



Prise de position du GAQ du 3 novembre 2020



Projet REALEX : les raisons de notre opposition à l'octroi des permis d'urbanisme L422/2019 et d'environnement L1239/2018

La situation actuelle :

Sur la rue de la Loi, à côté des parcelles visées par ce nouveau projet, le bâtiment le plus haut à ce jour est la tour The One : avec ses 23 étages côté rue de la Loi pour une hauteur de 94 m. Cette tour abrite des bureaux pour le principal du volume (29.500 m²), le reste consiste en des logements (97 appartements sur 9.200m²) et une petite part commerciale au rez-de-chaussée (650 m²).

Depuis l'avenue de Tervuren, cette tour dépasse des arcades du Cinquantenaire et abîme la perspective Cinquantenaire – Arts-Loi à laquelle les Bruxellois sont très attachés. Pour cela, elle est très critiquée.

Du rond-point Schuman au croisement Arts-Loi, l'essentiel du bâti est monofonctionnel affecté en bureaux.

Le droit de l'urbanisme applicable sur les parcelles qui touchent la rue de la Loi est particulièrement compliqué à comprendre. En tranchant sur les contentieux The One et LEASELEX, le Conseil d'Etat devrait apporter les précisions tant attendues par les comités de quartier et le monde de l'immobilier en général.

Le gouvernement bruxellois prépare un Plan d'aménagement directeur (PAD Loi) pour la rue de la Loi qui sera le nouveau cadre urbanistique pour les futures constructions le long de la rue de la Loi.

En conséquence du contexte sanitaire et du recours massif au télétravail depuis mars 2020, le nombre de travailleurs et de visiteurs présents chaque jour dans les bureaux du quartier européen est extrêmement faible mais nous ne pouvons le quantifier.

Le promoteur immobilier Atenor, est déjà détenteur d'un permis de construire sur une grande partie de l'endroit visé par le projet REALEX, lequel est actuellement contesté devant le Conseil d'Etat par un ensemble de riverains et d'organisations dont le GAQ.



Nos attentes :

Le GAQ est demandeur depuis plusieurs décennies d'une rue de la Loi plus apaisée : avec autre chose qu'une succession de tours et du béton partout. Soit : des immeubles moins hauts et avec **plusieurs fonctions** (commerces, logements, bureaux, etc.), des **espaces aérés et verts**, une **meilleure organisation** de la cohabitation entre les différents modes de mobilité (piétons, vélos, automobiles).

Le GAQ soutient que le réaménagement de la rue de la Loi devrait se faire dans une logique de co-construction impliquant les habitants du quartier, les travailleurs, les usagers, les commerçants et aussi les institutions européennes.

Vu le contexte juridique extrêmement complexe sur le secteur rue de la Loi, afin de garantir la **sécurité juridique** que les citoyens comme les promoteurs ou les investisseurs attendent, nous appelons les décideurs bruxellois à ne plus octroyer aucun permis d'urbanisme tant que les règles ne sont pas clarifiées.

Vu le contexte sanitaire, qui a sérieusement impacté l'utilisation des espaces de bureau, nous avons souscrit à une demande de moratoire sur la construction de nouveaux bureaux, en attendant qu'une véritable re-évaluation puisse être faite par les autorités.

Nous attendons de la région et de la ville qu'elles favorisent la construction, dans notre quartier, de logements accessibles aux familles et pas d'énormes immeubles de bureaux.

La proposition soumise à l'enquête publique concernant les demandes de PERMIS D'URBANISME (L422/2019) et de PERMIS D'ENVIRONNEMENT (L1239/2018 (en résumé) :

Juste à côté de la tour The One, sur une superficie de 6.753m² au sol :

Démolir un immeuble de bureaux (Loi 93-97),

Transformer un hôtel de maître néoclassique dont la façade est classée (Loi 91) en équipement d'intérêt collectif,

Construire :

- Un parking pour 266 voitures et 302 vélos sur quatre niveaux de sous-sol.
- Une tour de bureaux de 33 étages (tour A) qui pourra accueillir divers commerces à son niveau le plus bas.
- Un centre de conférences de 14 étages (tour B) pouvant accueillir jusqu'à 2.480 conférenciers. Il s'agit de répondre à l'appel d'offres de la Commission européenne numéro [2017/S 244-508654](#) « Acquisition d'un centre de conférences »

Soit au total : 35.894m² de bureaux et 621 m² de commerces pour la tour A et 25.967m² pour le centre de conférences (tour B).

