

Plan d'Aménagement Directeur (PAD) de la rue de la Loi Enquête publique

AVIS DE L'ASSOCIATION DU QUARTIER LÉOPOLD ASBL



Bruxelles n'est pas Dubai et ses habitants méritent mieux que des tours d'ivoire

L'AQL a vu le jour en 1987 au moment de l'atterrissage sur les terrains aux abords de la gare du Luxembourg du 'Centre International de Congrès' qui deviendra le Parlement européen. Aux prises avec un projet qui s'étendait sur une dizaine d'îlots, l'association s'est mobilisée pour promouvoir une meilleure intégration de la fonction administrative européenne dans un secteur urbain dense caractérisé par la diversité de la ville traditionnelle de première couronne. La convivialité des espaces publics et cela en faveur des habitants et usagers, le suivi attentif de l'énorme chantier, la défense du patrimoine historique, la rénovation du tissu urbain traditionnel, la construction de logements neufs accessibles à tous ... pendant ses 30 années d'existence, elle s'est distinguée par sa volonté de construire du lien plutôt que la confrontation, de la concertation plutôt que la rupture, de la réflexion plutôt que l'émoi. Au fil des ans, un rapport structuré avec le Parlement européen a d'ailleurs pu se construire en dépit de la Région.

Au moment où nous prenons conscience de l'urgence climatique, des difficultés de la démocratie représentative occidentale, de la crise du projet de construction européenne, est-il raisonnable de relancer un processus de démolition-reconstruction tellement coûteux pour l'environnement, si détaché des attentes sociales et si déstabilisateur de notre démocratie urbaine, au seul profit de l'un ou l'autre promoteur et d'une institution européenne à la recherche d'une nouvelle légitimité? Depuis le début des années 2000, par un parcours entaché d'irrégularité notamment en regard de la réglementation européenne sur l'environnement, le Projet Urbain Loi tente de se refaire une façade. Tout laisse à penser que le Plan d'aménagement Directeur Loi n'est pensé que pour (re)légaliser a posteriori des projets dépassés par l'actualité. La nouvelle Présidence de la Commission a pourtant pris conscience de l'urgence en proposant à l'Union européenne un 'GREEN DEAL' qu'elle défend en ce moment même à Madrid.

Notre point de vue est ancré dans vallée du Maelbeek qui traverse les noyaux historiques d'une ville qui fonctionne encore. Diversité des activités urbaines, mélange des populations, convivialité des espaces urbains, quoi de mieux pour enrichir un projet de ville qui se prétend vouloir promouvoir un cadre urbain plus convivial. S'il s'agit de rapprocher le citoyen européen d'institutions politiques en crise, il aurait été prudent de commencer par les écouter et comprendre ceux qui leur sont les plus proches.

Nous sommes devenus collectivement plus intelligents, mieux éduqués et plus conscients des enjeux, alors pourquoi continuer à aller de l'avant avec un PAD LOI qui se présente comme l'avatar encombrant d'une époque révolue?

1. Procédure du PAD

Le premier constat posé par l'AQL est que ces conditions de dialogue, de concertation et de réflexion ne sont clairement pas réunies dans la procédure mise en œuvre par la Région pour l'élaboration des PAD, en général, et celui de la rue de la Loi, en particulier.

Parmi les points qui entachent cette procédure, l'AQL relève et déplore les suivants :

- **Manque de participation citoyenne en amont de l'enquête publique** : une seule séance d'information a été organisée en juin 2018. La participation des citoyens se limitait au droit de poser des questions auxquelles il a été répondu, mais sans que cela infléchisse le plan/projet, ni dans ses grandes lignes, ni dans le détail.
- **Délai de l'enquête publique** : 60 jours, c'est insuffisant pour venir à bout des documents (près de 2000 pages!). Ce délai est encore inférieur (30 ou 45 jours selon les cas) pour les différentes instances appelées à rendre un avis (Communes concernées par le plan, CRMS, CRM, Bruxelles Environnement,...). Une tâche clairement impossible pour des dossiers aussi denses.
- **Délai de l'élaboration des dossiers** : L'AQL s'interroge également sur les délais au stade de l'élaboration même du PAD et de la réalisation du RIE. Le dossier a été scindé et étudié par morceaux, notamment pour répondre aux délais pressants imposés par la Région, ce qui génère, tout au long de sa lecture le sentiment d'un manque de vue d'ensemble et d'un dossier parsemé d'approximations/imprécisions, parfois même de contradictions.
 - En page 12 Chapitre II du RIE : Diagnostic de la situation existante, on peut lire que « *Le stock de bureaux du quartier européen est de 3.439.715 m² alloués à la fonction de bureau en 2016. Il présente un taux de vacance de 6 % ce qui correspond à 229.777 m²* ».
En page 13 du même chapitre, on parle d'un *taux de vacance de 14%* (plus élevé dans le périmètre du PAD). Quel est le bon pourcentage ?
 - Dans la description de la situation existante, on relève par exemple, dans l'énumération des équipements culturels, le Théâtre du Résidence Palace (fermé depuis 2006 suite à l'expulsion, par la Régie des Bâtiments, de l'asbl qui l'animait), la Bibliothèque Solvay (espace loué pour des séminaires d'entreprises et événements privés) le Concert Noble (même cas de figure). Parmi les musées cités, on trouve le Musée des Enfants, très éloigné du périmètre étudié (situé à proximité des Etangs d'Ixelles).

