



AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur

« Loi »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	18 octobre 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	21 novembre 2019

Préambule

Le Conseil rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du Plan régional de développement durable et il détermine notamment :

- les affectations
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- les caractéristiques des constructions
- la protection du patrimoine
- l'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Le projet de PAD « Loi » se structure autour des 4 ambitions suivantes :

- Créer un quartier urbain animé en offrant suffisamment d'espaces pour l'introduction d'une mixité fonctionnelle;
- Confirmer l'Europe comme pôle d'activités d'envergure en reconnaissant le périmètre du projet de PAD comme un pôle économique et européen important ;
- Agir sur les aspects environnementaux en apportant des solutions structurelles aux différents enjeux environnementaux, grâce à une évolution de la configuration urbaine, mais également grâce à la prise de mesures en matière de mobilité, présence de la nature, gestion de l'eau, limitation des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air, ...;
- Cadrer la transition vers une ville durable.

Le périmètre du projet de PAD « Loi » correspond à 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.

Avis

1. Considérations générales

De manière générale, **le Conseil** apprécie la volonté d'introduire de la mixité des fonctions dans le quartier et d'y introduire des ambitions importantes en matière de bâtiments avec des hautes performances énergétiques et environnementales. Les faits devront suivre les ambitions !

1.1 Densité

Vu la volonté de créer des espaces verts de type « pocket parc » et de décroiser les rues présentes dans le périmètre, l'augmentation de la densité passera nécessairement par des constructions en hauteur.

Or, pour **le Conseil**, l'édification de tours ne doit pas compromettre la qualité de vie et l'habitabilité du quartier. Il demande qu'une attention particulière soit portée sur la hauteur maximale des tours et demande de limiter la hauteur maximale à 120m afin d'éviter l'impact que de tels édifices peuvent avoir en termes de vents, de zones d'ombre et d'ensoleillement, d'impacts visuels depuis l'intérieur des bâtiments et de skyline, ...

1.2 Logements

Le Conseil constate que certains PAD (tels que le PAD Josaphat et le PAD Heyvaert) prévoient explicitement les types logements à développer sur la zone avec l'objectif de garantir une mixité sociale (les différents types de logements publics attendus y étant même fixés). **Le Conseil** regrette que cela ne soit pas le cas pour le PAD Loi alors que dans cette zone la part de logement public est très faible et le logement social absent.

Afin de garantir la mixité du quartier Loi, il demande qu'une proportion claire de logements sociaux soit définie à l'avance. En outre, il demande également que les différents PAD intègrent dorénavant les types de logements attendus et la proportion de logements sociaux ou à finalité sociale prévue.

Enfin, **le Conseil** insiste pour que la mixité ne soit pas envisagée uniquement à l'échelle du périmètre mais le soit aussi au sein même des différents projets développés.

1.3 Services et équipements collectifs

Vu le nombre de m² supplémentaires qu'il est prévu de construire sur le site, **le Conseil** insiste pour 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. L'usage local doit être favorisé afin de renforcer l'habitabilité du quartier et de garantir la traversée du site par ses habitants.

1.4 Mobilité

Le Conseil demande de veiller à la cohérence entre le Plan régional de mobilité « Good Move » qui considère la rue de la Loi comme « Auto PLUS » et le projet de PAD qui semble vouloir optimiser les conditions de circulation pour les modes actifs, en particulier sur la rue de Loi et limiter au minimum nécessaire la partie carrossable des voiries afin d'optimiser le confort piéton et cyclable.

*
* *