

PROJET REALEX

Rue de la Loi _ 1040 Bruxelles

Demande de Permis d'Urbanisme amendée
suite aux recommandations de l'étude d'incidences

ANNEXE N° : 2

NOTE EXPLICATIVE



PT/12/2020

Table des matières

Projet realex	1
Note explicative	1
1. Introduction et contexte historique.....	3
2. Demandeur et propriétaires	4
3. Objet de la demande de permis amendée	4
4. Le site	6
5. Contexte réglementaire du site	9
6. Concept urbanistique du projet amendé	10
7. Architecture	32
8. Mixité : les commerces et équipements d'intérêt collectif ou de service public	49
9. Mobilité	53
10. Divers aspects techniques et autres	62
11. Démolitions et transformations envisagées.....	64
12. Dérogations.....	66
13. Patrimoine	81
14. Charges d'urbanisme	83
15. Annexes	85

1. Introduction et contexte historique

Ancien projet REALEX

Dans le cadre du Périmètre d'Intérêt Régional (PIR) destiné à recevoir le Projet Urbain Loi (PUL) et du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné pour le Projet Urbain Loi (RRUZ), la srl LEASELEX a obtenu le 17 novembre 2014 le permis d'urbanisme n°04/PFD/482352, ensuite modifié par le permis d'urbanisme n°04/PFD/581452 du 03 août 2016, tous deux délivrés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Suite à l'annulation du RRUZ par le Conseil d'Etat, le permis d'urbanisme n°04/PFD/482352 a été retiré et remplacé par celui délivré par la Région de Bruxelles –Capitale en date du 21 octobre 2019 et portant la même référence (réfection de l'acte querellé devant le Conseil d'Etat).

La srl LEASELEX a également obtenu le 23 mai 2014 le permis d'environnement n°PE/1A/2013/396016, ensuite modifié par le permis d'environnement n°EXT/1A/2015/576937 du 20 novembre 2015, tous deux délivrés par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement. L'ensemble de ces permis concernent le précédent projet pensé par la srl LEASELEX et seront ensemble dénommés ci-après le « précédent projet ».

Ces permis permettant le précédent projet sont relatifs à un terrain libre de toute construction, sis n° 99 à 105 rue de la Loi, d'une surface de 5.116 m², qui est traversant entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing. Ils autorisent la construction d'un immeuble de bureaux de grande hauteur développant une surface brute hors sol de 44.303 m² de bureaux et 402 m² de commerces et présentant 3 niveaux en sous-sols (sous la rue Jacques de Lalaing) accueillant archives, locaux techniques ainsi que 220 emplacements de parking. Le permis d'urbanisme inclut également l'aménagement d'une zone de cheminement public entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing.

Il est ici précisé qu'en introduisant des nouvelles demandes de permis pour le nouveau projet dont question ci-après, le Demandeur – LEASELEX srl – ne renonce pas aux permis d'urbanisme et d'environnement existants, tels que mentionnés ci-dessus.

Nouveau projet REALEX

Postérieurement à l'octroi des permis mentionnés ci-avant, la sa IMMOBILEX a eu l'occasion d'acquérir deux Biens supplémentaires jouxtant le terrain en question : d'une part le terrain sis n°93 à 97 rue de la Loi qui abrite un immeuble de bureaux actuellement inoccupé, d'autre part le terrain sis n°91 rue de la Loi qui abrite une maison de maître à fonction de bureaux actuellement inoccupée. Avec ces 2 terrains supplémentaires, présentant ensemble une surface de 1.637 m², le nouveau Site s'étend du n°91 au n°105 rue de la Loi, sur une surface totale de 6.753 m².

Sur ce Site agrandi, tel que représenté au point 4. ci-après, la srl LEASELEX a développé un nouveau Projet portant sur deux immeubles de bureaux (A et B) avec commerces. Ce nouveau Projet est mixte et nécessite un permis d'urbanisme et un permis d'environnement. Il a fait l'objet d'une étude d'incidences, justifiée notamment par le nombre d'emplacements de parking et les superficies de plancher de bureaux, qui a débuté le 9 juillet 2019 et a été clôturée le 18 février 2020.

Parmi les différentes alternatives à analyser, telles que listées dans le Cahier des charges de l'étude d'incidences, l'une d'entre elles vise à intégrer un Centre de conférences en remplacement d'une partie des surfaces de bureaux. Cette alternative permet en outre au Demandeur de répondre à un appel d'offres lancé par la Commission européenne en vue de se doter d'un nouveau Centre de Conférences.

La présente note a pour objet de présenter de façon synthétique le Projet REALEX amendé afin d'assurer sa compatibilité avec les conclusions et recommandations de l'étude d'incidences (ci-après « E.I. »), l'alternative « Centre de Conférences » analysée en détail dans le cadre de l'E.I. permettant d'intégrer ces recommandations.

En annexe de la présente note est joint le tableau récapitulatif des recommandations issues de l'étude d'incidences (E.I.), qui reprend dans une colonne dédiée les suites données par le Demandeur pour chacune d'elles. Afin d'en faciliter la lecture et la compréhension, le texte de la note mentionne le(s) numéro(s) de la (les) recommandation(s) conduisant à un ou des amendements.

2. Demandeur et propriétaires

Le Demandeur est la srl LEASELEX.

Les srl LEASELEX (emphytéote) et FREELEX (tréfoncier) sont ensemble propriétaires du Bien sis n° 99 à 105 rue de la Loi.

La sa IMMOSILEX est quant à elle propriétaire des Biens sis n° 91 et n° 93 à 97 rue de la Loi.