Ces exemples jettent le discrédit sur la rigueur de l'analyse et sèment le doute sur les conclusions qui en sont tirées.

- **Pas de documents papiers mis à la disposition des citoyens** : s'il faut se féliciter de la mise à disposition des documents pdf sur le site de Perspective Brussels, on déplore toutefois l'absence de documents papier permettant une lecture

- approfondie et annotée du dossier.
- Quant au formulaire pour réagir, il est très contraignant et oblige à donner des informations supposées facultatives.
- **Absence de commission de concertation au terme de l'enquête publique**
 - **Un grave manquement au processus participatif !**

Bien qu'imparfaite, la commission de concertation est un outil de participation où les différents acteurs d'un dossier se rencontrent pour exprimer leurs remarques, interrogations, critiques, et pour y entendre les analyses des autres participants et les réponses des porteurs des projets. Sans cette commission de concertation, l'enquête publique n'est qu'une simple boîte aux lettres.

On est très loin des objectifs annoncés dans la Déclaration de Politique générale du gouvernement bruxellois 2019-2024 :

« Le Gouvernement défend par ailleurs un modèle participatif renouvelé qui soutient l'émergence de dispositifs originaux représentatifs de la diversité bruxelloise et permet **une réelle délibération** sur des enjeux complexes, notamment via le tirage au sort. Dans la plupart des compétences, pour l'adoption de grands projets d'aménagement ou de mobilité et **au-delà des règles de concertation obligatoire, le Gouvernement privilégiera une concertation et une participation en amont de la population concernée et des parties prenantes** ».

Rien de tout cela dans le/les PAD et un très mauvais signal de la part de la Région, qui ambitionne par ailleurs, grâce à ce plan, une meilleure « intégration du Quartier européen » dans la vie bruxelloise.

2. **Principes du PAD**

- **Densification en hauteur**
un postulat imposé comme un dogme. Plusieurs questions se posent pourtant, auxquelles le RIE ne répond pas, ou plus exactement, que le RIE ne se pose pas.
 - Le Schéma directeur indiquait : « *le schéma directeur n'est a priori pas opposé à l'édification de tours pour autant que celles-ci ne nuisent pas à l'habitabilité du quartier²³ (ensoleillement, ombre portée, microclimat...)* »;
 - L'étude réalisée en 2009 par l'UCL/CLI à la demande la Région indiquait que « *Lors de la conception de «nouvelles» tours... : À surfaces brutes égales, ...on constate généralement que la surface utile d'un «bâtiment élancé» représente seulement 75% de celle d'un «bâtiment compact».* (Etude UCL/CLI - BXXL Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, Juin 2009, La Tour comme objet technique, p.67)
- **Densification pour répondre à la croissance démographique :**
La densification du bâti et donc, la construction de tours et de gratte-ciels sont en partie justifiées dans le PAD par la croissance démographique.
Or les données sur lesquelles s'appuient ce postulat ont été revus à la baisse, en comparaison avec celles citées dans le RIE. Les statistiques de l'IBSA nous

apprennent notamment que l'augmentation réelle de la population entre 2013 et 2019 est de 53.907 habitants. La projection 2020 mènerait à une croissance de 57.717 habitants. On est donc très loin des 180.000 habitants supplémentaires prédits par le PRAS démographique.

<http://ibsa.brussels/publications/titres/a-la-une/avril-2019-d-ici-2025-la-population-bruxelloise-augmentera-mais-moins-que-prevu#.XaIDCGbgrIU>

→ **Pourquoi le fléchissement de la pression démographique ne se reflète-t-il pas dans la réflexion qui préside à l'élaboration du PAD de la rue de la Loi ?**

- **Densification en hauteur pour répondre aux besoins croissants des Institutions européennes en bureaux** (Schéma Directeur européen, 2008).
En 2008, la Commission occupait 800.000 m² à Bruxelles, dont 170.000 m² dans le périmètre du PAD. Elle désirait y implanter 230.000 m² supplémentaires
- En 2019, la Commission occupe 930.000 m², dont 205.000 dans le périmètre du PAD. D'après le RIE et son budget 2020, elle aurait besoin d'un total de 378.000 m² : 83.000 m² supplémentaires pour le projet îlot 130 sur l'îlot B, 30.000 m² pour la relocalisation de bureaux, ainsi qu'au moins 60.000 m² pour la période 2025-2035 de construction de l'îlot B.
Ce nombre de m² pourrait être trouvé, sans construction imposante, dans les 584.177 m² de bureaux existants.... Et le total tiendrait également dans le chiffre du scénario préférentiel de 495.421 m² de bureaux

→ **D'ailleurs, ces besoins sont-ils toujours d'actualité, alors que le nombre de m² par emploi est à la baisse, que le Brexit se rapproche, et que le budget de la Commission doit être réduit ?** Ce que disait Mme Georgieva, alors Commissaire 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)*

→ **Quelles sont les réponses aux points relevés dans le présent avis ?**

- **Volonté de réintroduire une forme de mixité des fonctions**
logements/bureaux/commerces dans le quartier.

