un impact significatif sur la qualité du cadre de vie au sein du périmètre.

Perspective, sans pour cela lui donner un caractère réglementaire au sein du PAD, souligne cependant l'importance de mettre en œuvre cette modification du profil de la rue de la Loi.

La Ville de Bruxelles demande d'adjoindre au projet de PAD, un plan de qualité paysagère sur l'ensemble de la rue de la Loi. Elle souhaite ainsi avoir des garanties quant à la réalisation d'espaces publics de qualité.

La Commune de Saint-Josse demande par contre, que des mesures soient prises à l'échelle régionale (et que les effets positifs de telles mesures soient démontrés) avant de diminuer la largeur de la rue de la Loi, afin d'éviter le report du trafic sur les voiries locales.

Vélos

La Commune de Saint-Josse-Ten-Noode constate le passage cycliste naturel rue des Deux Eglises entre la rue de la Loi et la place St Josse. Elle demande la possibilité d'étudier cet itinéraire comme à reprendre dans l'itinéraire régional.

Un réclameur souligne que la rue de la Loi constitue un tracé cyclable majeur en région bruxelloise : elle fait partie intégrante de plusieurs itinéraires cyclables régionaux (ICR n°2, 3 et 4) ainsi que du réseau RER-vélo. Son caractère direct en plat en fait un itinéraire particulièrement intéressant pour les cyclistes malgré une infrastructure cyclable défectueuse (trottoir trop étroit pour cohabitation cyclistes/piétons, avec environ

1000 cyclistes à l'heure (heure de pointe du matin) - impacts négatifs pollution intense /effet barrière de cette autoroute...).

Un réclamant estime indispensable de prévoir des aménagements allant au-delà du minimum requis de 2 m (guide aménagement cyclable en RBC). Il estime, en effet, qu'il faut s'aligner aux dimensions standards recommandées de 2,5 m par sens de circulation, avec une zone tampon de 80 cm. La rue de la Loi étant un axe majeur où un trafic vélo plus important est attendu dans le futur.

- Il y a actuellement, rue de la Loi, une piste cyclable bidirectionnelle côté gauche (quand on monte la rue de la Loi vers la petite ceinture) qui remplace une bande de circulation auto et une unidirectionnelle montante côté droit sur le trottoir. Celle qui existait sur le trottoir « descendante côté gauche » n'est plus autorisée pour les cyclistes. L'espace gagné est maintenant dédié uniquement aux piétons et aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Le Gouvernement envisage effectivement un réaménagement de la rue de la Loi pour la fin de la législature. Un projet d'aménagement définitif est en construction au sein de BM.

La rue de la Loi est fortement accidentogène. Pour améliorer la sécurité routière et améliorer le confort et l'attractivité des modes actifs, Bruxelles-Mobilité teste la possibilité de :

- Supprimer au moins une bande de circulation automobile ;
- Conserver le tunnel « Loi » à deux bandes en insérant la bande, suffisamment longue, en provenance de l'avenue d'Auderghem dans les bandes en provenance de l'avenue de Tervuren ;
- Elargir les trottoirs ;
- Aménager des traversées cyclables bidirectionnelles ;
- Matérialiser la différence de statut des voiries (ex : plateaux) ;
- Gérer tous les carrefours par un feu unique en amont de la première traversée ;
- Dégager des zones d'attentes suffisamment larges pour les piétons et cyclistes traversant ;
- Marquer les bandes de présélections suffisamment en amont des feux, ou dédier les bandes quand cela est possible ;
- Aménager une (ou idéalement deux) pistes cyclables bidirectionnelles.

A l'instar de Perspective, la Commission suggère au Gouvernement de mettre en œuvre la modification du profil de la rue de la Loi, tel qu'inscrit au projet de PAD, pour favoriser les modes doux. Cela aura, de plus, un impact significatif sur la qualité du cadre de vie au sein du périmètre.

Stationnement vélo

Un réclamant souligne que le vademecum "stationnement vélo", qui suit le RRU, sera la règle dans le PAD. Le réclamant estime nécessaire de se baser, au minimum, sur les prescriptions prévues par le futur RRU, plus volontariste en la matière (reconversion progressive du stationnement automobile, et bonne accessibilité de ces parkings hors voirie (rampe d'accès, fermeture ...). Du stationnement vélo doit être prévu au niveau des stations Arts-Loi et Maelbeek, afin de renforcer le potentiel intermodal de l'axe. (cf Masterplan "Stationnement Vélo"). Ce réclamant demande ainsi que soit inscrit au sein du volet réglementaire du PAD le nombre minimal d'emplacements de stationnement vélo sécurisé à prévoir au niveau des stations Arts-Loi et Maelbeek, tel que prévu dans le Masterplan Stationnement Vélo.

La Commission appuie les dispositions du RRU imposant un nombre minimal d'emplacements vélo dans les immeubles et la nécessité d'en avoir un nombre suffisant dans/aux abords des stations de métro.

Parking/ Stationnement

URBAN rejoint la volonté d'adoucir la circulation de la rue de la Loi. Les objectifs de mobilité active sont clairement déployés mais selon lui afin d'y parvenir, certains aspects de la mobilité locale devraient être plus développés dans le volet stratégique, tels que :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
[www.crd-goc.brussels](#) [ici](#)

- le potentiel du parking de la loi, actuellement surdimensionné (Accès / Utilisation / ...) ;
- la mutualisation des entrées/sorties de garages et dirigées vers l'extérieur du périmètre ;
- l'intégration et la mutualisation des zones de livraisons pour éviter la création de façades aveugles (quid d'une intégration dans le parking de la loi ?)

Des réclamants estiment que l'incitation à prendre les transports en commun passe par la limitation de l'offre en stationnement (1 par 500 m² de bureaux et 0,5 par logement).

La CRM soutient le projet de PAD en ce qui concerne le parking Loi et le fait d'y privilégier le stationnement pour vélos, le stationnement auto de courte durée et le stationnement à destination des logements. Elle constate cependant que Touring estime qu'une partie du parking Loi doit être aménagé comme parking de dissuasion (parking P&R) en gardant un maximum des emplacements actuels et exploité en incitant son utilisation par des prix attractifs.

Etant donné la future exploitation du parking Loi par Parking.brussels, Perspective estime pertinent d'en préciser son mode d'exploitation en parking public et son impact sur le quartier ;

La Commune de Saint Josse et des réclamants estiment que le nombre d'emplacements de parking pour les immeubles de bureaux devrait être réduit en application du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBRACE) et que les espaces ainsi libérés devraient profiter aux nouveaux logements. Par ailleurs, la Commune craint le report de stationnement sur son territoire, déjà saturé, engendré par la suppression de stationnement dans les rues perpendiculaires. Elle demande que des mesures soient prises en faveur des habitants du quartier, en réponse à cette problématique.

Des réclamants estiment que le PAD devrait contenir des prescriptions volontaristes en matière de parking puisqu'il permet de déroger aux plans et règlements supérieurs. Aucune estimation du nombre de places de parking dans le périmètre du PAD n'est précisée dans le RIE. Ce manque prive la Région d'un levier essentiel pour rendre plus urbain le quartier de la rue de la Loi.

Ils demandent que la Région prenne des mesures contraignantes en imposant « zéro parking » pour le projet de la Commission européenne.

Perspective estime qu'il pourrait s'avérer utile, tel que suggéré par le CRDT, de donner un cadre plus stricte que le RRU étant donné la très bonne accessibilité du périmètre. Il est suggéré de porter le nombre d'emplacements de stationnement à une place pour 400 m² de bureaux ainsi que de permettre de descendre en-dessous du seuil de min. 0,7 emplacement de stationnement par logement.

La Commission n'est pas favorable à l'utilisation du parking Loi comme parking de dissuasion étant donné qu'il convient de localiser ces parkings le plus en amont possible.

Elle soutient le CRDT concernant le nombre de places par m² de bureaux.

Mutualisation

La CRM appuie la mutualisation des parkings par l'imposition d'accès piétons depuis l'espace public, indépendants des bâtiments.

La Commission soutient cette proposition.

6. PATRIMOINE ET PAYSAGE

URBAN fait remarquer que le projet de PAD a bien étudié l'implantation des immeubles élevés afin d'éviter qu'ils ne se situent dans le prolongement des rues perpendiculaires à la rue de la Loi et qu'ils ne puissent constituer des obstacles dans les perspectives des rues du quartier.

Les Communes d'Ixelles, d'Etterbeek et la Ville de Bruxelles remarquent que le choix de densifier en hauteur (tours) a un impact considérable sur le paysage urbain historique (arcades du Cinquantenaire) dont les vues et perspectives sont altérées sur une large échelle.

La Commune d'Etterbeek regrette que les vues et perspectives envisagées par le projet de PAD soient limitées à celles depuis ou vers la rue de la Loi. Elle regrette qu'il ne soit pas tenu compte de l'ensemble de la vallée que le front bâti projeté vient barrer et, en particulier, des vues depuis Etterbeek. Elle souligne que ce projet est en outre en contradiction avec **l'atlas des Altitudes Limites de 1972** qui entendait protéger la perspective de l'avenue de Tervuren, entre autres.

Des réclamants observent que les tours construites dans les dix îlots du PAD seront visibles depuis plusieurs lieux emblématiques de ce quartier : place des Palais, place Royale pour certaines, parc de Bruxelles. La protection des perspectives doit être intégrée dans l'étude menant à la faisabilité d'un tel projet afin de préserver l'environnement patrimonial et paysager du Quartier royal et des Arcades du Cinquantenaire. Les perspectives principales de Bruxelles doivent être protégées et donc faire l'objet d'une réglementation urbanistique en Région bruxelloise.

La CRMS et des réclamants insistent sur l'importance de mieux intégrer la reconnaissance du patrimoine au niveau territorial, et donc plus largement que les bâtiments et sites protégés isolés. Elle constate en effet que le paysage urbain et naturel n'a pas été intégré dans ce projet de PAD Loi. La CRMS s'oppose ainsi fermement aux gabarits proposés par le projet de PAD.

La Commission estime, comme la CRMS, qu'afin de renforcer et de respecter des vues, des perspectives et des zones de servitude aérienne, il faudrait rétablir une carte (cf Atlas des altitudes limites lors du plan de secteur de 1972) ou un nouvel outil équivalent qui définisse des altitudes limites. La densification et les gabarits des immeubles et tours projetés par le projet de PAD auront, de fait, un impact fondamental sur l'ensemble du paysage urbain régional, bien au-delà du seul périmètre du PAD (quartiers patrimoniaux remarquables, perspective des Arcades du Cinquantenaire, le Quartier des Squares, le Parc Royal, la Place Royale, la Place des Palais, le Square Frère-Orban, etc.). Ces observations, déjà présentes dans le RRUZ ne peuvent être que confirmées aujourd'hui, avec l'atteinte irréversible portée par les tours à ces paysages historiques caractérisés par leur homogénéité d'ensemble et qui font l'identité de la Région de Bruxelles-Capitale.

Lors de l'audition, les représentants du Gouvernement ont indiqué que la question des perspectives est logiquement mise en avant car il s'agit d'un élément qui va être potentiellement modifié significativement. Les images qui ont été produites dans le RIE doivent être néanmoins considérées pour ce qu'elles sont : des schémas qui contextualisent l'impact. L'architecture n'est pas présente et donc on ne peut pas parler ici d'impact sur le paysage. La superposition d'éléments nouveaux et d'éléments anciens (arcades, depuis le parc de Bruxelles) n'est pas un impact qui est automatiquement négatif. Toute modification importante suscite des réactions qui doivent être discutées au regard des autres impacts (Occupation du sol, architecture, introduction du logement, ...). La perspective historique de la rue de la Loi a été conçue dans le sens centre-ville vers les arcades du Cinquantenaire. Un parallèle intéressant peut être fait avec Londres où sévit actuellement un débat sur l'origine des perspectives historiques qui privilégiaient systématiquement les vues depuis les quartiers de la classe dirigeante au détriment des classes plus populaires... Ce débat pose la question de ceux pour qui on construit la ville. Si ces perspectives ont bel et bien été étudiées dans le cadre du PAD, la ville d'aujourd'hui et de demain ne doit pas en être l'otage. Différentes strates sont possibles dans ces perspectives. Il y a la place pour que le présent s'y exprime (Voir exemple de l'Arc de Triomphe et de la Défense à Paris).

