



PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR « LOI »

AVIS DE LA VILLE SUR LE PROJET DE PLAN MIS EN ENQUÊTE PUBLIQUE DU 07/10/2019 AU 05/12/2019

La Ville de Bruxelles s'est toujours opposée au projet de la nouvelle forme urbaine pour la rue de la Loi. Bien que le PAD vise des objectifs louables (création de logement, verdurisation des intérieurs d'îlots, volonté d'un quartier durable mixte, etc.) auxquels la Ville peut se rallier, elle n'est pas convaincue par les réponses apportées dans le projet de PAD actuellement présenté en enquête publique.

La densité envisagée

Pour commencer, la Ville conteste la densification extrême aux abords de l'axe de la rue de la Loi pour réaliser le programme de ce PAD.

Bien que la part de bureaux est revue à la baisse dans ce projet de prescriptions¹ (60%) et que la part de logements sera augmentée d'au minimum 25% si le projet se réalise en totalité, il est donc étonnant de lire que l'îlot B reste le seul îlot sur lequel aucune obligation ne s'applique concernant la réalisation de logement. Dès lors, nous supposons que le projet de prescriptions favorise clairement l'îlot où est localisé le projet de la Commission Européenne.

La nouvelle typologie proposée

Comme indiqué ci-dessus, le changement de typologie apparaît comme un prétexte pour gonfler les surfaces planchers sur les îlots le long de cet axe afin de permettre aux institutions européennes de créer leur projet de bureaux sur les parcelles constituant l'îlot B.

La nouvelle typologie proposée (îlots ouverts et émergences) qui trouve son origine dans le PUL et le RRUZ (sans fondement légal désormais), n'est pas du tout dans la lignée de la vision de la Ville de Bruxelles.

Tout d'abord, cette nouvelle forme urbaine favorise la démolition/reconstruction. Bien que le PAD défend l'objectif d'amorcer une ville durable, nous estimons que le PAD devrait être plus ambitieux pour encourager la possibilité de reconversion de bâtiments existants dans le projet de prescriptions, particulièrement au niveau des grandes zones de projet.

Outre des impacts environnementaux, les opérations démolition-reconstruction prévues par le PAD permettent aux promoteurs la création de nouvelles surfaces bureaux alors que le quartier et la Région font face à une vacance persistante de bureaux. Cette dernière se situe à un niveau élevé puisque 42 % des surfaces commercialisées le sont sans succès depuis plus de 5 ans². Entre 2016 et 2017, le taux de vacance a légèrement diminué au niveau régional (de 7,9% à 7,5%), mais a augmenté dans le quartier européen (de 5,9% à 6,4%)³. Dans cette optique, la reconversion des bâtiments existants semble être un moyen efficace pour renverser la situation.

Ensuite, la typologie de l'îlot ouvert tient insuffisamment compte des impacts sur les quartiers résidentiels adjacents et sur les intérieurs d'îlots.

Considérant la croissance de la part de logement en parallèle à l'ouverture des îlots, la Ville estime cette évolution alarmante au niveau de la qualité de vie. Des intérieurs d'îlots classiques avec des qualités telles que la quiétude et l'espace privatif sont abandonnées en faveur de cheminements publics qui ne permettent nullement la séparation claire entre l'espace public et privé.

Le RIE met en avant les éléments objectifs qui démontrent ces impacts négatifs sur les intérieurs d'îlots :

¹ Evolution de 584.177m² de bureau (soit 92%) en situation existante vers un maximum de 489.163m² de bureau (soit 60%) visé par le développement du PAD.