→ **Pourquoi les îlots les plus propices à cette mixité car proches des quartiers habités, près de la vallée du Maelbeek, présentent-ils les pourcentages de logements les plus bas ?**

- Bien que prévoyant des pourcentages de logements peu élevés, certains îlots du « Pôle Maelbeek » ne les atteindront probablement jamais.
 - **Îlot A** : Le tableau des surfaces de l'alternative préférentielle indique 22.761m² de logements, soit 20% de l'îlot. Les prescriptions réduisent ce pourcentage à 15% de la zone de projet.

Or, cette proportion n'est même pas atteinte dans l'état actuel des permis de bâtir des 2 gratte-ciels (The One et Leaselex) de l'îlot A : avec 9.257 m²/83468 de la zone de projet, le pourcentage de logements est à peine de 11%. Les 2 gratte-ciels autorisés sur cet îlot ayant déjà fait l'objet d'un permis, les 15% ne seront probablement jamais réalisés.

Incertitude juridique des bâtiments de l'îlot A

L'AQL tient à rappeler par ailleurs que les 2 tours situées sur cet îlot (The One, déjà construite, et Leaselex) ont été autorisées sur la base d'un règlement (le RRUZ) récemment annulé par le Conseil d'État et dont les dérogations allaient au-delà de celles contenues dans le PAD, tandis que les contraintes de logements étaient inférieures aux prescrits du PAD, n'obligeant donc pas à un seuil 15% évoqués plus haut.

Ces permis, retirés depuis et ré-accordés sur la base du RRU, cumulent un nombre de dérogations dont il conviendra de vérifier la légalité, car au final, on pourrait se retrouver avec des tours qui ne sont en conformité ni avec le RRU (2006), ni avec le PAD Loi, s'il voit le jour.

- **Îlot B**: l'alternative préférentielle comptabilise 32.448 m² de logements sur cet îlot. Or, le projet Loi 130, situé sur cet îlot et dédié à la Commission européenne ne compte aucun logement.

→ **Le scénario préférentiel présenté comme le scénario adopté dans le PAD ne correspond donc pas au projet.**

- **Îlot C** : hôtel :
- Les 3 îlots A B et C représentent 42.675 m² de terrain sur un total de 109.863 m². Les 197.851 m² de logements restant à bâtir devront donc l'être sur les 67.188 m² de terrain restant.

Le PAD manque ainsi la dernière occasion de réussir l'articulation entre les quartiers habités de la chaussée d'Etterbeek et la rue de la Loi. Il a oublié le Schéma directeur qui 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 (...) »

- **En Zone centrale** (îlots D-E-F-H), la priorité est donnée au logement.
 - Ce scénario d'affectation au logement est-il réaliste en sachant que la Commission occupe l'essentiel de l'îlot F et une bonne moitié de l'îlot H -
 - Et que, dans ses avis aux acteurs immobiliers, la Commission 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* »

- Il paraît dès lors douteux que les surfaces de logement prévues dans le scénario préférentiel puissent jamais être atteintes.

- **Volonté de rendre le quartier plus convivial**, (aménagement d'espaces publics, espaces verts,..)

→ **Comment concilier la sécurité de rigueur aux abords des bâtiments des Institutions avec la convivialité annoncée ?** Le PAD est muet à ce sujet.

- **Volonté de rayonnement métropolitain du projet**

→ Les choix urbanistiques qui en découlent semblent incompatibles avec la notion de quartier convivial, socialement mixte, à échelle humaine, financièrement accessible et pourvu d'équipements collectifs à destination des habitants.

→ Le PAD est totalement centré sur la rue de la Loi. On veut intégrer du logement mais celui-ci se retrouve au milieu des entrées de parking, des espaces de livraison et des rejets d'air vicié. « La plupart des dispositifs de collecte et de conteneurs sont localisés sur les rues locales (donc hors rue de la Loi) ce qui va en défaveur de l'image de ces rues. » reconnaît le RIE (Résumé non technique p.68)

→ L'idéal (de convivialité) à atteindre reste strictement confiné à la rue de la Loi, tandis que les inconvénients sont dévolus aux habitants des rues voisines.

- L'arrivée de futurs habitants est présentée comme un facteur de nature à favoriser le contrôle social.

→ Le but recherché est-il réellement la mixité ? Ou compte-t-on sur les habitants pour donner un sentiment de sécurité dans un quartier qui en serait totalement dépourvu après 18h ?

→ Pense-t-on réellement pouvoir y parvenir dans des îlots de tours dont 15% à peine seront occupées par des habitants ?

3. **Portée du PAD : le danger des dérogations**

- Le PAD est un outil à la fois stratégique et réglementaire. Il a été créé pour pouvoir déroger au RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) et à tous les autres plans et règlements existants sur son périmètre. Les principales dérogations autorisées par le PAD portent sur les gabarits/hauteurs des constructions : jusqu'à 155 mètres, pour la plus haute, et pas moins de 14 « émergences » (gratte-ciels de plus de 70 mètres!)

- Cette possibilité de déroger, et dans de telles proportions, est l'une des raisons

principales des critiques et de l'inquiétude des riverains/associations et autres instances qui se sont exprimées jusqu'ici.