La Commission prend acte du « coup parti » avec l'érection de la tour The One (îlot A). Afin d'établir un certain équilibre, les tours de la Commission européenne (îlot B) ne devraient pas dépasser la tour The One. La Commission considère qu'au niveau symbolique, il se justifie que les bâtiments les plus élevés soient ceux occupés par la Commission européenne.

La Commission estime que les tours se justifient de moins en moins au fur et à mesure qu'on se rapproche de la petite ceinture, pour des questions paysagères depuis le quartier Royal, parc de Bruxelles et aussi parce

qu'on se rapproche de l'axe de la composition du quartier des squares. C'est un axe de symétrie sur une des parties dont l'extrémité se trouve à la rencontre entre Joseph II et la petite ceinture.

La Commission demande dès lors la suppression des tours dans les îlots I et J (Avenue des Arts).

7. OPERATIONNEL

Logistique chantier

La CRM souligne l'importance d'une gestion proactive des déplacements pendant les chantiers (grande affluence de la voiture et forte occupation du métro aux heures de pointe).

Maîtrise foncière

Plusieurs réclamants, dont Perspective, sont inquiets par rapport à la maîtrise foncière des grandes zones, et certains demandent de prévoir des mesures pour être plus souple dans les endroits où il y a trop d'intervenants. Ils sont conscients des blocages que peuvent causer le fait d'avoir des grandes parcelles alors que beaucoup d'intervenants doivent se mettre d'accord.

Certains s'inquiètent eux-mêmes de la mise en œuvre du PAD, et notamment de la construction de l'équipement métropolitain : comment le rendre effectif et l'installer ?

Un réclamant observe que, sauf exceptions marginales, la maîtrise foncière des différents îlots formant le périmètre du PAD Loi est morcelée entre de nombreux propriétaires (entreprises privées, Commission Européenne, Régie des bâtiments, ambassades, etc.) ou fait l'objet de démembrements du droit de propriété. Les immeubles existants, sauf exceptions, se situent à des stades différents de leur cycle de vie. Ces mêmes immeubles existants font l'objet de droits d'occupation – réels ou personnels – dont les durées ne sont assurément pas alignées pour venir à échéance dans un même temps. Toutes ces contraintes, considérées ensemble ou séparément, constituent un obstacle majeur, voire rédhibitoire, à la mise en œuvre du PAD.

La Commission constate, en effet, vu le potentiel de mutabilité et les projets en cours, que les différents pôles (et les îlots en leur sein) évolueront à des rythmes différents :

Pôle Maelbeek : évolution probable attendue pour 2 îlots (A et B)

- l'îlot B, entièrement propriété de la Commission, évoluera dans les prochaines années en fonction du PAD.
- l'îlot A : avec The One (occupé par la Commission) et le projet Realex (qui devrait contenir un Centre de Congrès pour la Commission), l'îlot est en cours de mutation.
- l'îlot C : pas d'évolution probable, vu la présence de l'hôtel Thon (reconversion récente de 3 immeubles de bureaux).

Zone centrale : évolution potentielle pour 2 îlots (E et H).

- l'îlot D : travaux en cours (fin prévue 2021) de l'immeuble Copernic (promoteur Alides) pour 13.300 m² de bureaux et 12 logements. Cet immeuble est à côté d'une propriété de Cofinimmo rénovée en 2000 (10.000m² de bureaux).

Loi 61 – 63 – 65 : Représentation de l'Allemagne auprès de l'UE (PU délivré en 2019). Le 65 est inscrit sur la liste de sauvegarde.

- îlot E, le Loi 70 est classé monument mais l'îlot pourrait évoluer dans les prochaines années.
- l'îlot F, rénové récemment et occupé par la Commission, ne devrait plus bouger prochainement
- l'îlot H, un développement serait possible dans les prochaines années, après le déménagement de Touring.

Pôle Art-Loi : évolution probable pour un îlot (G).

- l'îlot I, plusieurs immeubles ont été rénovés ces 15 dernières années.
- l'îlot J, trop complexe vu les copropriétés (il semble étonnant que le RIE identifie ces copropriétés comme potentiellement mutables rapidement).

- l'îlot G, avec la vente probable fin d'année de l'immeuble Total (6200m² au sol), pourrait évoluer en fonction du PAD.

3. VOLET REGLEMENTAIRE

URBAN rappelle que les PAD ont une portée régionale et devraient donc s'assurer d'une cohérence à ce niveau. Urban recommande un systématisme dans les outils et une façon aisée d'y arriver est de maintenir la numérotation du PRAS pour les prescriptions.

De nombreux réclamants, parmi lesquels URBAN, estiment nécessaire un assouplissement significatif des règles définies par le PAD, afin de disposer d'un cadre offrant davantage de flexibilité (prévisibilité en termes de constructibilité). Ils demandent une meilleure répartition des règles prévues dans le PAD entre ses volets stratégique et réglementaire.

Ainsi URBAN recommande, lors de l'élaboration et de l'instruction des projets, qu'il soit d'office fait référence au volet stratégique qui donne l'esprit vers lequel doivent s'engager les projets.

Toutes les références « indicatives » ou « conseillées » devraient se situer, de même, dans le volet stratégique.

Certains pointent la légalité du PAD en cours d'adoption et le risque qu'il soit annulé par le Conseil d'Etat au motif que le Gouvernement aurait excédé la compétence qui lui a été confiée.

Certains réclamants estiment que le projet de PAD va au-delà de la fixation des « grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise » et excède de la sorte les limites du champ d'application que le CoBAT a entendu lui donner. Il conviendrait de revenir à un projet de PAD fixant uniquement les grands principes d'aménagement du périmètre qu'il couvre, afin de laisser une marge de manœuvre plus importante pour ne pas bloquer l'opérationnalité des projets.

Pour certains réclamants, les dispositions du volet réglementaire du projet de PAD sont tellement précises et contraignantes qu'elles sont contraires au volet indicatif du projet de PAD. Certains projets autorisés dans le PUL, ne pourraient plus exister dans le PAD (ces réclamants rappellent ainsi le principe général de droit de légitime confiance selon lequel « Tout citoyen doit, par application du principe de légitime confiance, pouvoir se fier à une ligne de conduite constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans des cas concrets. S'agissant d'un acte individuel, dans le cadre duquel l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation, la possibilité d'invoquer la confiance légitime suppose une situation dans laquelle l'autorité a fourni au préalable à l'intéressé des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espérances fondées. Le respect de la confiance légitime ne peut cependant être revendiqué que vis-à-vis de l'autorité qui a posé les actes sur lesquels le requérant se fonde ». Une référence est faite aux projets The One et Realex (îlot A) qui ont été instruits en bonne collaboration avec les autorités compétentes.

Lors de l'élaboration et de l'instruction des projets, il sera d'office fait référence au volet stratégique qui donne l'esprit vers lequel doivent s'engager les projets.

Toutes les références « indicatives » ou « conseillées » devraient se situer dans le volet stratégique.

Un réclamant souligne que la seule manière de déroger aux dispositions réglementaires d'un PAD serait via l'adoption d'un PPAS dérogatoire, qui nécessite de pouvoir démontrer « des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où { . . . } le plan d'aménagement directeur a été adopté » (CoBAT, art. 64/1).

La Commission demande, de manière générale, que les prescriptions générales et particulières soient revues et adaptées, lorsque les remarques reprises dans son avis ou émises par des réclamants le nécessitent. Elle insiste sur la nécessaire cohérence des textes.

RAPPORT AUX AUTRES LEGISLATIONS

La Commission note que des tableaux comparatifs par rapport aux prescriptions du PRAS et du RRU ont été faits dans le rapport d'incidences et permettent d'identifier en détail les interactions entre les prescriptions du PAD et celles du PRAS et du RRU (voir point 14.2 « Evaluation au regard du cadre règlementaire et planologique existant » du chapitre « Analyse des prescriptions du PAD », partie 2 du chapitre III, p 281 et suivantes).

URBAN estime, d'une manière générale, que l'utilisation des termes similaires aux termes employés dans d'autres législations sans se référer aux mêmes principes, est à proscrire. Par exemple : le terme Zone de recul fait référence au RRU alors qu'ici, c'est un tout autre concept de dilatation de voirie qui est mis en place. Il en est de même pour des interprétations erronées du PRAS :

- L'appart-hôtel est donné à titre d'exemple de typologie de logement alors que celui-ci n'est pas considéré comme du logement mais comme de l'hôtel.
- Les ateliers de réparations (type repair café), parking vélo sont référencés comme équipement au lieu de commerces

Urban préconise que les thématiques basées sur des notions évolutives se réfèrent directement aux législations spécifiques en vigueur, plus rapidement actualisées et avec une plus grande maîtrise de la matière tel qu'effectué dans le paragraphe stationnement vélo qui se réfère aux recommandations du Vademecum stationnement vélos.

Exemples des guides déjà développés et à mentionner dans le PAD : Eaux de pluie, CBS, Guide de l'espace public, Security by design,...

La Commission appuie les remarques d'URBAN.

PRESCRIPTIONS LITTERALES

URBAN souligne que la répartition des informations dans les prescriptions particulières et dans les prescriptions spécifiques aux grandes zones de projets porte à confusion. La multiplicité des prescriptions augmente le risque d'erreur et leurs rôles parfois de précision, parfois de remplacement, ou qui parfois se complètent, complexifient la lecture. URBAN recommande une simplification de la structure du document. De manière générale, les prescriptions ne semblent pas adaptées pour les projets de taille moyenne. URBAN s'inquiète par exemple de l'adaptation des prescriptions aux demandes d'agrandissement de projet ou aux projets sur de petites parcelles. Des simulations de projets devraient être exercées pour s'assurer de la bonne adéquation des prescriptions. Les seuils minima de superficie peuvent être difficiles à respecter pour des petits projets. Ne faudrait-il pas prévoir le pourcentage minimum des affectations par îlot - ce qui est l'objectif de base- et ensuite s'il n'est pas respecté par îlot, l'imposer par projet?

La Commission constate que certains termes utilisés portent à confusion en relation avec ceux déjà généralement utilisés dans le PRAS, ou autres plans d'Urbanisme,

*Ainsi, pour **Zone de projet**, (voir glossaire), la Commission recommande d'apporter une correction au texte et de parler de **demande de permis**. Elle estime que toute demande de permis doit satisfaire à telle ou telle règle.*

*Il y aurait lieu ainsi, de **réserver le terme de zone de projet** pour les **grands projets** avec des tours. Elle craint qu'à défaut de conserver les notions existantes bien connues, une confusion s'installe rendant les différentes notions incompréhensibles.*

Pour ce qui est des équipements et commerces, la Commission s'étonne qu'aucune distinction/spécification ne soit faite entre ces deux affectations en termes de surface, alors qu'il existe une différence marquée au niveau de la charge foncière qu'elles peuvent supporter.

Dans les aspects plus techniques, comme la différence de coefficients d'emprise au sol (E/S) dans les îlots, la Commission souhaite également que cette notion soit clarifiée. Elle estime en effet, que l'objectif d'avoir des dégagements et une libération du sol, ne justifie pas d'avoir des règles différentes pour les îlots. Elle est d'avis qu'il faut favoriser un rééquilibrage des espaces publics de manière proportionnée.