² Observatoire des bureaux n°37, 2016

³ Observatoire des bureaux n°38, 2019

- Des vis-à-vis de moins de 7m pourront exister entre les bâtiments⁴, également dû au fait que la distance entre façades n'est pas limitée à une distance minimale dans les prescriptions.
- Les intérieurs d'îlots sont parcourus par des cheminements publics⁵ et les clôtures admises ne compromettent pas la perméabilité visuelle, ce qui entraîne des espaces ouverts toujours en lien (visuel) avec l'espace public.
- Les intérieurs d'îlots souffrent d'un niveau de bruit plus élevés qu'en situation existante.⁶
- En plus, la configuration d'intérieurs d'îlots est plus propice à la génération d'effets de réverbération⁷.
- Les intérieurs d'îlots sont aménagés en espaces verts⁸. Des prescriptions qualitatives décrivent l'aménagement de ces espaces, l'épaisseur de la couche de terre arable en surface, les éléments végétaux, etc. Mais aucune prescription n'impose un taux de verdurisation (par exemple en pourcentage) dans le volet réglementaire. En plus, la prescription 0.2 du PRAS, n'étant pas applicable au PAD, aucune garantie existe sur une superficie minimale d'espace vert dans le périmètre. L'analyse de l'alternative préférentielle concluait que celle-ci ne répondait déjà pas à la prescription 0.2 du PRAS.⁹
- Dû au développement d'une nouvelle typologie, « *de nombreux aménagements paysagers seront réalisés aux abords des bâtiments hauts. Ces derniers généreront des ombres portées sur certains espaces verts notamment en intérieur d'îlot.* » Ceci limite la sélection des espèces potentiellement présentes sur le périmètre.¹⁰
- Les gabarits autorisés pour les émergences ont un impact négatif sur le confort aux étages sur les façades nord, est et ouest. A partir du R+14 la classe de confort E, classe la moins stricte est atteinte.¹¹

Les impacts sur les quartiers adjacents

Les ombres portées et les conditions de vent sont en lien direct avec les hauteurs des émergences. Ces gabarits sont revus à la baisse par rapport au RRUZ, mais c'est l'impact par rapport à la situation existante qui est flagrant.

La construction d'émergences a une influence négative sur le confort piétonnier à certains endroits. Les catégories de confort atteintes sont compatibles avec les activités prévues en ces lieux (flânerie, traversées piétonnes)¹², mais démontrent tout de même la vulnérabilité des espaces ouverts adjacents aux constructions élevées.

L'élargissement de la rue de la Loi apporte une meilleure pénétration de la lumière au droit des espaces publics dans cette rue. Par contre les rues parallèles à la rue de la Loi (rue Joseph II et la rue J. de Lalaing) connaissent une dégradation des conditions de l'éclairage suite au bâti quasi continu et à l'alignement.¹³

La topographie de la vallée du Maelbeek est un facteur défavorable pour l'éclairage naturel sur la zone résidentielle au nord-est du périmètre. A ceci, s'ajoute les plus hautes constructions sur les îlots A et B, ce qui aggrave la situation de cette zone. L'impact négatif est lié à la position et le gabarit de ces constructions¹⁴. Il faudrait donc revoir ces gabarits à la baisse.

Les aspects environnementaux

En outre, les aspects environnementaux sont intégrés de manière succincte et non-contraignante (volet stratégique) dans le projet de PAD. On comprend que d'autres plans et règlements pourraient régler les

⁴ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 1, page : « Concernant les vis-à-vis, notons qu'un nombre significatif de constructions ont des façades proches en intérieures d'îlot. »

⁵ Volet stratégique « Cœurs d'îlots » : « accueillent les cheminements à travers les îlots et permettent la création de liens aisés avec les rues situées en contrebas »

⁶ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 4, page 189 : « Les cheminements créés et l'implantation du bâti en « îlot ouvert », permettant la propagation du bruit depuis la rue de la Loi vers les intérieurs d'îlot et donc des dégradations significatives du niveau de bruit des intérieurs d'îlots au droit des ouvertures. »

⁷ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 4, page 191

⁸ Volet stratégique « Cœurs d'îlots »

⁹ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 5, page 195

¹⁰ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 5, page 200

¹¹ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 9, page 252

¹² RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 9, page 249

¹³ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 8, page 239

¹⁴ RIE Chapitre III, Partie 2, Chapitre 8, page 240

aspects environnementaux dans le futur¹⁵ mais, au jour d'aujourd'hui, ceux-ci ne sont pas encore en vigueur. Entre temps, il y a donc un vide réglementaire. Des permis d'urbanisme pourront être accordés sans obligation d'atteindre l'objectif environnemental prévu par le PAD.