Avec de telles dérogations à la clé, **les enquêtes publiques des tours à venir risquent bien de devenir des coquilles vides** où les seuls débats porteront sur des questions d'ordre accessoire ou cosmétiques.

Quant aux demandes de permis ne dérogeant à aucun prescrit du PAD, seront-elles encore soumises à enquêtes publiques, où la décision dépendra-t-elle du seul fonctionnaire-délégué ?

→ **De nombreux observateurs voient dans ces « dérogations XXL » le danger d'un retour à la Bruxellisation.**

Par ailleurs, comme évoqué plus haut, ces dérogations s'adressent surtout à ceux à aux promoteurs qui ont réellement les « moyens » de construire des tours de 70 à 155 mètres, et déjà pressentis par la Région et par la Commission européenne (qui possède environ 30% de la maîtrise foncière).

4. **Démolition/reconstruction : Un bilan carbone considérable !**

- Dans sa Déclaration de Politique générale commune 2019-2024, la Région bruxelloise déclare avoir pris la mesure des enjeux climatiques, et entend intégrer pleinement ces enjeux à l'heure des choix d'aménagement du territoire et de développement urbain.

Dans ce contexte d'urgence climatique, opter pour la démolition/reconstruction de plus de la moitié des bâtiments situés sur le périmètre du PAD est un choix qui va clairement à l'encontre de ces « belles intentions ».

- En ce qui concerne les démolitions, le tableau de répartition du programme du PUL par fonction et par îlot est très instructif. En effet, les **surfaces démolies** sont chiffrées par îlot et le total des surfaces démolies sont de **329.065 m²** (pour un total brut bâti existant alors de 569.428, **soit près de 58% du bâti**). (RIE Chap I, Introduction p.38).
Si on applique ce chiffre au projet de PAD, les surfaces seraient de 636.846 (sitex PAD) – **329.065 m²(démolitions)= 307.781 m² conservés, et 516.781 m² créées.**

Le RIE attire lui-même l'attention sur le coût énergétique supérieur d'une démolition-reconstruction, par rapport au choix de maintenir et rénover l'existant.

- *« La mise en oeuvre du nouveau tissu bâti restructuré implique la démolition et reconstruction d'un nombre important de constructions, ce qui implique une consommation énergétique plus importante que celle de maintenir et rénover le bâti existant » – RIE – 1- p 415*

→ **Pourquoi rien n'est-il prévu dans le PAD pour encourager la possibilité de reconversion de bâtiments existants ?**

→ Pourquoi, de manière générale, les aspects environnementaux sont-ils intégrés de manière non-contraignante ?

→ L'alternative rénovation-réhabilitation-mise aux normes environnementales est **totale**ment absente des alternatives proposées par le RIE. Pire ! C'est au nom de l'urgence climatique que le PAD prône pour seule et unique solution envisageable la démolition-reconstruction de tout ce quartier.

→ La Région bruxelloise et la Commission européenne pensent-elles envoyer un « bon signal » aux citoyens européens en optant d'autorité pour un choix qui a – au minimum – **dix ans de retard sur les réalités climatiques** dont elle dit avoir elle-même pris conscience ?

5. Mobilité

- Le PAD Loi ne suggère **aucune solution concrète** aux problèmes de mobilité qui vont inmanquablement se poser, suite à la densification planifiée. Le volet réglementaire du PAD est muet sur ce point pourtant crucial dans le quartier.
- **Une étude de mobilité à l'échelle de la Région** incluant les différents projets de PAD et autres projets d'ampleur est nécessaire pour permettre de jauger les impacts en matière de mobilité de ces différents développements sur le territoire de la RBC.
- Alors que les axes rue de la Loi – rond-point Schuman – avenue de Cortenbergh sont concernés par deux projets distincts de réaménagement, **le PAD ne dit rien sur les effets potentiels de ces réaménagements contigus.**
- Le **manque de solutions proposées en dehors du périmètre restreint du PAD** fait craindre un report de circulation dans les voiries de quartier adjacentes, déjà saturées en heure de pointe.
- Comment la dissuasion du trafic dans les quartiers sera-t-elle rendue effective, compte tenu :
 - du nombre très important de voiries « quartier » dans le périmètre du PAD ;
 - de l'obligation de situer les entrées / sorties de parkings souterrain dans les voiries « quartier » ce qui entrainera un report de trafic conséquent dans les quartiers
- Les lignes de bus existantes sur le pourtour du périmètre souffrent de l'engorgement en surface dû au charroi important de voitures. Cet engorgement risque d'être accentué par les changements projetés dans la rue de la Loi ; le PAD n'apporte pas de solution.
- Le PAD pourrait prévoir une bande Bus rue de la Loi.

- Le PAD ne propose pas de garanties suffisantes en matière de mobilité. La transformation de la Loi en boulevard urbain reste au stade d'idée et la réduction du nombre de voies carrossable ne fait pas partie du volet réglementaire.
- Le PAD propose un recul dans l'alignement des façades afin de donner plus d'espace aux usagers actifs (piétons cyclistes). Mais permet la construction à l'alignement de 55% du front de bâtisse dans l'îlot B, (soit sur 150 m environ ?) Dommage pour les piétons !
- Le PAD élude la question de la Mobilité durant les chantiers.