GLOSSAIRE

Zone

Des réclamants observent que les prescriptions générales du PAD utilisent la notion de « zone », sans que celle-ci soit définie par le glossaire du PAD, ce qui oblige donc se référer à la définition du glossaire du PRAS conformément à la prescription PG.4 ; Se pose alors la question de savoir si, pour se conformer aux prescriptions générales du PAD qui utilisent la notion de « zone », il faut avoir égard aux affectations du PRAS, puisque ce sont celles auxquelles fait référence la définition qui y est donnée ; toutefois, dans ce cas, la quasi-totalité du périmètre du PAD est repris en zone administrative (à l'exception d'une petite zone d'habitation le long de la rue Philippe Le Bon), pourtant, les prescriptions générales du PAD évoquent « l'ensemble des zones du plan » (PG.1), « toutes les zones » (PG.5) ou « une zone limitrophe » (PG.10), semblant indiquer qu'il existe une pluralité de zones à prendre en considération. Il y a donc soit une incohérence dans la PG.4, soit une lacune dans le glossaire du PAD ; dans les deux hypothèses, une correction s'impose.

La Commission estime que le PAD est cohérent puisqu'il a prévu des zones avec des règles spécifiques d'affectation pour chacune de ces zones.

Zone de projet

La Commission estime qu'il serait nécessaire de remplacer la notion de « zone de projet » (qui est ambiguë) par celle de « demande de permis ».

Grande zone de projet

Cette notion est définie comme une « Zone de projet de grande taille. Cette dernière est spécifiée par îlot, au sein des prescriptions spécifiques. »

Outre les remarques précédemment émises concernant la définition de zone de projet (au regard de la PS.3), la notion de « grande taille » et surtout les prescriptions spécifiques auxquelles il est renvoyé à cet égard, posent des problèmes.

La superficie au sol minimale des grandes zones de projet y est définie par îlot. Pour la plupart d'entre eux, ce seuil est fixé à 4.500 ou 5.000 m². Seuls les îlots A et I présentent un seuil à 7.500 m². Pourtant, l'îlot B présente une surface globale de plus du double de celles des îlots A et I et ne doit comptabiliser qu'une superficie au sol de plus de 5.000 m² pour constituer une grande zone de projet. Aucun élément ne permet de justifier une telle différence de traitement, ni dans la partie indicative, ni dans la partie réglementaire du projet de PAD. Elle présente un caractère manifestement discriminatoire.

Par ailleurs, vu le nombre important de parcelles à réunir pour atteindre le seuil de 7.500 m² et puisqu'elles appartiennent à de nombreux propriétaires différents, il sera excessivement difficile d'aboutir à un projet considéré comme une grande zone de projet.

De plus, compte tenu du seuil de 7.500 m², une seule grande zone de projet est envisageable sur un îlot comme l'îlot I, qui présente une superficie totale d'environ 8.500 m². Pourtant, la prescription 1.2 prévoit

que deux émergences peuvent être autorisées dans cet îlot, dans deux grandes zones de projet séparées. Il y a là, au minimum, une incohérence.

Compte tenu de ces différents éléments et par comparaison avec l'îlot B, dont le seuil est fixé à 5.000 m², les seuils repris aux prescriptions spécifiques devraient être diminués. En particulier, les seuils fixés aux prescriptions A.1 et 1.1 devraient être diminués respectivement à 4.500 m² et 4.000 m² (a minima).

La Commission prend acte de la modification du seuil et le considère comme opportun.

Cœur d'îlot

Un réclamant souligne que la définition de Cœur d'îlot est une nouvelle notion introduite par le PAD, sans que l'on comprenne sa valeur ajoutée par rapport à celle d'« intérieur d'îlot » définie par le Glossaire du PRAS et qui est également utilisée dans les prescriptions complémentaires aux grandes zones de projet relatives aux îlots A, D et H. Il serait plus clair de n'utiliser que cette notion déjà bien connue et d'abandonner celle de « cœur d'îlot », ou de donner une définition plus spécifique et plus claire à la notion de « cœur d'îlot ».

La Commission est d'accord de privilégier le maintien de la notion bien connue d'intérieur d'îlot.

Elle suit, de plus, la remarque de Perspective quant à l'adaptation du mode de calcul pour la définition de la hauteur d'une construction en fixant comme référence le niveau moyen de la portion de trottoir qui longe le bâtiment en question et non le niveau moyen de la portion de trottoir qui longe la zone de projet.

La Commission estime, en effet, que la taille de la zone peut parfois être fort étendue et peut comprendre de forts dénivelés.

Construction basse : la hauteur maximale des constructions basses est fixée à 32 mètres, sans que l'on comprenne d'où vient ce nombre. Il ne correspond ni aux bâtiments bas au sens des normes de base en matière de prévention contre l'incendie, ni aux hauteurs moyennes ou maximales imposées dans les différentes zones du PAD (24 mètres ou 40 mètres). De plus, la notion de « construction basse » n'est utilisée qu'à une seule reprise dans les prescriptions réglementaires du projet de PAD par la PS.5, qui prévoit que « Les émergences sont intégrées dans une composition qui permet de gérer les transitions vers les constructions basses et intermédiaires à proximité ainsi que vers les espaces ouverts attenants ». Quel est dès lors l'intérêt de définir cette notion en lui adjoignant une hauteur maximum ? Il conviendrait de la supprimer et de remplacer comme suit la phrase précitée de la PS. 5 : « Les émergences sont intégrées dans une composition qui permet de gérer les transitions vers les constructions environnantes ainsi que vers les espaces ouverts attenants ».

La Commission, comme le réclamant, s'interroge sur l'origine de la règle des 32 mètres et demande une justification de cette limite.

Construction intermédiaire : même réflexion de ce réclamant que pour **construction basse**. Si la recommandation formulée n'est pas suivie, il faudrait à tout le moins compléter la définition de la construction intermédiaire (qui ne fixe qu'une hauteur maximale de 55 mètres) pour y préciser que ne sont visées que les constructions qui excèdent la hauteur maximum retenue pour les constructions basses. Sans quoi, une construction basse répond également à la définition de la construction intermédiaire, ce qui serait absurde.

Ce réclamant demande également de clarifier quelle est la hauteur à retenir pour déterminer la limite entre constructions basses et intermédiaires.

La Commission laisse au gouvernement le soin de répondre à cette remarque.

PRESCRIPTIONS GENERALES

La Commission estime, comme plusieurs réclamants, que le maintien des thématiques traitées par les prescriptions générales du PRAS mais listées suivant une numérotation différente (ex : la 0.4 du PAD réfère à la 0.9 du PRAS) complexifie la lecture et la perception des contrariétés entre documents et donc des abrogations implicites.

*Comme plusieurs réclamants, la Commission estime que les **PG.06 et PG.07** devraient se trouver dans le volet stratégique : il s'agit de principes qui ne sont pas vraiment contrôlables par de la réglementation.*

PG.08 La prescription mentionne les notes devant accompagner les demandes de permis et précise en son premier point : « Le cas échéant, les raisons techniques de la limitation des épaisseurs de terre sur les constructions en sous-sol ». La possibilité de ne pas respecter ladite dimension est déjà évoquée alors même qu'aucune limite minimale de surface de terre arable n'est imposée dans le volet réglementaire.

Un autre réclamant estime que la PG.8 ne fixe aucun « grand principe d'aménagement ou de réaménagement du territoire », mais impose des exigences complémentaires en termes de contenu des dossiers de demande de permis d'urbanisme. Cette prescription excède manifestement les limites posées par le CoBAT au contenu d'un PAD. Elle doit être supprimée.

La Commission estime que cette prescription est nécessaire parce qu'elle est la seule qui permette à l'autorité de vérifier que les objectifs environnementaux sont bien mis en œuvre à l'occasion de la demande de permis.

PG.09 La clause de sauvegarde devrait être vérifiée pour valider son bon usage. En quoi, par exemple, un gabarit existant serait-il non conforme à un gabarit potentiel ?

La suppression de la faculté d'accroissement encourage les opérations de démolition/reconstruction. C'est un objectif radical. Ne faudrait-il pas laisser une marge de souplesse pour les imprévus ?

Les trois restrictions apportées par la PG.9 compromettent gravement le maintien des activités existantes, pourtant parfaitement autorisées et portent préjudice aux propriétaires des biens dans le périmètre du PAD.

Des réclamants demandent donc de la supprimer ainsi que la référence à la PG.11 du projet de PAD. Ce faisant la clause de sauvegarde du PRAS restera applicable dans le périmètre du PAD comme elle l'est sur l'ensemble du territoire régional.

À défaut de définition propre au PAD, la superficie de plancher se calcule « au nu extérieur des murs de façade » (voir la définition donnée par le glossaire du PRAS). L'installation d'un isolant plus épais serait par conséquent proscrite, puisqu'elle contreviendrait à l'interdiction d'augmentation de la superficie de plancher consacrée par la PG.9, al.2. Celle-ci semble ainsi se retrouver en contradiction avec la PG.7, qui impose aux demandeurs de permis d'améliorer la « qualité environnementale » du périmètre du PAD. Outre l'aspect discriminatoire relevé au point précédent, il paraît excessif d'exclure d'emblée toute possibilité d'augmentation de la superficie de plancher, dans la mesure où l'octroi d'une dérogation, au cas par cas aux prescriptions à valeur réglementaire, ne sera pas possible.

Il conviendrait donc de supprimer la PG.9 et de modifier la PG.11 pour ne plus y viser la prescription générale 0.9 du PRAS et rendre à celle-ci son entier effet dans le périmètre du PAD. Il est à noter à cet égard que le PAD n'a pas entendu rendre inapplicable, dans son périmètre, la prescription générale 0.11 du PRAS, qui est pourtant, pour les permis d'environnement, l'équivalent de la prescription 0.9. Il serait donc plus cohérent de préserver l'applicabilité de ces deux « clauses de sauvegarde ».

Un autre réclamant estime que la PG 9 empêche toute possibilité d'extension pour les constructions qui ne sont pas conformes aux règlements. Une telle vision est trop stricte et restreint de manière disproportionnée les droits de propriété. Si des occupants ont besoin d'une surface supplémentaire pour

leurs activités, ils devront supporter des coûts excessifs car ils devront soit reconstruire complètement le bien (sans exclure la démolition et la reconstruction partielle), soit déménager.

La Commission demande que le PAD impose des conditions pour ne pas laisser le choix entre : soit suivre le programme et réaliser des tours, soit rénover des immeubles en maintenant simplement les m² de bureaux existants. Elle demande ainsi de revoir la PG.9 pour autoriser une augmentation des surfaces en cas de rénovation à condition qu'il s'agisse bien de logements.

La PG.10 pose également plusieurs problèmes, comme le souligne un réclamant :

Elle instaure un traitement discriminatoire des propriétaires concernés par les prescriptions réglementaires du PAD étant donné que les possibilités de compensation de la suppression de superficies de logements qu'elle prévoit sont plus restrictives que celles de la prescription générale 0.12 du PRAS.

En ce que le point 1°, in fine, permet la compensation dans une « zone limitrophe ». Or. En l'absence de clarté sur ce qu'il y a lieu d'entendre par « zone » (voyez ci-dessus, à propos de la PG.4), faut-il entendre : 1) une zone au sens du PRAS (« parties d'îlots ou îlots contigus ayant une même affectation ») ?

Auquel cas, puisque la quasi-totalité du périmètre du PAD est repris en zone administrative (à l'exception d'une petite zone d'habitation le long de la rue Philippe Le Bon), la création de logement dans une zone limitrophe prendrait place hors périmètre du PAD. La mesure ne permettrait pas alors d'atteindre l'objectif du PAD d'« introduire une part significative de logement » « à l'échelle du périmètre » (p. 52) ;

2) une des zones du PAD Loi, à savoir les zones Maelbeek (îlots A, B et C), Centrale (îlots O, E, F et H), Arts-Loi (îlots G, 1 et J) et zone de Voirie ? Il est certain que l'intention de l'auteur du plan n'est pas de viser ici la zone de voirie. Mais si elle est bien de viser les trois autres zones, cette précision devrait être apportée. L'alternative exprimée par le point 2° n'est pas clairement exprimée : un « soit » devrait être ajouté devant chaque « Accessoires à la résidence principale (..) » (à l'instar du libellé de la prescription générale 0.12 du PRAS).

Il conviendrait donc de supprimer la PG.10 et d'en revenir à la seule application de la prescription générale 0.12 du PRAS.