Il serait donc opportun d'intégrer des éléments réglementaires par rapport :

- à un taux maximal d'imperméabilisation des espaces ouverts ;
- au coefficient biotope par surface des espaces ouverts ;
- au dimensionnement des citernes de tamponnage. Il faudrait aussi imposer un certain débit de fuite ;
- à l'imposition d'un bassin pour les eaux de ruissellement, éventuellement spécifiquement destinées à l'arrosage des espaces verts.

En complément, il y a lieu également :

- d'élargir la récupération des eaux de pluies à toutes les surfaces actives et pas seulement aux toitures ;
- d'étudier les possibilités de rejet des eaux pluviales dans les plans d'eau du square Marie Louise ET du jardin du Maelbeek ;
- de recommander la réalisation d'une étude d'impact sur les flux locaux des eaux souterraines. Dans le cas où on risque de perturber l'écoulement de la nappe, conseiller la mise en place d'ouvrages de passage de nappe.

Les bâtiments patrimoniaux existants

D'autre part, la Ville a insisté au cours de l'élaboration sur la rédaction de prescriptions plus souples au niveau des affectations des bâtiments classés. Aujourd'hui, nous constatons que le PAD n'inclut d'aucune manière un assouplissement par rapport à la zone d'affectation dans laquelle le bâtiment se trouve.

La Ville est convaincue que le fait de laisser plus de liberté aux propriétaires de ces derniers immeubles garantirait une occupation et un entretien à long terme de ces bâtiments. La clause de sauvegarde PG 9 permet des travaux de transformation ou de rénovation lourde pour tous les immeubles dans le périmètre (sans faire de distinction pour les immeubles classés) ou d'intégrer des avantages en ce qui concerne l'affectation.

De plus, les prescriptions relatives aux murs mitoyens des constructions classées, qui seront maintenues à l'alignement, n'entraînent aucune obligation. Les prescriptions par rapport à l'implantation de constructions mitoyens aux bâtiments classés sont formulées de manière facultative, sans être réellement contraignantes. Une obligation de faire des raccords avec le patrimoine classé et de ne pas laisser de mur mitoyen apparent, garantirait réellement le « *traitement architectural et en harmonie avec leur environnement* » recherché.

Les impacts sur le paysage

La vue vers la ville depuis les arcades du Cinquantenaire a été soulevée par la Ville comme étant une perspective importante. Selon le volet stratégique l'élargissement de la Rue de la Loi participerait à renforcer l'effet de perspective sur les arcades.

Sans nier l'importance de la perspective depuis la ville sur les arcades, la Ville estime que la perspective inverse depuis l'avenue de Tervueren vers la ville a une valeur tout aussi importante. Cette perspective n'est pas du tout prise en compte par le projet de PAD.

La mobilité et les espaces publics

En l'absence de prescriptions par rapport aux places de stationnement, le PAD s'inscrit dans la logique du nouveau RRU qui prévoit une place de stationnement par 200m² de bureau et permet de descendre jusqu'à 0,7 places par logement. Vu la présence d'un énorme parking sous la rue de la Loi, il nous semble que les prescriptions relatives au nombre d'emplacements de parking à prévoir dans les bâtiments devraient être plus restrictives. Le PAD ne prend pas l'initiative d'être plus contraignant pour encourager les porteurs de projets à répondre aux inquiétudes quant à la pollution due à la trop grande présence de voitures.