Aménager :

- Un « pocket park »



Nos commentaires sur le projet :

1) Sur la dimension réglementaire

Alors que le Plan d'aménagement directeur pour la rue de la Loi (PAD Loi) n'a pas encore été adopté par le gouvernement régional bruxellois, **nous souhaitons que le processus démocratique d'adoption de ce document cadre aille jusqu'au bout avant que d'autres permis d'urbanisme ne soient accordés pour des constructions rue de la Loi.**

Le recours au procédé des dérogations multiples aux règles d'urbanisme en vigueur ne nous est pas acceptable.

En l'espèce, selon l'avis d'enquête publique, pour le permis d'urbanisme, il est demandé : « dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ; dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) »

A défaut, nous comprendrions que le PAD Loi -dont la proposition initiale prévoit 14 tours pour la rue de la Loi - se fait sans le PAD Loi et qu'il n'est donc qu'un simple affichage de communication et couverture pour toutes les dérogations règlementaires déjà accordées.

2) Sur la partie architecturale et paysagère du projet

Cet ensemble gigantesque réunit tout ce que nous ne souhaitons pas pour notre quartier.

-Aucun **logement** n'est prévu.

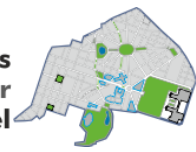
-Aucun espace à dimension **culturelle** ou **récréatif**, aucun espace laissé pour un dispositif d'accueil de la **petite enfance** alors que le besoin de crèches est criant dans notre quartier. Nous lisons cependant que la maison de maître incluse dans le projet pourrait accueillir des services publics. Elle représente néanmoins un volume très faible sur l'ensemble du complexe REALEX.

-**Ombre gigantesque** portée sur la partie résidentielle du quartier européen. La Tour A aura dix étages en plus que sa voisine déjà construite The One !

-Le « pocket park » ne répond pas du tout aux attentes légitimes des Bruxellois de davantage de **verdure** dans le quartier européen.

-Attachés à la **perspective** rue de la Loi – Arcades du Cinquantenaire, nous déplorons que celle-ci soit, après la tour The One, encore une fois abimée.

Nous regrettons que dans les documents soumis à l'enquête publique, il n'y ait pas d'avis de la Commission royale monuments et sites.



3) Sur la mobilité

Il est estimé que la tour A pourra accueillir jusqu'à 2.049 employés.

Le centre de conférences est conçu pour accueillir jusqu'à 2.480 conférenciers en même temps.

En ajoutant les visiteurs de la tour A (probablement une centaine de personnes par jour), les clients dans les commerces du rez-de-chaussée et en tenant compte des absences des uns et des autres, il faut donc imaginer que plusieurs jours par mois **plus de 4.500 personnes** se rendront dans le complexe REALEX.

Quel que soit le mode de locomotion utilisé : vélo, métro, marche à pieds, voiture, de sérieux aménagements devront être effectués. Hors contexte covid, le matin, les lignes 1 et 5 du métro sont très fréquentées, la circulation automobile est congestionnée, les flux de vélos et de piétons sont très denses sur le tronçon Schuman – Arts-Loi.

Selon l'étude d'incidences :

- En moyenne 700 piétons par heure (deux sens confondus) circulent sur la rue de la Loi, soit environ 12 piétons par minute ;

- En moyenne 550 piétons par heure sur la chaussée d'Etterbeek.

Toujours selon l'étude d'incidences :

A l'heure de pointe du matin, en moyenne, 3.715 véhicules empruntent la rue de la Loi et 997 la chaussée d'Etterbeek.