La Commission estime que le PAD peut préciser certaines notions du PRAS et qu'il est logique d'accorder une attention particulière à la protection du logement dans ce périmètre.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

URBAN souligne que, d'une manière générale, les prescriptions particulières du PAD Loi ne se réfèrent pas à la nomenclature du zonage du PRAS au profit de la création de 4 nouveaux zonages : Zone Arts-loi (1), Zones Maelbeek (2), Zones Centrales (3) et Zones de voiries (4).

Les modifications par rapport aux prescriptions de la zone administrative du PRAS (actuellement applicable) ne paraissent pas fondamentales pour en justifier leur réécriture. En effet, les prescriptions de ces nouvelles zones constructibles n'étant pas contraires mais simplement non-conformes à certains points, il serait préférable de garder le même *modus operandi* pour l'ensemble des PAD et de s'en tenir aux dispositions du PRAS, à moins que des changements importants soient requis. Si tel est le cas, la création d'une nouvelle dénomination de zone serait alors souhaitable et devrait mentionner la contrariété avec le PRAS et la portée de la modification.

URBAN recommande de manière générale de s'en tenir aux dispositions du PRAS en mentionnant les modifications.

La Commission estime que le PAD est cohérent puisqu'il a prévu des zones avec des règles spécifiques d'affectation pour chacune de ces zones.

Prescription spécifique pour la mobilité

En lien avec les objectifs du PAD (reconsidérer le rôle de la rue de la Loi, séparer les pistes cyclables le long de la rue de la Loi pour créer de véritables voies de circulation cyclistes) ainsi qu'aux objectifs du PRM, la CRM souhaite voir intégrée au projet, une prescription particulière contenant les principes suivants :

- La suppression d'au moins une bande de circulation ;
- Un aménagement de deux pistes cyclables unidirectionnelles de part et d'autre de la partie carrossable afin de créer de véritables voies de circulation cyclistes aux dimensions standards du RER vélo à savoir 2,5 mètres de large plus une zone tampon (dimensions recommandées minimum 50 cm et 80 cm si poteaux ou forte circulation adjacente) ;

La Commission estime que cet élément pourrait figurer dans le volet stratégique.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DES GRANDES ZONES

La CRM demande d'ajouter une prescription particulière sur la zone correspondant à l'emprise du parking Loi pour y rendre réglementaires les principes suivants :

- Privilégier le stationnement pour vélos : imposer 2.000 places vélos au niveau du carrefour Arts-Loi et 500 places vélos au niveau de la station Maelbeek et du stationnement spécifique pour vélos cargos ;
- Garantir la réalisation du projet de Mezzanine de la station Maelbeek ;
- Diminuer le nombre actuel des emplacements voiture de 1.109 à 500 places avec mise en place d'un parking public rotatif payant, d'emplacements à calculer pour bureaux en fonction des m² acceptables (application du CoBRACE), de places pour les logements (à quantifier).

La Commission partage le souci de garantir un nombre suffisant de stationnements pour vélos et le parking Loi s'y prête a priori.

AFFECTATIONS

PP.1. Zones Arts-Loi

Selon URBAN, la prescription devrait imposer un pourcentage minimum de surface d'équipements alors que le volet stratégique mentionne à cet égard « Accueillir des équipements métropolitains : la réalisation d'un équipement métropolitain ayant un rayonnement supra-local est souhaité au cœur du pôle ... ».

La Commission soutient la proposition.

PP.2. Zones Maelbeek

Le pourcentage des répartitions des fonctions n'est pas mentionné pour l'îlot B. URBAN recommande, similairement au commentaire de la PP.1, de se mettre en concordance avec le volet stratégique en imposant, le cas échéant, un pourcentage minimal d'équipement/commerce. Par ailleurs, et ce afin de protéger la fonction d'équipement, URBAN estime nécessaire de ne pas associer constamment l'équipement au commerce.

La Commission partage cette demande.

Un réclamant souligne les contradictions entre le projet « The One » tel qu'il a été développé lors du SD et du PUL et autorisé (successivement sous les régimes du RRUZ, du RRU) et qui selon le projet de PAD actuel n'est plus conforme, avec impossibilité d'y déroger.

La PP.2, al. 4, impose un minimum de 5% d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et commerces par zone de projet. Or, le projet The One comprend 2, 1 % de commerces et pas d'équipement. Dès lors:

- Soit « The One » est une zone de projet à lui seul, et il ne remplit pas cette condition ;
- Soit la possibilité offerte par la PS3 d'introduire deux demandes de permis distinctes dans une même zone de projet et le fait que la définition de la zone de projet précise que cette dernière peut comporter des immeubles existants « si la vision d'ensemble le justifie », permettent d'appréhender le respect de la PP.2 à l'échelle de l'îlot.

Dans les deux cas, il conviendrait de remplacer, dans la PP.2, al. 4, la mention de la zone de projet par celle de l'îlot, comme ceci : « Les équipements d'intérêt collectif ou de service public et commerces représentent un minimum de 5% par îlot. Ils s'implantent prioritairement le long des espaces emblématiques et à proximité des accès aux transports en commun ».

La Commission suggère au gouvernement d'effectuer les vérifications qui s'imposent.

Un réclamant s'interroge pour la PP : Sur quelles bases les seuils ont été choisis pour les blocs A et C, et pourquoi ils n'ont pas été imposés au bloc B ? Il souligne le manque de justification claire à cet égard dans le projet de PAD. Afin de garantir une mixité de fonctions, il suffit selon lui que les différentes fonctions puissent être complémentaires les unes des autres. En effet, l'imposition de seuils restreint de manière disproportionnée les possibilités de développement pour leurs propres activités, puisqu'ils ne pourraient plus ériger sur leur terrain un bâtiment qui serait entièrement dédié à leurs activités.

La Commission soutient, tout comme plusieurs réclamants, que la fonction de logement devrait aussi se trouver dans l'îlot B.

PP.3 Zones Centrales : idem PP1 et PP2.

URBAN recommande d'assurer la fonction d'équipement

La Commission a constaté qu'en matière d'équipements, il n'y a pas de minimum requis puisqu'on globalise commerces et équipements. Par contre, il y a bien des limitations en matière de surfaces commerciales qui n'existent pas ailleurs. Elle s'est interrogée sur les raisons qui ont motivé ce choix. De plus, elle se demande s'il faut considérer que les limites du PRAS s'appliquent partout dans le périmètre Loi (sauf pour la zone centrale) puisqu'on se trouve en dehors de lisérés de noyaux commerciaux (soit en zone administrative 1.000m² et illimité après mesures particulières de publicité).

Elle a pris note que la limitation du commerce à 1.000m² par immeuble et 2.500m² avec mesures particulières de publicité vise à protéger la fonction résidentielle locale avec intérieur d'îlot plutôt qu'une placette publique. Et qu'il y a lieu de ce fait de plutôt privilégier les grandes surfaces commerciales dans le Pôle Arts-loi.

PP.4 Zones de Voiries : très limité - URBAN demande pourquoi ne pas se référer au PRAS ?

La Commission suit cette demande.

PP.5 Conditions Générales – La Commission constate que le PAD n'a repris que 2 des 4 conditions générales figurant au PRAS. Elle s'interroge donc sur le fait que l'atteinte en intérieur d'îlot et la continuité du logement seraient ou non d'application. Le texte du PAD ne précise pas que ces deux conditions sont abrogées.

GABARITS ET IMPLANTATION

PP.6 Hauteur des constructions à proximité de la limite mitoyenne – URBAN souligne que cette prescription permet un jeu de hauteur dans les gabarits dans le respect d'un gabarit moyen. URBAN soutient cette ambition urbaine mais s'inquiète néanmoins de la praticité de cette réglementation, si non appliquée par zone de projet. URBAN se demande si pour appliquer une norme de moyenne, un outil de répertoire/calcul des éléments déjà construits, doit être mis en place.

La Commission soutient cette demande.

PP7 Hauteur des constructions à proximité de la limite mitoyenne

Selon un réclamant, cette prescription appliquée à des constructions dans une séquence de parcelles de largeur limitée peut être jugée incompatible avec « le bon aménagement des lieux » et une utilisation durable de l'espace, et s'avérer contraire à l'art 2 du CoBAT. Cette limitation de hauteur empêche selon eux, une densification qualitative en hauteur, qui est cependant prescrite dans le PAD comme l'un de ses objectifs à atteindre.

La Commission estime cette prescription nécessaire pour garantir un bon raccord entre les limites latérales.

PP.8 Implantation à front de rue de la Loi - Par rapport au point « Les constructions classées, reprises sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine peuvent être maintenues à l'alignement », pour éviter toute ambiguïté ou discussion inutile, URBAN estimerait plus clair de dire : « seront maintenues à l'alignement ».

Dans le même ordre d'idée, plutôt que de limiter la hauteur des nouvelles constructions mitoyennes à 24m maximum, pour URBAN, il serait plus opportun de dire : « les nouvelles constructions mitoyennes doivent s'harmoniser tant par la hauteur que par la largeur au bâti protégé, la hauteur comprenant maximum un niveau au-dessus du faite de la toiture ; la largeur ne dépassant toutefois pas de manière excessive celle du bien protégé ». Il y aurait lieu en outre d'ajouter : « le bâti mitoyen doit mettre en valeur le patrimoine existant ».

La Commission partage la proposition d'URBAN.

Pour un réclamant, l'application combinée des PP.6 et PP.8 ne correspond pas au plan d'implantation.

La PP.6 précise que « La hauteur maximale des constructions autorisées est indiquée au Plan d'implantation ». Sur le Plan d'implantation, une hauteur maximale de 24 mètres est prescrite dans la zone figurée en rose, qui présente une largeur de 8 mètres calculée (semble-t-il, à défaut de précision dans la légende du plan) depuis l'alignement de la rue de la Loi.

Pour sa part, la PP. 8 prévoit que « A front de la rue de la Loi, le plan principal de la façade est implanté sur un front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement ». La prescription ne fait exception à ce principe que pour « les constructions classées, reprises sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine » et les constructions qui leur sont mitoyennes, qui peuvent être maintenues (pour les premières) ou implantées (pour les secondes) à l'alignement de la rue de la Loi.

Ce faisant, il semble donc que - sauf pour les bâtiments bénéficiant de l'exception précitée - la PP.8 interdise de construire dans la zone représentée en rose sur le plan d'implantation. Ce serait en contradiction manifeste avec la PP.6 et le plan lui-même.

Par ailleurs, la PP.8 prévoit également que, toujours à front de la rue de la Loi, en cas d'implantation en recul de 8 mètres, « la hauteur des constructions est limitée à une hauteur moyenne de 40m ». Or, pour les îlots A et B, ce n'est pas ce que représente le plan d'implantation : c'est une hauteur maximale de 55

mètres qui y est mentionnée. Et, d'après la PG.2, dans cette situation, c'est la prescription littérale qui prévaut.

Afin d'assurer la cohérence avec le plan précité et la prescription PP.6, les deux premières phrases de l'alinéa 1er de la prescription PP.8 devraient être remplacées comme suit: « A front de la rue de la Loi, le plan principal de la façade est implanté conformément au plan d'implantation ».

Un autre réclameur souligne également l'impact qu'entraîne la PP.8 sur la superficie disponible de la parcelle. Outre le fait qu'il n'est pas clair où se situe la ligne de construction sur le plan, le réclameur note que cette obligation ne s'applique pas au patrimoine protégé. Il souligne que cette différence de traitement n'est pas expliquée dans le projet de PAD.

Ce réclameur qui fait référence au schéma p. 40, mentionne aussi les espaces emblématiques, ainsi que les passages structurels dans l'îlot B et les prescriptions qui y sont liées (Schéma p 60-61) pour lesquels l'insertion de bâtiments dans la ligne de construction est autorisée avec un maximum de 55 %. Dans les autres îlots, ce n'est autorisé que pour les bâtiments qui sont inscrits sur la liste de protection ou dans l'inventaire. Ces passages n'expliquent pas à nouveau pourquoi l'exception pour les bâtiments classés, mentionnés sur la liste de préservation ou l'inventaire du patrimoine est justifiée. Pour qu'une différence de traitement soit possible, une justification raisonnable et objective doit être présentée. Cela fait totalement défaut aujourd'hui. Le règlement PP.8 viole donc le principe d'égalité.