6. Mixité des fonctions

- La fonction de logement reste trop faible et la part consacrée aux bureaux reste prépondérante alors que le RIE (Rapport d'incidences environnementales) pointe qu'il n'y a pas déficit en la matière, dans le périmètre du PAD. Le taux de vacance observé serait dû à la mauvaise adaptation des biens proposés sur le marché. Cela ne justifie donc pas la démolition-reconstruction du stock actuel. **Ces bureaux jugés obsolètes pourraient être réhabilités. Cette alternative n'est pourtant pas envisagée, pas plus que la reconversion de bureaux existants en logements.**

D'autre part, la demande en bureaux décroît au fil des années du fait des nouvelles manières de travailler (moins de m² par travailleurs, télétravail, espaces de co-working, etc).

Le RIE parle sur une page de 6% de vacance et à l'autre de 14% de vacance (81.784 m²). Cela fait une différence de 46.734 m².

- Le RIE indique une croissance importante du nombre d'habitants dans le quartier européen et d'un accroissement démographique au niveau régional donc d'un besoin de logements ; Mais il indique aussi qu'il s'agit en réalité, comme le dit le BSI, d'une « **crise du logement abordable** » RIE 1-p.68
- Le RIE relève une carence régionale en logements sociaux et, plus spécifiquement pour le quartier (où on n'en compte que cinq), en logement destinés aux familles. **Ce PAD devrait constituer une opportunité de résorber ces manques. Hélas, il n'en est rien ! Renvoyer le problème à l'autorité délivrante du permis en lui laissant la décision de fixer – en accord avec le maître d'ouvrage - d'éventuelles charges d'urbanisme n'est pas une solution.**
- Le RIE indique sur la base de la situation existante – autour du PAD - une tendance à un accroissement de la population de seniors et conclut un peu hâtivement, nous semble-t-il, à une demande croissante de services adaptés -dans le périmètre du PAD. Vivre à l'arrière de la rue de la Loi, où se reporteront la plupart des nuisances, est-ce vraiment une option ?
- **Logement et environnement sonore** : Les niveaux maximums admis pour les installations classées et les bruits de voisinage sont définis en fonction du type d'affectation au PRAS. Le site est affecté en zone administrative, possédant des valeurs limites peu contraignantes. Le projet prévoit un tissu urbain mixte sans modification de l'affectation au PRAS. Dès lors, l'enjeu est ici que les habitations

introduites dans le périmètre du PAD seront soumises à des exigences peu contraignantes en termes de bruit pour ce type d'affectation. (RIE 1- p.136)

- L'environnement sonore du site du projet peut être qualifié de bruyant à très bruyant le long des axes de circulation. En effet, selon la carte de bruit global des niveaux de bruit Lden supérieur à 75 dB(A) le long de la rue de la Loi. Il s'agit de niveau de bruit particulièrement bruyant rendant la discussion difficile. En intérieur d'îlot, les niveaux de bruit global Lden diminuent et sont compris entre 50 et 55 dB(A) ce qui traduit un environnement sonore modérément bruyant à l'intérieur de ces îlots bâtis. La diminution du niveau de bruit en intérieur d'îlot est due à l'effet de masque que prodiguent les bâtiments bordure d'îlot. L'avenue d'Etterbeek et les voiries secondaires génèrent des niveaux de bruit respectivement supérieur à 70 et 65 dB(A).
- Recommandation : Actuellement, la rue de la Loi comporte majoritairement des fronts bâtis continus qui limitent la propagation du bruit. Dès lors, les intérieurs d'îlots sont plus calmes (avec des niveaux agréables). Or, le PAD prévoit des espaces ouverts le long de la rue de la Loi et le recul des fronts bâtis. Le risque est donc d'avoir une propagation du bruit plus importante vers les intérieurs d'îlots.

7. **Espace public, espaces verts, habitabilité**

- Il est peu probable que l'espace au sol libéré par les tours puisse constituer un environnement "convivial" au vu des vents, ombres portées et plus subjectivement, de la sensation d'écrasement causée par les tours.

D'après le volet stratégique : « *L'aménagement des espaces ouverts doit, en tous les cas, assurer une accessibilité publique, confortable, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite.* »

En effet, il devrait en être ainsi. Mais la réalisation de ce point stratégique est mal parti : le nouveau cheminement entre les 2 tours de l'îlot A entre Loi et rue de Lalaing/chaussée d'Etterbeek et Toulouse, ne sera utilisable ni par les personnes à mobilité réduite, ni par les cyclistes.

→ La densité excessive permise par ce PAD ne peut qu'affecter négativement la qualité de vie dans le quartier.

- **Pollution atmosphérique** : Pour certains types de polluants, les valeurs de référence sont respectées, l'enjeu consiste dans le maintien du respect à ces valeurs limite malgré la densification et le renforcement de certaines fonctions dans le périmètre qui est prévu par le PuL. Pour d'autres types de polluants, les valeurs limite de l'UE et de référence de l'OMS sont dépassées. C'est le cas de l'oxyde d'azote (qui est dû principalement au transport routier) et des particules fines (dues principalement au transport routier et au secteur résidentiel à l'échelle de la Région).