L'entrée du parking sera située rue Jacques de Lalaing. Nous nous inquiétons des nuisances occasionnées par les 266 voitures supplémentaires matin et soir qui emprunteront cette petite rue et la chaussée d'Etterbeek.

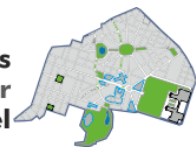
Par ailleurs, si le rond-point Schuman est réaménagé selon les intentions de la Région, il est attendu que le trafic sur la chaussée d'Etterbeek augmentera déjà sensiblement.

Sans **profonde amélioration de la mobilité** dans le secteur rue de la Loi, faire venir 4.500 personnes en plus par jour nous paraît **disproportionné**.

4) Sur l'opportunité de créer un centre de conférences à cet endroit

L'avis de marché de la Commission européenne prévoit 155 000 000 € hors TVA pour l'acquisition d'un centre de conférence qui a vocation à remplacer le centre de conférences Albert Borschette (CCAB) situé rue Froissart.

Alors que le Parlement européen, à travers sa résolution du 17 septembre 2020 a lancé un grand appel à la rénovation des bâtiments en Europe afin de faire des économies d'énergies, nous nous étonnons que la Commission européenne privilégie encore la logique de **destruction** pour **reconstruction** et donc de ne pas **rénover** le CCAB.



Le CCAB présente l'avantage d'être situé dans une rue où sont installés plusieurs restaurants et à proximité immédiate de la place Jourdan qui accueille de nombreux lieux où trouver à se restaurer (friterie, snacks, restaurants, boulangerie petit supermarché). Ils sont très pratiques pour les 2.080 conférenciers que le CCAB peut accueillir tous les jours.

Même si l'ensemble REALEX accueillera certainement quelques commerces HORECA, ils n'offriront jamais la même offre que le secteur Jourdan. Il y a là un **malus** pour les **commerçants** de la place Jourdan comme pour les **conférenciers**.

5) Sur les conséquences environnementales du projet

L'ombre gigantesque réduira les capacités de production des panneaux solaires installés par les particuliers sur les toits de leurs habitations. L'ombre se projettera par ailleurs sur le parc du Maelbeek, voire le Square Marie Louise, endroits où les habitants du quartier viennent volontiers prendre du soleil.

Nous émettons des inquiétudes sur la circulation des vents une fois la tour construite. Il existe un risque d'une forme de microclimat. Comme cela est mentionné dans l'étude sur les incidences, la tour augmentera à certains endroits fortement l'inconfort des cyclistes et piétons à plusieurs endroits dans la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing.

Comme toute nouvelle construction, celle-ci sera énergivore. De plus, construire aussi grand, aussi haut nécessite de consommer des volumes astronomiques de matériaux.

Dans le quartier européen, toute la surface de bureaux est loin d'être occupée. Par ailleurs, nous savons que des propriétaires de grandes tours à Bruxelles envisagent de les vendre. C'est notamment le cas de Proximus (Cf. Le Soir, 29 octobre 2020). Dans ce contexte, il nous paraît judicieux, avant d'octroyer de nouveaux permis d'urbanisme, que la ville et la région œuvrent à mettre en relation les entreprises qui souhaitent se séparer de tours et celles qui souhaitent en acquérir.

Conclusion :

Nous appelons les membres de la Commission de concertation à **rejeter** cette demande de permis d'urbanisme et cette demande de permis d'environnement.

Car :

- Il n'existe pas aujourd'hui de sécurité juridique sur la rue de la Loi.
- Ce projet apporte des externalités négatives conséquentes pour les habitants du quartier européen mais aussi pour les personnes qui y travaillent déjà.
- Il ne correspond pas aux attentes de notre comité de quartier pour le développement de notre environnement telles qu'explicitées dans notre charte d'urbanisme et notre charte de mobilité.
- Comme demandé par le collectif Coordination Bruxelles-Europe dont le GAQ fait partie, il convient de réaliser un moratoire sur la construction d'immeubles de bureaux dans le quartier européen.

Nous demandons à être entendus par la commission de concertation.