Un réclameur demande de réintroduire une règle du RRUZ. A savoir, pour les terrains < 25m de large : obligation de construire minimum 2/3 de l'alignement existant. Et pour les terrains > 25m de large : obligation de construction de maximum 1/3 de l'alignement existant. Cette mesure permettra de favoriser le développement d'espaces de plus grande taille, soit côté rue, soit côté intérieur d'îlot. Enfin, il existe un second recul sur la rue de la Loi à 22m (exemple : The One).

La Commission partage les remarques des réclamants et estime que le recul à 8 m à front de la rue de la Loi pour monter à 40 m semble insuffisant pour créer un vrai espace public.

Elle s'est questionnée sur la possibilité de pouvoir envisager d'autres distances.

La Commission estime que la PP.8 est trop rigide car elle impose un front de bâtisse d'un recul fixe de 8 m. Elle demande au gouvernement de revoir cette prescription dans l'esprit du RRUZ qui permettait des fronts de bâtisse différenciés garantissant la création d'espaces publics d'une certaine dimension.

PP.9 Implantation dans les autres rues du périmètre : Un réclameur afin de clarifier la situation de « The One », souligne que la PP.9 impose que le front de bâtisse soit situé le long de l'alignement de la rue Jacques de Lalaing et de l'angle de celle-ci et de la chaussée d'Etterbeek. Or, l'immeuble The One est implanté en léger recul par rapport à ces alignements. Ce recul est justifié par la présence de très nombreux impétrants dans le sol, qui ont limité les possibilités d'implantation des fondations. Il libère néanmoins un trottoir plus large pour les passants, ce qui est bénéfique en termes d'aménagement de l'espace public.

Il faudrait donc modifier l'emplacement de ces fronts de bâtisse obligatoires sur le Plan d'implantation pour que celui-ci corresponde à la réalité.

La Commission demande au gouvernement de vérifier cette remarque et d'adapter éventuellement la prescription.

PP.10 Emprise maximum des constructions - « Toute zone de projet de plus de 400 m² respecte un coefficient d'emprise au sol de 0.66 maximum ». URBAN demande de préciser la nature de la surface considérée : superficie au sol, de plancher, ... « En cœur d'îlot, la superficie d'espace ouvert a une largeur minimum de 10 mètres ». Il estime que l'imposition est trop sévère et doit être supprimée. Par contre la deuxième partie de la prescription peut être maintenue pour calculer la superficie de l'espace ouvert.

La Commission demande de préciser effectivement, s'il s'agit de m² au sol ou de plancher.

Pour un autre réclamant, la PP.10 expose les modalités de prise en compte des superficies d'espaces ouverts. Il en est de même pour la prescription complémentaire A.5, notamment, qui fait état d'un « calcul des espaces ouverts ». Mais les espaces ouverts ne sont pas soumis à des seuils de superficie. Il ne comprend dès lors pas l'objet de cette prescription, qui, par ailleurs :

A pour effet de créer des espaces sans statut : comment qualifier la partie d'un cœur d'îlot qui n'est pas repris dans l'emprise d'un bâtiment mais qui n'est pas comptabilisé dans les espaces ouverts?

Contient une dernière précision doublement inutile puisque, outre le fait que le calcul de la superficie d'espace ouvert ne revêt aucune importance dans le PAD, préciser que, au-delà du seuil de 85 % prévu, les espaces d'une largeur inférieure à 10 mètres ne sont pas comptabilisés n'a aucune importance si seul le respect du seuil de 85 % doit être vérifié.

Il conviendrait donc de supprimer tout le second alinéa et de remplacer la dernière phrase du premier alinéa comme suit : « Le reste de la zone de projet est aménagé en espace ouvert dont au moins 85 % de la superficie présente une largeur minimale de 10 mètres. »

La proposition n'étant pas d'une clarté suffisante pour se positionner, la Commission demande donc au Gouvernement de réécrire la prescription de manière plus claire.

AMENAGEMENT DES ESPACES OUVERTS

PP.11 Aménagement des espaces emblématiques - La prescription mentionne trois espaces emblématiques mais n'en détaille que deux. URBAN estime que les conditions d'aménagements devraient se trouver dans le volet stratégique car elles pourraient être bloquantes.

La Commission estime également que cela devrait figurer dans le volet stratégique d'autant que tous ne sont pas détaillés.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX GRANDES ZONES

Un réclamant, afin de clarifier la situation de « The One », souligne que comme mentionné précédemment dans les prescriptions complémentaires, la grande zone de projet ne peut, en l'état, faire l'objet de plusieurs demandes de permis. Par conséquent, considéré isolément, l'immeuble The One, dont la parcelle n'atteint pas une superficie au sol de 7.500 m², ne serait pas soumis à ces prescriptions.

La conséquence la plus importante est qu'aucune émergence ne pourrait y être construite, alors que l'immeuble existant s'élève à 95 mètres de haut. Même à supposer qu'une seule demande de permis soit introduite (a posteriori) pour The One et Realex, afin d'en faire une grande zone de projet, alors une seule émergence pourrait être construite, non deux, puisque chaque demande ne peut comporter qu'une seule émergence (PS.3). Ceci irait à l'encontre des visions planologiques jusqu'ici adoptées et dont les plans et schémas sont reproduits dans les parties informative et stratégique du projet de PAD (p. 15, p. 35). À l'inverse, rendre les « prescriptions complémentaires aux grandes zones de projets » applicables à l'immeuble The One, dans leur formulation actuelle, pose également plusieurs difficultés : voir ci-après PS. 4 et PS. 5

La PS.5 porte sur la distance entre émergences. La distance séparant l'immeuble The One du projet « Realex » voisin est de 36 mètres, alors que la façade latérale du projet Realex mesure 46,7 mètres de profondeur. Le développé de façade en vis-à-vis (46,7 mètres) est donc plus grand que la distance séparant les émergences (36 mètres) : la PS.5 ne peut être respectée.

La Commission demande au gouvernement de vérifier ces contradictions et le cas échéant, adapter la prescription.

PS.2 Grandes zones de projet : Un réclamant demande d'ajouter après : « l'insertion du projet dans le contexte global, en particulier depuis les vues sensibles à l'est (rond-point Schumann, arches du Cinquantenaire », la formule suivante :

« Au nord de l'axe, le square Marie-Louise et la rue Palmerston et plus précisément l'Hôtel van Eetvelde de Victor Horta, repris sur la liste du Patrimoine mondial, et à la Place des Palais, Palais des Académies); au sud le square Frère Orban et le parc Léopold classés ».

Le réclamant demande aussi d'élargir la notion de vision d'ensemble à tous les îlots intégrant des émergences jusqu'à 100 m.

La Commission appuie cette demande.

L'actuel projet de PAD préconise une série de mesures permettant de garantir le développement harmonieux des grandes zones de projet. Parmi celles-ci, est exigé du demandeur qu'il puisse « apporter la preuve d'une maîtrise foncière de la grande zone de projet dans son ensemble jusqu'à l'exécution complète du permis ».

Ce réclamant, tout comme Perspective estime que dans la pratique une telle exigence peut constituer un obstacle au développement de telles zones. Ils recommandent ainsi de modifier cette mesure de manière à la rendre plus souple.

La Commission s'étonne que Perspective demande de remettre en cause le principe fondamental de pouvoir faire une demande de permis sans être titulaire des droits civils.

PS.3 Un réclamant souligne que la PS.3 prévoit que « La grande zone de projet dans les îlots au sein desquels sont autorisées deux émergences, peut faire l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme distinctes », moyennant le respect de plusieurs conditions. Or, d'après le glossaire du PAD, une « grande zone de projet » est une zone de projet présentant une superficie minimale, dont le seuil est défini par îlot. Et une « zone de projet » correspond à la ou aux parcelle(s) concernée(s) par une seule demande de permis ou de certificat d'urbanisme. Il résulte donc de la lecture combinée de ces deux définitions qu'il est impossible qu'une grande zone de projet puisse « faire l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme distinctes », comme le prévoit la PS.3, la reconnaissance de l'existence d'une telle zone étant conditionnée à l'existence d'une seule demande de permis, si deux demandes sont introduites, la PS.3 n'est tout simplement pas d'application. Et il en va logiquement de même pour toutes les autres « prescriptions complémentaires aux grandes zones de projet ». Pour éviter cet écueil, tout en permettant quand même que deux demandes de permis soient introduites pour une même grande zone de projet, la définition de la zone de projet devrait être remplacée comme suit : « Parcelle ou ensemble des parcelles pour lequel est développé un projet d'ensemble et qui fait l'objet d'une seule demande de certificat ou de permis d'urbanisme, exception faite de l'hypothèse visée par la PS.3 » (la seconde phrase, qui précise que la zone de projet « peut comporter des bâtiments existants de fait, si la vision d'ensemble le justifie » devrait être supprimée, faute d'utilité apparente).

La Commission ayant proposé de clarifier la notion de zone de projet pour la remplacer par demande de permis, dans ce cas il ne semble plus y avoir de contradiction avec le fait qu'une grande zone de projet puisse avoir 2 émergences.

PS.4 Emergences : Le réclamant souligne que la PS.4 prévoit que, pour les émergences, la nature et les caractéristiques de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public doivent être fixées « en dialogue avec l'autorité publique ». Cette phrase pose différentes questions :

- S'agit-il d'un dialogue formel ou informel ? Faudra-t-il pouvoir apporter la preuve qu'un tel dialogue a eu lieu ? L'instruction de la demande de permis d'urbanisme peut-elle constituer ce dialogue ?
- De quelle « autorité publique », s'agit-il ? De perspective.brussels, administration en charge des PAD? d'URBAN, administration régionale en charge de la délivrance des permis relevant de la compétence du fonctionnaire délégué (ce que seront a priori toujours les demandes relevant des grandes zones de projet) ? Du ou des membres du Gouvernement régional en charge de l'une et/ou de l'autre de ces administrations ? Du Gouvernement dans son ensemble ? De l'autorité publique communale ou régionale qui serait susceptible d'acquérir des droits sur et/ou d'exploiter l'équipement d'intérêt collectif ou de service public qui est l'objet du dialogue?

Il estime que les « exigences » qu'elle consacre étant trop vagues pour être rendues contraignantes, il conviendrait de supprimer la dernière phrase de la PS.4.

La Commission partage cette remarque. Il est évident que toute demande de permis de ce type doit faire l'objet d'une réunion de projet qui instaure le dialogue avec l'autorité publique.

Par ailleurs ce réclamant souligne que la PS.4 prévoit la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une superficie équivalente à minimum 50% de « l'emprise au sol de l'émergence ». Or, The One ne respecte pas ce seuil. Comme mentionné ci-dessus, les seuils de mixité devraient s'apprécier par îlot, dans la lignée des outils planologiques précédemment adoptés par les autorités régionales.

La Commission estime que cette règle peut s'appliquer, y compris aux constructions existantes puisqu'il est toujours possible de réaffecter les superficies planchers à des équipements d'intérêt collectif.

PS.5 Implantation des émergences

URBAN souligne que le calcul de l'inter-distance entre les émergences semble arbitraire et pourrait empêcher un projet original. Elle demande d'inscrire cela dans le volet stratégique et non dans le volet réglementaire.

Un autre réclamant souligne le problème rencontré pour la PS.5 qui porte sur la distance entre émergences. La distance séparant l'immeuble The One du projet « Realex » voisin est de 36 mètres, alors que la façade latérale du projet Realex mesure 46, 7 mètres de profondeur. Le développé de façade en vis-à-vis (46,7 mètres) est donc plus grand que la distance séparant les émergences (36 mètres) : la PS.5 ne peut être respectée.

La Commission partage la proposition d'URBAN. Ce qui permettra de répondre au cas d'espèce visé.