L'ouverture du front bâti de la rue de la Loi proposée par le PAD constitue l'opportunité de disperser les polluants présents dans cette artère par les effets de vent mais elle risque d'impliquer leur dispersion vers les intérieurs d'îlot et les voiries locales qui actuellement présentent des niveaux de pollution beaucoup plus réduits que la rue de la Loi. RIE 1-p.172

L'alternative préférentielle permet d'améliorer la circulation d'air à l'échelle du PAD par rapport à la situation actuelle. Soulignons toutefois, que l'amélioration de la circulation de l'air sur la rue de la Loi ne permettra qu'une amélioration très limitée de la qualité de l'air dans le périmètre. Les valeurs de pollution resteront proches de celles existantes et donc problématiques. RIE 1 p.456

- **Eau** : Le PAD dérogera totalement au Titre I 'Caractéristiques des constructions et de leurs abords' du RRU impose, dans son chapitre 5 'Raccordements' (articles 13, 15 et 16), les dispositions suivantes pour la gestion des eaux des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme :

Article 13 – Maintien d'une surface perméable : la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisées que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. Les toitures plates non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ;

- Certains **espaces « publics »**, situés sur des terrains privés, seront en réalité **inaccessibles à partir de certaines heures**, ce qui compliquera leur appropriation par les usagers en tant qu'espace publics à part entière.
- Il y a un glissement dans le RIE entre les « espaces ouverts » et les « espaces verts ». La superficie « d'espace vert » est d'un total **de 11.960 m²** dans l'alternative du projet pour une superficie de terrain de 109.863 m², soit 10,8 %. C'est-à-dire moins que la superficie d'espace libre de la situation existante de 16.864 m².

A titre de comparaison, dans sa répartition de programme par fonction et par îlot, le PUL indiquait la surface d'espace public au sol et en terrasse : le total était de 42.285 m² (RIE 1-p.38).

	Îlots de l'alternative préférentielle										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Total
Sup esp verts	1.786	2.018	251	1.324	1.436	496	903	1.295	1.542	909	11.960
Sup îlots	15.750	26.500	5.400	12.000	11.000	8.600	11.150	11.700	13.250	8.550	
Resp prescr 0.2 PRAS	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	

- Certains espaces verts proposés seront principalement sur dalle (à cause des parkings situés sous la dalle), sur 60cm de "terre arable", ce qui limite fortement le type de végétation qui peut s'y installer (pelouse, arbustes, haies). Par ailleurs, aucune prescription n'impose un taux de verdurisation (taux de verdurisation

dans RIE).

- En dépit de la verdurisation et de la biodiversité annoncées, le nouvel aménagement reste largement dominé par un environnement minéral (béton), lié à la hauteur des tours.
- **Ombres et éclairage:**
 - Les rues 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.
 - La topographie de la vallée du Maelbeek est un facteur défavorable pour l'éclairage naturel sur la zone résidentielle au nord-est du périmètre. Les constructions hautes sur les îlots A et B aggravent la situation de cette zone.
 - Pour rappel : dans un rayon de 40m autour d'une tour de 100m de hauteur et de 40m de largeur, une personne au rez de chaussée d'une maison bruxelloise typique orientée vers l'immeuble haut n'a aucune vue possible sur le ciel. La vue possible sur le ciel au-dessus de la tour n'est quant à elle possible qu'à partir d'une distance de 128 m de la tour ! Entre ces deux distances critiques, les voisins de la tour n'auront une vue du ciel que latérale et partielle. L'immeuble de grande hauteur est un facteur d'obstruction important de la vue du ciel et ce jusqu'à une distance relativement lointaine de son implantation. (Etude Habitabilité p.47)
- **Chantiers, effets cumulés, temporalité**

Le PAD ne dit rien de la temporalité des projets, des démolitions et des constructions qui auront lieu sur son périmètre, mais il est probable qu'elle s'étendra sur de nombreuses années.

→ De nombreuses années durant lesquelles les premiers habitants, et plus encore, les habitants des rues latérales par où seront évacués les gravats et arriveront les matériaux de construction, seront contraints de vivre dans un chantier permanent !

8. **Patrimoine**

- Les effets du PAD Loi sur le Patrimoine sont désastreux !

Les visuels qui suivent suffisent à comprendre les conséquences d'un outil, le PAD, dont la principale raison d'être est de déroger à tous les autres plans, à tous les autres règlements, en particulier sur la question des hauteurs. Il n'est donc pas exagéré de parler d'une nouvelle offensive de « Bruxellisation » d'une ville qui a déjà bien souffert !