De plus, le PAD ne se positionne pas sur la place dévouée aux modes doux dans la rue de la Loi, il ne comprend pas de prescriptions réglementaires concernant une réduction des bandes de circulation à cet effet. La densification des surfaces bâties aura un impact sur les flux de circulation autour de la rue de la Loi et pour y pallier, il conviendrait d'avoir des propositions concrètes dans le projet de PAD.

La Ville souhaiterait davantage de garantie par rapport à la qualité des espaces publics et demande donc, de disposer d'un plan de qualité paysagère sur l'ensemble des espaces publics de la rue de la Loi.

¹⁵ RRU, plan eau, ...

Les aspects opérationnels du PAD

Pour terminer, nous estimons la réalisation de la totalité du projet peu réaliste puisqu'une solution opérationnelle n'est pas fournie. Les prescriptions permettent la réalisation d'espaces ouverts, de logements, mais uniquement si les propriétaires trouvent un accord qui dépasse les limites de leur propre parcelle. Le scénario réaliste à court terme est un développement des îlots A, B et G. Dans ce cas de figure, peu de logements verront réellement le jour.

La qualité de la version néerlandophone

In de Nederlandse tekst gaat de betekenis herhaaldelijk verloren door verkeerde zinsconstructies en woordkeuze. Als Nederlandstalige lezer wordt je gedwongen de Franstalige tekst te lezen om de betekenis te begrijpen. Dit getuigt van weinig deskundigheid op dit gebied.¹⁶

CONCLUSION

La Ville de Bruxelles tient à souligner qu'elle adhère aux grands objectifs poursuivis par le PAD Loi, à savoir l'intégration d'une mixité dans le quartier par la création de logements, la verdurisation des intérieurs d'îlots, la volonté de proposer des nouveaux espaces publics de qualité et d'arriver à créer un quartier durable mixte à cet endroit.

Néanmoins, la Ville de Bruxelles n'adhère pas au projet de PAD tel que présenté en enquête publique et souhaite que le projet de PAD soit revu, plus précisément sur les aspects relatifs :

- à la densité et la nouvelle typologie préconisées
- aux impacts sur les quartiers résidentiels adjacents et sur le paysage
- aux impacts environnementaux
- aux bâtiments patrimoniaux existants
- à l'opérationnalité du projet de plan
- à la mobilité et les espaces publics proposés

En ce sens, La Ville aimerait disposer davantage de garanties quant à la réalisation d'espaces publics de qualité et demande d'adjoindre au projet de PAD un plan de qualité paysagère sur l'ensemble de la rue de la Loi.

¹⁶ Om maar enkele voorbeelden te geven op pagina 40 van het document RPA Wet Brussel (**rood** = originele woorden uit de tekst / **vet**) = vertaling die dichter aanleunt bij de betekenis van de originele tekst):

"Het ontwerp beoogt [...]. Het herdefinieert deze as als een **mijlpaal (herkenningspunt)** in de stad, ..."

"Binnen de perimeter, maakt de afbakening van de as **met (door)** een reeks **specifieke plaatsen (kenmerkende ruimtes)** **geclassificeerde** gebouwen" > **geklasseerde** gebouwen

"Deze configuratie maakt het mogelijk meer [...], met een **binnenkant (binnenplaats, binnengebied)** dat door de **omringende** gebouwen wordt vorm gegeven.

"Deze hoogbouw moet zich binnen een **afgebakend gebied** bevinden, achteruitgebouwd **tegenover** de **tussenconstructies** en gespecificeerd in het **inrichtingsplan**.

➤ **Deze hoogbouw moet zich binnen een zone bevinden gedefinieerd op het inplantingsplan, en met een achteruitbouwstrook ten opzichte van de andere constructies.**

P 46: " De creatie van nieuwe **percelen.**" > **de creatie van nieuwe doorsteken / het aanleggen van nieuwe doorsteken**