Prescriptions spécifiques aux grandes zones de projet

Îlots A· J

Urban s'inquiète sur la faisabilité de suivre le P/S sur l'ensemble d'une grande zone de projet aux multiples propriétés. Ne faudrait-il pas que celui-ci soit établi par zone de projet ?

La Commission estime qu'il n'y a pas lieu de suivre cette demande. Le P/S s'applique seulement lorsque la demande porte sur une superficie au sol supérieur, soit 5000m², soit 7500m² au sol.

Inventaire du patrimoine architectural. URBAN précise qu'il y a lieu de ne pas y évoquer les sites naturels. Pour l'inventaire légal du quartier Léopold, il s'agit d'ajouter la date de l'arrêté (3 mars 1994).

La Commission soutient la demande de ne pas évoquer les sites naturels et de mentionner la référence de l'arrêté.

III. CONCLUSION DE L'AVIS DE LA COMMISSION

A l'unanimité, la Commission conclut ce qui suit :

L'opérationnalité

La Commission estime que ce projet, vu sa complexité et son importance pour la Région, doit se concevoir dans un temps long, par phases.

La Commission considère important de consolider la vocation européenne du quartier, tant au niveau de l'emplacement des institutions européennes que de l'image de la Région de Bruxelles-Capitale en tant que capitale de l'Europe.

L'intérêt de concentrer les fonctions européennes dans le quartier peut justifier de donner la priorité au Pôle Maelbeek, tout en limitant les nuisances des riverains tant que faire se peut.

Les chiffres de l'alternative préférentielle montrent une légère diminution des surfaces de bureaux dans le périmètre et une augmentation du logement mais cela implique que la programmation soit entièrement réalisée, ce qui ne sera pas le cas vu les îlots qui ont peu de chance d'évoluer. On aura donc sans doute un effet inverse, à savoir, une augmentation des surfaces de bureaux.

La Commission estime qu'il est nécessaire, à plus longue échéance, de transformer l'axe de la rue de la Loi en boulevard urbain, de reconnecter les quartiers et de faciliter les déplacements pour les piétons et cyclistes.

Le principe d'incertitude

A l'évidence, seuls quelques îlots vont évoluer à court ou moyen terme. Le PAD est, pour les îlots qui ne vont pas évoluer rapidement, une sorte de vision à long terme, avec tous les aléas que cela implique. Tenant compte du fait que la réévaluation des besoins de la Commission européenne ne se fera que dans les prochains mois, il est essentiel de garder cela à l'esprit et également d'assurer la gestion du transitoire. La Commission souligne effectivement que les îlots C, D, F qui ont fait l'objet d'investissements récents, de rénovation lourde ou même de démolition/reconstruction ne vont donc plus évoluer à moyen terme.

Les objectifs

La Commission, tout comme de nombreux réclamants, soutient les ambitions de réaliser un quartier durable, vivant, convivial. Elle souligne que cela suppose de traiter d'autres aspects importants trop peu évoqués dans le projet, comme la problématique de la mobilité. Il pourrait s'agir, par exemple, de la couverture végétale de la trémie devant le Berlaymont et la mise en souterrain de la circulation dans le parking Loi.

Elle est d'avis que ce projet doit être réexaminé en tenant compte des éléments suivants :

Le PRDD

La Commission constate que le PRDD ne semble pas affecter la réflexion du PAD. Il manque dans le projet les liens avec le Pentagone (notamment le parcours culturel), le quartier du centre, la transversalité et la logique de la métropolisation. Tous ces éléments du PRDD doivent être rajoutés.

Le Périmètre

La Commission est d'avis que le périmètre du projet ne permet pas de faire valoir les liens et connexions qu'il y a lieu de créer avec les quartiers voisins. La Commission plaide pour la prise en compte du périmètre du Schéma Directeur(SD), c'est-à-dire d'intégrer le projet au sein d'une zone plus étendue qui rend compte de la place et du rôle du projet dans la structure urbaine régionale aux différentes échelles. La bonne échelle est celle du quartier, en l'occurrence celle du SD.

Vu les difficultés opérationnelles du périmètre, la Commission recommande un processus de suivi très complet, dans l'ensemble du « périmètre d'observation » : il est indispensable de sortir de la logique de l'axe routier pour intégrer correctement les quartiers avoisinants et les nombreux projets aux alentours de cet axe de pénétration. Il s'agira également de veiller à la cohérence de l'aménagement au travers des permis d'urbanisme privés et publics.

La programmation du PAD par rapport au Projet Urbain Loi (PUL)/besoins en bureaux

La Commission souligne que le projet de Portzamparc date de 2008 et est donc dépassé sur de nombreux points. De plus, se greffent à cela, les enseignements du Covid qui doivent également être pris en compte, notamment sur les besoins en m² de bureaux. Le développement du télétravail a des impacts sur la question des besoins en espaces de vie dans les locaux affectés aux bureaux tant à domicile que sur les lieux de travail.

La densification

La Commission souligne que le niveau de P/S est élevé (7,5 par rapport à 4,5 en situation existante) et génère un risque de surdensification, assorti de nuisances sur l'ensemble du PAD. Le choix de la (bonne) densité est donc un paramètre essentiel pour l'ensemble de la programmation et ses conséquences. La Commission propose de limiter l'ampleur de l'augmentation de la densité actuelle.

La circularité de la rénovation du quartier

La Commission rappelle son avis sur les autres PAD en matière d'économie circulaire. Elle estime que les autres plans et stratégies régionales en matière environnementale, d'économie circulaire ne sont pas suffisamment intégrés dans ce PAD.

La préoccupation de plus en plus exprimée d'économie circulaire, de réutilisation des matériaux de construction et plus largement du reconditionnement des bâtiments plutôt que de démolition/reconstruction totale constitue un élément du cadre de réflexion.

Les bâtiments futurs devraient en tout état de cause consacrer, d'une part, le principe d'une modularité des fonctions dans le temps et d'autre part, le choix des matériaux et des techniques de construction permettant de favoriser la réutilisation des matériaux constituant les bâtiments (principe de l'« Urban Mining »).

A ce titre, la Commission demande de prévoir un inventaire ou atlas des matériaux, prévu dans la version d'origine du PAD.

La mobilité

La mobilité est une question centrale, dès lors que l'on examine le réaménagement d'une rue en vue de plus de convivialité. L'amélioration de la qualité des espaces publics doit faire partie de la réflexion, pour stimuler les investissements. Implanter du logement est une bonne idée, mais si le cadre de vie reste aussi peu qualitatif qu'actuellement, peu viendront y habiter. La Commission est d'avis que c'est un problème majeur dont découle la convivialité du quartier.

La Commission estime que la trémie devant le Berlaymont constitue un obstacle majeur. La Commission demande que le Gouvernement en étudie les modalités d'une couverture verdurisée.

La Commission demande aussi d'étudier la possibilité, déjà évoquée par le passé, de mettre en souterrain la circulation de la rue de la Loi en utilisant les étages des parkings souterrains qui sont propriétés de la Région et gérés par Parking Bruxelles. Le fait de rendre la rue de la Loi résidentielle change tout au niveau des capacités de mutations. A l'instar de Perspective, la Commission suggère au Gouvernement de mettre en œuvre la modification du profil de la rue de la Loi, tel qu'inscrit au projet de PAD, pour favoriser les modes doux. Cela aura de plus un impact significatif sur la qualité du cadre de vie au sein du périmètre.

La Commission estime indispensable la nécessaire cohérence avec le PRM. Le réaménagement de la rue de la loi et les différentes mesures prévues dans le PRM doivent évidemment tenter de limiter l'impact négatif sur les quartiers avoisinants.

La problématique des vues et du skyline urbain et de l'impact des constructions élevées sur un certain nombre de zones patrimoniales

La Commission souhaite, concernant la création des tours dans le périmètre, que le Gouvernement se positionne sur les vues à préserver et les conséquences des tours notamment en termes de perspectives urbaines.

*La Commission estime que les tours se justifient de moins en moins au fur et à mesure qu'on se rapproche de la petite ceinture, pour des questions paysagères depuis le quartier Royal, le parc de Bruxelles et aussi parce que l'on se rapproche de l'axe de la composition du quartier des squares. C'est un axe de symétrie sur une des parties dont l'extrémité se trouve à la rencontre entre Joseph II et la petite ceinture. La Commission considère qu'au **niveau symbolique**, il se justifie que les **bâtiments les plus élevés** soient ceux de la **Commission européenne**.*

Elle estime que compte-tenu de la demande de réduire les m² globaux (P/S), les gabarits élevés ne se justifient plus sur les autres îlots. Il y a déjà la possibilité d'aller soit à 40 soit à 55 m, ce qui représente le double du gabarit actuel.

*La Commission **rejette l'idée de tours sur les îlots I et J** notamment étant donné l'impact sur la place Royale et le Parc Royal.*

*De plus, pour des raisons de symétrie, de composition urbanistique et de perspective de vue, elle estime qu'il faut opter pour une **symétrie, depuis les arcades du Cinquantenaire, de hauteur et d'implantation par rapport à l'axe de la rue de la Loi entre les îlots A et B** et donc limiter les tours de la Commission européenne (îlot B) à la même hauteur que celle de l'îlot A. En effet, malgré l'impact important sur les arcades du Cinquantenaire, si les deux tours, de part et d'autre des îlots, sont de même gabarit, cela permet au moins de maintenir une symétrie conforme à l'importance des arcades du Cinquantenaire et la vision qu'on en a tant depuis l'avenue de Tervuren que depuis Arts Loi.*

La rénovation des bâtiments existants

La Commission demande que le PAD impose des conditions pour ne pas laisser le choix entre : soit suivre le programme et réaliser des tours, soit rénover des immeubles en maintenant simplement les m² de bureaux existants. La Commission demande ainsi de revoir la prescription générale 9 (PG.9 : Clause de sauvegarde pour les immeubles existants ne correspondant pas aux prescriptions du PAD) pour autoriser une augmentation des surfaces en cas de rénovation à condition qu'il s'agisse bien de logements.

La mixité Bureau/Logement

La Commission estime qu'il est nécessaire d'appliquer la même règle de mixité bureau/logement pour l'îlot B de la Commission européenne à savoir 15 % de logement comme pour les îlots A et C du pôle Maelbeek étant donné que la localisation est propice (Chaussée d'Etterbeek et rue Joseph II) et que 32.448 m² de logement étaient prévus dans le RIE.

La reconversion des immeubles de bureaux dans le quartier européen

La Commission constate que dans les prescriptions du projet actuel, il n'y a aucune contrainte pour un propriétaire d'un immeuble du quartier Léopold hors du périmètre du PAD, quitté par la Commission européenne, d'en faire autre chose que du bureau. Elle demande que conformément aux principes du Schéma Directeur, des règles imposent la conversion de ces immeubles en logement.

Les enjeux culturels

La Commission estime que le développement de la zone ne doit pas seulement réaliser une mixité de fonctions en augmentant le logement et les services, mais aussi en faire un vrai « centre-ville » de la capitale européenne. Il s'agit non seulement d'un réaménagement du territoire, le « hardware », mais aussi de lui donner une image urbaine, un « software », qui peut exprimer cette fonction européenne dans la ville la plus diverse de l'Europe. Cela doit être présent, non seulement dans l'esthétique et l'habillage général du quartier, mais aussi dans l'événementiel (festivités, foires, festivals, ...) , comme dans le choix des équipements sociaux et culturels : une opportunité à saisir est la candidature de Bruxelles comme capitale culturelle européenne 2030. La rue de la Loi pourrait accueillir des instituts culturels des pays membres de l'Union européenne qui sont nombreux à Bruxelles.

Des logements accessibles

Vu la crise généralisée du logement accessible, la Commission demande de prévoir un quota de logements accessibles. La Commission est d'avis qu'il faut prévoir des logements qui répondent aux besoins et aux fonctions plus « faibles », à savoir :

- *Du logement abordable (cf. le besoin régional),*
- *Des logements familiaux (qui sont manquants dans le quartier),*
- *Des logements adaptés aux personnes âgées (accroissement prévu de ce type de population).*

Le Beeldkwaliteitsplan/plan de qualité paysagère

La Commission estime que l'élaboration d'un « Beeldkwaliteitsplan » pour les espaces publics est une condition sine qua non. Pour garantir la qualité des espaces verts et publics de dimension suffisante et surtout pour assurer une cohérence dans l'aménagement concret (mobilier urbain, éclairage public).