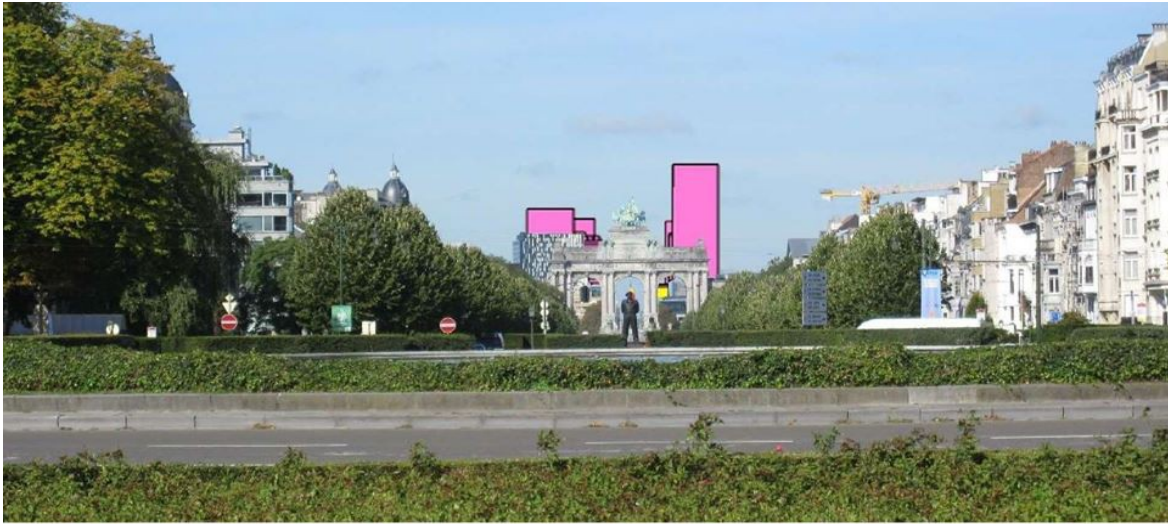


Figure 111 : Photomontage depuis Montgomery

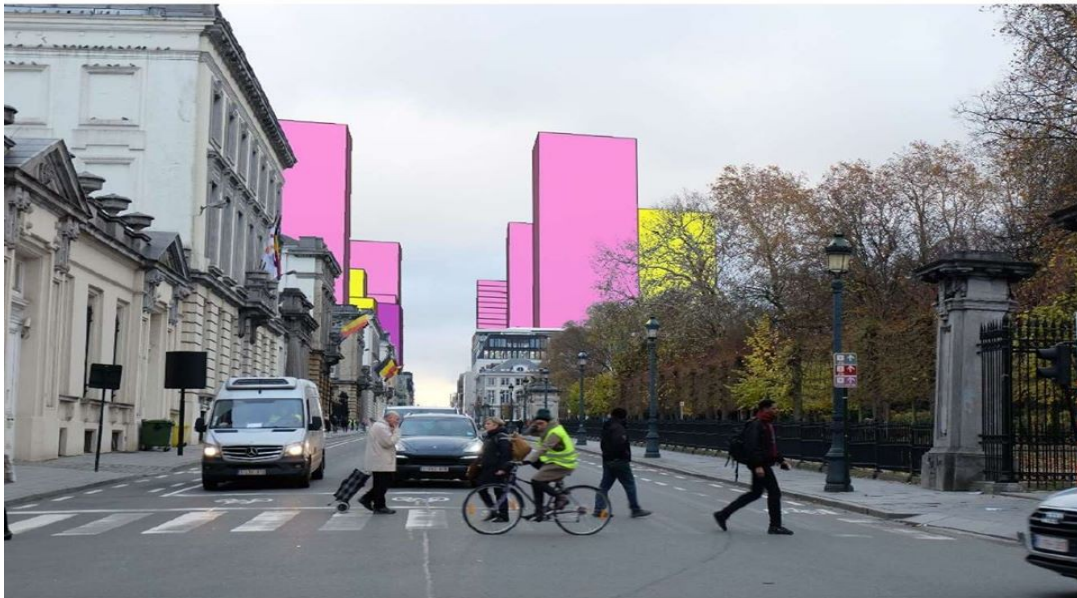


Figure 122 : Photomontages depuis le croisement rue Royale – rue de la Loi

La CRMS a d'ailleurs rendu un avis des plus sévères dans lequel elle souligne (en gras) qu'elle « ***s'oppose à ce que le patrimoine soit déconsidéré via un projet d'une telle ampleur urbanistique et perde ainsi son intégrité et sa raisons d'être comme patrimoine classé.*** »

En outre, elle précise que « ***La Convention Européenne du Paysage, adoptée en 2000 à Florence et ratifiée par la Belgique en 2004, vise, elle aussi, 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.*** ».

Source : http://www.kcml.irisnet.be/fr/pad-avis-de-la-crms/BXL40192_646bis_PAD_LOI.pdf

9. Densification = Tours : un raisonnement simpliste

Le 28 novembre dernier, lors d'une journée organisée par Perspective. Brussels sur le thème Conciliation de la densité urbaine et de la qualité de vie, le représentant de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) déclarait, en substance, que les tours coûtaient beaucoup plus cher (fondations, matériaux ignifuges, batteries d'ascenseurs, résistance aux vents, normes PEB...), que cela générerait des logements chers à l'achat et à l'entretien, que ce n'était pas la panacée pour les promoteurs privés et qu'il ne fallait pas confondre tours et densité.

Le représentant de l'UPSI a été le seul à parler de patrimoine historique et d'intérieur d'îlot, parmi le panel d'intervenants de cette journée.

→ **Comment la Région justifie-t-elle de poursuivre dans une voie tracée il y a plus de 10 ans, et dont même les professionnels de l'immobilier semblent être revenus ?**

CONCLUSION

L'AQL se joint aux avis très critiques exprimés dans le cadre de l'enquête publique et se montre particulièrement inquiète sur la procédure qui marque un net recul de la participation citoyenne.