Les prescriptions

La Commission propose au gouvernement de revoir le libellé ou la rédaction des prescriptions afin de les aligner dans la mesure du possible sur celles du PRAS (avoir une rédaction simplifiée suivant l'ordre de celles du PRAS, une liste des prescriptions dérogeant aux règles actuelles et un volet explicatif). Les prescriptions doivent être modifiées pour répondre aux remarques tant générales que spécifiques de la Commission.

IV. ANNEXES:

Annexe 1 : méthodologie concernant le PRDD

« En préparation d'un avis sur le PRDD, la Commission a jugé utile d'entreprendre une série de réflexions et d'auditions préalables. Ainsi, la Commission a auditionné les représentants des autres instances consultatives, ainsi que les représentants des administrations respectives, sur leurs avis.

Quatre groupes de travail ayant pour objet les thématiques suivantes en lien avec les 4 axes du PRDD ont été déterminés : axe 1 - territoire/logement – axe 2 - cadre de vie, axe 3 - économie et axe 4 -mobilité.

Ces groupes ont produit un document qui a servi de référence à la Commission lors de l'analyse officielle des réclamations et observations issues de l'enquête publique. La Commission a réceptionné le dossier reprenant le projet de plan, le RIE et son rapport non technique (RNT), le cahier des cartes, ainsi que la synthèse des 3000 réclamations, observations et avis envoyés lors de l'enquête publique. Ces réclamations, observations et avis ont été synthétisés et regroupés selon les thématiques suivantes : Généralités, Logement, Cadre de Vie, Economie, Mobilité, RIE, RNT, évaluation appropriée (EA), les cartes. La Commission a traité les réclamations dans leur globalité. Pour certaines réclamations jugées pertinentes, mais ne relevant du PRDD, la Commission a renvoyé aux plans plus appropriés. »

Annexe 2 : « Aspects généraux communs à l'ensemble des PAD dans le cadre des Avis rendus par la Commission régionale de Développement 2019-2024 :

1. METHODOLOGIE

Pour élaborer son avis sur les dossiers des PAD, la Commission a, dans un premier temps, auditionné les responsables du dossier et/ou les auteurs de projet des PAD et de leur RIE.

Tout en ayant le PRDD pour fondement de son analyse et de son avis, elle a ensuite pris connaissance des avis et des observations/réclamations émises pendant l'enquête publique.

Pour ce faire, les remarques ont été encodées et regroupées par grandes thématiques, en tenant compte de la table des matières des documents mis à l'enquête publique (le projet de PAD, le RIE, le résumé non technique, l'arrêté du gouvernement).

La Commission a pu ainsi aborder avec plus de précision les questions se dégageant de sa première analyse avec les représentants du Cabinet lors de son audition.

La Commission a écarté systématiquement toutes les remarques qui ne faisaient pas l'objet du PAD et, sans entrer dans le détail des réclamations, elle a relevé les grands sujets relevant de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui sont à la base des remarques, observations et avis rendus durant l'enquête publique.

Afin de garantir une cohérence dans son analyse des différents PAD, la Commission a rassemblé, ci-après, les lignes générales qu'elle a prises en considération pour l'examen et l'appréciation des réclamations. Celles-ci reflètent sa vision générale et sa position en ce qui concerne le développement urbain régional. Ces éléments sont un préalable aux avis spécifiques développés pour les différents PAD.

Pour analyser les PAD qui lui sont soumis pour avis, la Commission examine comment ils rencontrent les grands objectifs du PRDD à savoir :

- **UN TERRITOIRE POLYCENTRIQUE ET MULTISCALEIRE /UNE ACCESSIBILITÉ MULTIPOLAIRE**

Bruxelles fait partie d'un réseau de villes national et européen. La ville est en interaction permanente avec son hinterland proche. Son tissu se poursuit au-delà de ses limites administratives. La ville se développe à l'intérieur de limites administratives définies au sein desquelles le principe de ville de proximité est la base de la réflexion pour un développement urbain de qualité. Pour exprimer l'ensemble de ces dynamiques, la Région a défini une structure territoriale polycentrique constituée de pôles d'échelles et de fonctions spécifiques.

La Commission a cherché à savoir comment le projet étudié se situe par rapport aux territoires et échelles définies dans le PRDD : son rapport aux réseaux régional, national et international des villes, ainsi qu'à la métropole (Région et son hinterland), l'organisation de l'accessibilité des différents pôles urbains, la transition vers une multimodalité liée aux multipolarités et l'organisation de la proximité marchable dans un développement durable des quartiers.

- **UN TERRITOIRE PRENANT APPUI SUR DES STRUCTURES PAYSAGERES ET NATURELLES**

Les défis écologiques imposent de revoir le rapport à la morphologie naturelle de la ville. Le PRDD restaure la macrostructure écologique et instaure une meilleure prise en compte des dynamiques naturelles. Les

éléments structurants de cette dynamique sont les espaces ouverts (maillage vert) et le réseau hydrologique (maillage bleu). Ces structures forment les grandes structures paysagères de la Région dont les fonctions sont multiples.

L'analyse a porté sur la façon dont le projet rencontre l'objectif de la combinaison de ces structures naturelles et paysagères avec les structures de mobilité (paysages métropolitains selon le relief, les couronnes urbaines, ...) à savoir : comment le projet étudié s'appuie sur cette structure paysagère dans l'organisation de services écosystémiques et de ses fonctions (fonction de régulation, d'approvisionnement, sociales, culturelles, sportives et d'aménités).

- **UN TERRITOIRE EQUILIBRÉ AU NIVEAU SOCIAL/LE DÉVELOPPEMENT D'UN CADRE DE VIE AGRÉABLE, DURABLE ET ATTRACTIF**

Une fracture sociale se territorialise entre des quartiers centraux plus pauvres qui concentrent chômage et pauvreté et une large périphérie plus ou moins nantie. Cette socio-géographie est illustrée par une répartition inégale de la population sur le territoire, où des quartiers densément bâtis côtoient des quartiers aux densités plus basses que la moyenne régionale.

La Commission a cherché à savoir comment le projet s'inscrit dans une vision de solidarité sociale et les modalités qu'il développe pour un droit à la ville (lutte contre la fracture sociale et la pauvreté, lutte contre la ville duale) et comment l'accessibilité participe au renforcement de la ville de proximité en lien avec la densification. A cet égard, le Monitoring des Quartiers est un outil qui permet de rencontrer cette préoccupation.

- **UNE GOUVERNANCE COLLABORATIVE ET DYNAMIQUE**

Le PRDD promeut la mise en place d'une gouvernance collaborative. Les conditions de sa mise en œuvre sont les suivantes :

- Développer les collaborations entre tous les acteurs publics de la ville, à toutes les échelles et à tous les niveaux de pouvoir,
- Mettre en place une planification dynamique et cohérente au travers des divers instruments régionaux,
- Associer le citoyen au développement régional.
- Associer les acteurs privés économiques et propriétaires fonciers.
- Etablir des partenariats avec les acteurs privés associatifs de la mobilité, du transport et de la logistique. La planification doit être collaborative et dynamique.

L'analyse a porté sur la manière dont le projet a été planifié et communiqué en phases de mobilisation et participe d'une gouvernance collaborative, associant les différents acteurs et les citoyens.

2. REMARQUES GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES PAD

Intégration du PAD au sein d'une vision régionale

La Commission relève l'importance d'une bonne compréhension de la manière dont les PAD s'inscrivent dans une réflexion de planification générale de la Région telle qu'elle est décrite par le PRDD.

De même, dans la mesure où ils traduisent les grandes lignes des politiques régionales sectorielles (Good Move, Stratégie 2025, Good Food, etc.) au niveau territorial, une référence plus claire à ces plans permettrait de mieux comprendre de quelle manière ils intègrent les politiques régionales au niveau local.

Ainsi, la Région bruxelloise s'inscrit comme ville multipolaire et polycentrique et se décline à plusieurs échelles (métropole, région, interquartiers, quartiers).

Un PAD n'est pas un nouveau « centre du monde », il est un nouveau morceau de ville où peut s'exercer de façon privilégiée et décisive l'action publique régionale dans le cadrage de la ville multipolaire décrite dans le PRDD. Il joue un rôle stratégique au sein de la structure urbaine.

Le rôle de ces « morceaux de ville » au sein de la Région et de la structure urbaine régionale mériterait d'être plus explicite tout comme les dimensions organisationnelles ou programmatiques.

De même, les PAD gagneraient à être plus explicites sur la question de la prise en compte de l'insertion de ces sites dans le tissu urbain, le voisinage immédiat et les quartiers limitrophes : à l'image du PAD « Usquare », par exemple, où le lien avec les autres sites universitaires apparaît primordial (cheminements, fonctions d'accompagnement,...), du PAD Porte de Ninove, voisin du futur PAD Heyvaert et de plusieurs Contrats de rénovation urbaine (CRU), ou encore du PAD « Mediapark » et sa symbiose avec le projet de conversion de l'E40 en boulevard urbain.

Dans la plupart des cas, il s'agit avant tout, d'un problème de visibilité de l'action régionale, dans la mesure où la maîtrise est assurée par la même autorité.

A cet égard, la Commission rappelle l'importance du Monitoring des Quartiers, comme base de réflexion pour une meilleure prise en compte contextuelle du projet et comme outil permettant d'élargir l'analyse aux quartiers environnants.

Si la plupart du temps ces analyses ont bien été menées, les éléments de cette réflexion sont inclus dans l'introduction des rapports sur les incidences environnementales (RIE). Une synthèse devrait être reprise également dans le volet informatif du PAD, ce document étant une des « portes d'entrée » du plan pour l'ensemble des citoyens.

Périmètres

La question de l'élargissement des périmètres des PAD a été posée par certains réclamants : intégration des quartiers environnants au sein des PAD de manière à mieux comprendre les liens à créer entre les sites et leurs environnement proche, distinction entre un périmètre d'études et un périmètre d'intervention, ...

La Commission est d'avis qu'il ne s'agit pas tant de modifier le périmètre mais plutôt d'en distinguer deux : Un périmètre stratégique dans lequel vient s'insérer le périmètre du projet (périmètre réglementaire). Ce périmètre stratégique analyserait les voisinages et en particulier les articulations entre ce pôle et ceux de la ville polycentrique à proximité.

A cette échelle, le PAD proposerait les grandes intentions ou orientations relatives aux liaisons ou aux articulations entre ces noyaux, notamment au niveau des cheminements et des déplacements.

La Commission relève l'existence, dans chacun des projets, de plusieurs périmètres :

- Un périmètre stratégique
- Un périmètre réglementaire
- Plusieurs périmètres d'études déterminés dans le cadre du RIE, variables selon les thématiques abordées dans ce rapport.

Le débat porte essentiellement sur la question du périmètre stratégique qui dans certains cas n'inclut pas des éléments voisins essentiels au projet. La Commission est d'avis que dans ce cas, l'élargissement du périmètre stratégique pourrait être nécessaire pour clarifier la manière dont les PAD prennent en compte

les projets situés au sein des sites ou dans les quartiers alentours et dont les liens sont établis avec les projets d'ampleur régionale.

Ainsi, par exemple, les projets en cours dans les quartiers proches via les Contrats de Quartier Durable (CQD) ou les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) notamment, sont un complément indissociable au projet permettant de répondre s'il échet aux besoins identifiés.

De même, n'apparaît pas dans les PAD la mention des études et réflexions préliminaires réalisées en amont du projet. Selon la Commission, ces éléments devraient être intégrés dans les documents soumis à enquête dans un souci didactique, de manière à mieux faire apparaître les éléments qui sont à la base des choix posés dans ces projets. Ces éléments devraient être intégrés au volet informatif.