Du reste, en de nombreux points, les remarques critiques et recommandations du RIE ne sont pas prises en compte. Le projet de PAD ne s'est « inscrit dans les recommandations du RIE » que lorsqu'elles ne contrariaient pas le choix de départ.

Dans ce contexte délicat, l'AQL formule les demandes suivantes :

- **Un moratoire sur ce PAD/LES PADs pour réexaminer l'outil**
- **L'étude d'une Alternative prévoyant une Rénovation/réhabilitation**, plutôt que la démolition-reconstruction de près de 60% de l'existant.
Si l'on souhaite réellement poser des « actes forts » en terme de lutte contre le réchauffement climatique, la première chose à faire est de préserver le bâti, le rénover et le mettre aux normes.
- **Une étude de mobilité à l'échelle de la Région incluant les différents projets de PAD et autres projets d'ampleur**
- **La garantie d'offrir des logement abordables**
- **Une révision à la baisse de la surface de bureau par travailleur**, au sein de la Commission européenne, afin de limiter les besoins en m² de bureau sur l'ensemble de la rue de la Loi et l'adapter à la moyenne en vigueur sur l'ensemble du territoire : en ces temps d'urgence climatique, chacun peut faire sa part d'effort.

Après la lecture de ce dossier de plus de 2000 pages mis en forme à la va-vite, l'Association du Quartier Léopold ne peut qu'exprimer son incompréhension, sa perplexité et pour finir son opposition à un projet de PAD si éloigné de ses attentes et même des objectifs annoncés.

Alors que nous aspirons de plus en plus à nous investir davantage dans des processus participatifs liés autant aux grands enjeux de société qu'à la vie de nos quartiers, force nous est de constater que la voie choisie par la Région prend exactement la direction opposée, en dépit des principes énoncés dans la récente déclaration gouvernementale ou dans la présentation du PAD.

Si nous pouvons partager la plupart des interrogations qui ont constitué les prémices du Projet Urbain Loi, est-ce que le PUL version PAD y répond efficacement?

Bilan énergétique : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de produire un bilan énergétique global positif? Parce que selon l'outil d'évaluation du bilan énergétique pour une démolition/reconstruction d'immeubles de bureau existant, dans le meilleur des cas, il faudra attendre 50 ans avant de récupérer le premier atome de carbone, nous en doutons très fortement.

Croissance démographique : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de répondre à l'augmentation de la population ? Cette croissance actuellement en cours de tassement étant surtout le fait des catégories sociales les plus défavorisées, la construction de bureau dans un quartier au vide locatif important est-elle une réponse, nous en doutons très fortement.

Logement : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de diversifier les fonctions urbaines notamment par le logement? Quand la proportion de logement n'est déjà pas respectée dès les premiers projets, nous en doutons très fortement.

Espace public : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de rendre le quartier plus convivial? Quand l'on transfère l'effet canyon tant décrié sur la rue de la Loi dans les rues adjacentes, nous en doutons très fortement.

Vallée du Maelbeek : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit d'aller à la rencontre de la ville mixte traditionnelle et de ses habitants? La chaussée d'Etterbeek est le lien qui structure les différents noyaux urbains historiques. Construire le plus haut, pas du tout en recul, en accumulant les entrées de parking et la pression automobile induite dans les rues destinées au logement y contribuent-ils, nous en doutons très fortement.

Patrimoine : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de valoriser le patrimoine historique? Le retour du façadisme à Bruxelles s'est déjà exprimé à proximité de la rue de la Loi sur la rue Belliard (Goethe Institut) et dans le site classé du parc Léopold (Maison de l'Histoire Européenne), et à lire l'avis de la CRMS également, nous en doutons très fortement.

Chantiers : Le PUL version PAD est-il efficace quand il s'agit d'encadrer suffisamment des

chantiers énormes et récurrents? Le chantier annoncé de la Commission risquant fort de correspondre à celui du 'renouveau' du Parlement européen, plongeant tout le secteur central du Quartier européen dans un chaos que personne ne semble prendre en compte, nous en doutons très fortement.

Nous pourrions parcourir de cette manière de nombreux sujets encore, mais revenons sur un dernier, qui est d'importance.

Institutions européennes : Le PUL version PAD est-il efficace s'il s'agit de mieux accueillir des institutions dont nous ne contestons pas la présence en ville? Par sa désastreuse 'gouvernance' , par les reculs de notre démocratie urbaine qu'il manifeste, par la présence écrasante d'une kyrielle de tours dans le paysage urbain bruxellois, par la prise de hauteur qui est aussi mise à distance, par la médiocrité architecturale et urbanistique du premier projet réalisé sur base d'un RRUZ illégal, par son manque d'empathie avec les attentes de plus grande proximité des citoyens européens et par son inadéquation aux enjeux climatiques, nous doutons très fortement que le PAD Loi permette à la Commission européenne de présenter une image positive d'une institution dont nous avons pourtant besoin.

La Démocratie s'éloigne, la Bruxellisation revient, la Commission prend ses distances. A l'heure d'une nouvelle Présidence de la Commission européenne placée sous les auspices d'un GREEN DEAL défendu en ce moment même à la conférence de l'ONU sur le changement climatique, il n'est plus possible de maintenir en l'état un Projet Urbain Loi si contradictoire.