Volet opérationnel

Des réclamants regrettent l'absence de volet opérationnel dans les PAD. Ils trouvent essentiel d'intégrer des aspects permettant de préciser la gouvernance et certains éléments de mise en œuvre.

La Commission relève que le CoBAT prévoit que les PAD « indiquent les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes notamment : de programme des affectations ; de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, de caractéristiques des constructions ; de protection du patrimoine, de mobilité et de stationnement. »

La Commission précise que cette liste n'est pas exhaustive et peut donc concerner d'autres aspects.

Bien que le volet opérationnel ne soit pas du ressort du PAD, la Commission est d'avis que les PAD devraient aborder les questions de leur mise en œuvre et de leur gouvernance, comme, par exemple, l'opérationnalisation des logements, les temporalités de la mise en œuvre, (comme les occupations temporaires, les opérateurs, etc). Cela donnerait plus de force à ces plans.

La Commission insiste sur l'importance du phasage de la mise en œuvre des projets qui doit être en cohérence avec d'autres projets éventuels ou en cours.

Dans le cadre du développement des sites, la Commission demande de mettre en place des procédures publiques qui garantissent la qualité, la créativité, la transparence et la multidisciplinarité.

Elle suggère l'organisation de concours qui apporteraient des garanties de qualité et de transparence.

Elle insiste également sur l'importance du rôle de Perspective.Brussels afin d'assurer une coordination de l'ensemble des PAD pour éviter qu'ils ne se concurrencent.

Logement public

De nombreuses demandes portent sur la question du logement public accessible.

La Commission insiste sur l'importance de définir dans le PAD la place que prend le logement public dans la politique du logement et ce d'autant plus que la déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024 se montre volontariste sur ce point.

La Commission demande donc d'être plus incisif en matière de logement public et de viser un maximum de logement à finalité sociale.

Elle soutient la volonté du Gouvernement pour les terrains dont la Région est propriétaire, d'une production de 50 % de logements à finalité sociale et insiste sur une production conséquente de logements sociaux.

Elle insiste sur l'importance de maintenir le caractère public de la propriété foncière pour éviter la spéculation sur le long terme. Elle suggère ainsi de séparer le droit réel entre le terrain et le bâti, de manière à ce que le terrain reste dans le domaine public.

Au même titre, la Commission est d'avis que les PAD devraient se prononcer a minima sur le type de logement souhaité. Il pourrait préciser également comment intégrer de nouveaux types d'habitat comme le logement groupé, clarifier comment seront développés les logements (désignation des opérateurs, budget et calendrier).

Occupation temporaire

Des remarques sont formulées concernant l'occupation temporaire.

La Commission constate que cette question est abordée de façon variable dans les PAD alors que dans la pratique, on la retrouve dans différents projets. C'est une méthode de planification à approfondir et à encourager.

La Commission demande néanmoins d'aborder cet aspect comme faisant partie intégrante du développement du projet et de laisser le temps nécessaire aux phases expérimentales d'en tirer des leçons. Des vocations naissent durant le temps d'occupation des sites. Certaines de ces occupations temporaires pourraient ensuite devenir définitives. Si elles font partie d'un développement durable du quartier, elles devraient être relocalisées dans l'environnement proche.

Elles peuvent concerner tant les espaces bâtis que non bâtis et être de tout genre : projets artistiques, occupation économique, écoles, etc.

Espaces verts

Des réclamants insistent sur la protection des espaces verts et de la biodiversité, s'inquiétant de l'urbanisation à venir de ces sites, venant bouleverser la plupart du temps une végétation et des espaces verts existants.

La Commission constate qu'aucun PAD étudié jusqu'à ce jour ne fait de la protection de la nature et de la biodiversité une priorité. Dans ce sens, conformément au PRDD, la structure spatiale des PAD devrait accorder la priorité au renforcement des maillages verts et bleus.

Elle pense qu'au-delà de l'inscription des projets de PAD dans le maillage bleu et vert planifié par la Région, il est important de déterminer, dès le départ, une structure verte ambitieuse et protégée, en étant plus explicite sur le type d'espace vert souhaité.

Les choix en matière d'implantation des constructions pourraient être plus explicite par rapport à l'impact sur les espaces naturels et verts. La densification proposée se fait le plus souvent au détriment des espaces naturels.

A cet égard, la préservation de la biodiversité et des espaces destinés à la nature sont essentiels et prioritaires.

La Commission demande d'avoir une approche générale sur la question de l'indice de Biotope par surface, ce point n'est pas clair dans les PAD.

Durabilité

Des observateurs regrettent la faiblesse des mesures de durabilité au sein du PAD.

La Commission plaide pour que les PAD fassent mieux apparaître les aspects de développement durable dans l'énoncé de leurs objectifs et des développements proposés.

Le PAD doit être exemplaire au niveau durabilité et refléter de manière plus stricte les ambitions du PRDD qui a inscrit les objectifs de développement durable internationaux (ODD de l'ONU - Agenda 2030³, Paris, ...) comme fil rouge de sa réflexion.

³ <https://www.agenda-2030.fr/odd/17-objectifs-de-developpement-durable-10>

Les recommandations des RIE devraient y être intégrées tant dans le volet stratégique que réglementaire. Celles-ci concernent, entre autres, les ambitions en matière de performance énergétique, d'adaptabilité des bâtiments, d'économie circulaire, du développement de l'activité économique, de la dynamique sociale, de végétalisation et de protection de la biodiversité, de mise en œuvre des objectifs en matière d'agriculture urbaine, de gestion de l'eau et des déchets.

Dans cet esprit, la Commission demande de prévoir systématiquement la possibilité d'une évolution des fonctions ainsi que des dimensions économiques et sociales.

Résilience climatique

Dans le contexte de changement climatique, la Commission est d'avis que les projets de PAD peuvent contribuer à en minimiser les effets et entre autres, réguler la température dans la ville. La Commission est d'avis que ce point devrait être approfondi au sein des PAD.

Elle suggère d'ajouter dans ces plans, un chapitre sur la résilience climatique, ce qui permettrait de proposer des mesures visant à minimiser les effets des changements climatiques, comme par exemple, des mesures pour lutter contre les îlots de chaleur (végétation, infrastructures urbaines, comme le choix de matériaux, la gestion des eaux pluviales,), etc.

Equipements publics

Des questions sont soulevées au sein de l'enquête publique concernant l'utilisation du foncier public et l'implantation de bâtiments publics.

La Commission recommande de profiter de la présence de terrains publics pour développer des équipements publics qui pourraient rendre ces quartiers identifiables rapidement par une thématique à rayonnement large comme par exemple :

- *Une école de formation aux métiers du chemin de fer (Gare de l'Ouest)*
- *Une école Média (Mediapark)*
- *Un pôle lab universitaire (Caserne)*
- *Des équipements ou développements autour de la thématique de l'agriculture urbaine Porte de Ninove (proposition de la CRD).Ec*
- *Une école multilingue (Sites USquare et Mediapark par exemple)*

La Commission prend acte que la vision précise des équipements publics qui seront implantés sur chaque site sera menée dans le cadre du volet opérationnel. Toutefois, vu le déficit en matière d'équipements scolaires, la Commission suggère de les prévoir dans le volet réglementaire.

Elle demande de préciser dans le volet stratégique la manière dont le PAD intervient dans la politique de développement des équipements publics.

Mobilité

Des réclamations ont été introduites dans l'ensemble des PAD portant sur l'amélioration des mobilités actives, l'accessibilité des sites aux personnes à mobilité réduite, l'amélioration des intermodalités entre réseaux de transports publics, la question de la mutualisation des parkings.

La Commission rappelle son avis sur le Plan Good Move dans lequel elle insiste sur l'insuffisante prise en compte de la dimension multipolaire du PRDD et ses accessibilités.

Elle est d'avis que les PAD pourraient se positionner plus explicitement par rapport à la politique générale de mobilité et s'inscrire dans une dynamique de transition (c'est-à-dire d'une évolution vers d'autres modes de transports suivant les lieux).

Elle demande d'inscrire dans tous les PAD, des principes qui tiennent compte de l'évolution des pratiques en matière de mobilité. Ainsi, elle suggère que les PAD mettent l'accent sur :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

- *La mutualisation des parkings et leur quantification.*
- *Le partage de véhicules. Autoriser des emplacements pour voitures partagées pour plusieurs logements Cela permettrait de prendre en compte la notion de partage de la possession d'une voiture.*
- *La complémentarité des différents types de mobilité en ce compris les plus récents et les transports en commun.*
- *L'accessibilité des sites par le PMR.*
- *La question de la logistique urbaine et entre autre la mise en place de plateformes de livraison hors voiries.*

Volet réglementaire

Certains observateurs s'inquiètent de la complexification de la gestion des permis d'urbanisme qui devront prendre en considération à la fois les prescriptions du PRAS et celles des PAD. Ils demandent que ne soient réglementés que les aspects essentiels et nécessaires au développement du site et de se limiter aux points qui entrent en contradiction avec le PRAS.

Dans son analyse des PAD, la Commission n'a pas pris en compte les remarques réglementaires trop spécifiques. Le volet réglementaire d'un PAD doit, selon elle, être motivé par des visées de stratégie régionale plus que par des stratégies strictement locales.

La Commission est d'avis qu'il ne faut réglementer que les aspects qui relèvent du projet urbain et de ses liens avec son environnement. Elle défend donc l'idée de se focaliser essentiellement sur les aspects d'ouverture et de liens avec les autres quartiers pour garantir la qualité du projet.

Elle relève les risques d'une réglementation qui complique la gestion des permis d'urbanisme. Elle plaide pour des règles claires et simples qui tiennent compte de la capacité des administrations à les appliquer en cohérence et dans le temps. L'autorité publique doit mettre les moyens en œuvre pour assurer une délivrance rapide et transparente des permis d'urbanisme.

Elle est d'avis que tout ce qui n'est pas indispensable doit plutôt figurer dans le volet stratégique et rappelle que celui-ci est contraignant pour les autorités délivrantes. A moins que des changements importants ne soient requis, les prescriptions générales du PRAS devraient rester d'application.

Elle estime par ailleurs, que certaines prescriptions réglementaires peuvent être nécessaires pour « déroger » au PRAS. Dans ce cas, le PAD devrait clairement identifier ces dérogations (ou écarts) et motiver pourquoi cela est nécessaire.

La Commission défend, en outre, l'idée de maintenir une cohérence dans les dénominations entre le PAD et le PRAS ».

Annexe 3 : Evolution des projets en cours

Extrait du schéma directeur du Quartier Européen – (source RRUZ - Projet de PAD 05.2019)



Fig. 1: les 12 programmes urbanistiques et architecturaux du Schéma Directeur du Quartier Européen

Les programmes du SD qui sont réalisés sont :

- Le hub multimodal Schuman
- Le parc Léopold et ses abords
- La place Jourdan
- Le protocole d'accord pour la gestion du mail (événements) + études en cours pour la pointe Sud et passerelle cyclo-piétonne

Les programmes en cours sont :

- Le rond-point Schuman (à l'enquête publique jusqu'au 15 octobre 2020)
- La place du Luxembourg (projet existe avec Nord piéton et Sud pour TC).
- Le parc du Cinquantenaire
- La restructuration des implantations de la CE (PUL)
- La réduction de la largeur du pont Loi (partie du programme « Réaménagement de la chaussée d'Etterbeek »).

Les programmes en veille ou non susceptibles d'évolution dans un avenir proche sont :

- Le réaménagement des abords du Résidence Palace (Régie des bâtiments, Chancellerie du Premier Ministre)
- Le Consilium (Juste Lipse –réaménagement des abords).
- Les rues Loi, Belliard et Cortenberg (mise en sous-sol du trafic). Conclusions provisoires de l'étude technique et financière de Beliris (Stratec) : coûts importants ; difficultés techniques et faible amélioration de la convivialité.

-La place Jamblinne de Meux : proposition de halte RER non-retenue.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](mailto:crd-goc@perspective.brussels)
www.crd-goc.brussels [ici](http://www.crd-goc.brussels)