Ces trois sociétés, bénéficiant du même actionariat, sont donc propriétaires de l'intégralité des droits portant sur le Site couvrant les n°91 à 105 rue de la Loi.

3. Objet de la demande de permis amendée

Tenant compte des conclusions et recommandations de l'E.I., la demande de permis amendée porte sur les actes suivants :

- Démolition d'un immeuble de bureaux (93-97 rue de la Loi) ;
- Transformation d'une ancienne maison de maître affectée en bureaux (91 rue de la Loi) et dont la façade avant est classée comme monument, avec modification de son affectation en équipements d'intérêt collectif ou de service public (le type exact restant à définir);
- Construction d'un Centre de Conférences (immeuble CC) en lieu et place de l'immeuble de bureaux prévu du côté de la rue de la Loi, et construction d'une tour de bureaux avec commerces (immeuble A) ;
- Déplacement de la rampe d'accès aux parkings et réaménagement des parkings pour prévoir deux zones distinctes comprenant 119 emplacements de parking pour le centre de conférences et 147 emplacements de parking pour l'immeuble A, soit un total de 266 emplacements ;
- Aménagement des abords et réalisation d'une liaison piétonne verdurisée (cheminement public sous la forme d'un pocket parc) entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing, avec intégration dans les abords d'un kiosque à caractère commercial (cfr infra, voir « Mixité » au point 8).

Sur le plan urbanistique / technique, la demande de permis amendée engendre les principales modifications suivantes par rapport à la demande de permis initiale :

- Suivant l'alternative analysée dans le cadre de l'étude d'incidences et mise en œuvre conformément aux conclusions de celles-ci, l'immeuble de bureaux (B) prévu côté rue de la Loi dans le projet initial est remplacé par un Centre de Conférences (CC).

Ce centre de conférences, plus profond que le précédent immeuble B pour pouvoir accueillir l'ensemble des salles et fonctions dictées par sa programmation, devient dès lors mitoyen à l'immeuble de bureaux (A) et supprime de ce fait l'espace de 8m qui existait entre les immeubles A et B dans la demande initiale.

La mise en œuvre de cette alternative entraîne également, sur la majorité de la surface des niveaux -1 et -2, le remplacement des locaux archives, surfaces de bureaux, surface commerciale donnant sur la rue J. de Lalaing, parkings vélos et vestiaires, ainsi que certains locaux techniques, qui étaient prévus à ces niveaux dans la demande initiale, par une grande salle de conférence double hauteur d'une capacité de 760 personnes et des locaux annexes (cabines d'interprétation, foyers, sanitaires, vestiaires, logistique, etc...). Les zones de livraisons, locaux poubelles, etc. du -1 ainsi que les locaux techniques « Régies » (Haute tension, gaz, eau, etc.) du -2 côté Lalaing, prévus dans la demande initiale, restent d'actualité.

- Conformément aux recommandations de l'E.I., la rampe d'accès au parking -3, initialement implantée dans le socle du projet, est déplacée en dehors de ce socle, en limite de propriété le long du mitoyen de l'immeuble voisin The One, et « plonge » sous l'espace public des abords. Cette configuration permet également de reculer la façade des commerces dans cette zone au profit d'un espace public plus spacieux et améliore la dispersion du flux des véhicules en sortie du parking, ceux-ci pouvant tourner à gauche ou à droite (l'implantation de la rampe dans le projet initiale ne permettait que de tourner à droite pour remonter la rue J. de Lalaing).

En outre, un kiosque vient surplomber l'entrée de cette rampe (en prolongation de celui existant côté « The One ») ; celui-ci reçoit une affectation commerciale qui anime l'espace public (cfr infra, voir point 8).

Le déplacement de la rampe de parking et l'intégration de l'alternative « Conférences » entraînent un réaménagement des parkings des niveaux -3 et -4 : au lieu de constituer un ensemble s'étendant sur 2 niveaux avec une rampe de liaison entre ceux-ci, les parkings sont organisés en deux zones distinctes (l'une pour le Centre de Conférences, l'autre pour les bureaux) disposant chacune de leur rampe intérieure pour passer du -3 au -4. Les installations de ventilation et de désenfumage restent cependant communes pour l'ensemble des parkings, comme c'était le cas pour le projet initial.

- Comme recommandé à l'issue de l'E.I., la maison de maître n'accueille plus une fonction de bureaux comme dans le projet initial, mais est réaffectée en surface d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ce faisant, la communication qui, dans le projet initial, existait au rez-de-chaussée entre cette maison et l'immeuble B est supprimée. La maison devient totalement indépendante du reste du projet, tant au niveau de ses accès que de ses futurs équipements techniques (contrairement au projet initial, où elle était « alimentée » par l'immeuble B). Pour ce qui concerne les parties classées, le projet amendé se limite à une restauration à l'identique (cfr infra ainsi que le dossier patrimoine joint aux annexes 23 à 26 de la demande de permis amendée) ;
- D'un point de vue architectural, la tour de bureaux ne présente plus de creux ni de parties opaques dans sa façade Nord, ni de décrochage dans les derniers niveaux côté Lalaing, tels qu'ils existaient dans le projet initial. Ces adaptations sont dictées par la volonté d'apporter à la tour une architecture plus sobre, eu égard à l'identité forte du centre de conférences implanté du côté de la rue de la Loi. En outre, un étage technique intermédiaire est créé à la place de surfaces de bureaux dans l'immeuble A aux niveaux +16/+17, utilisant de la sorte les surfaces réduites présentes en arrière-plan d'une méga structure qui assure le transfert des charges de la tour de bureaux vers le Centre de Conférences.

4. Le site



Figure 1 : Vue aérienne

Le parcellaire :

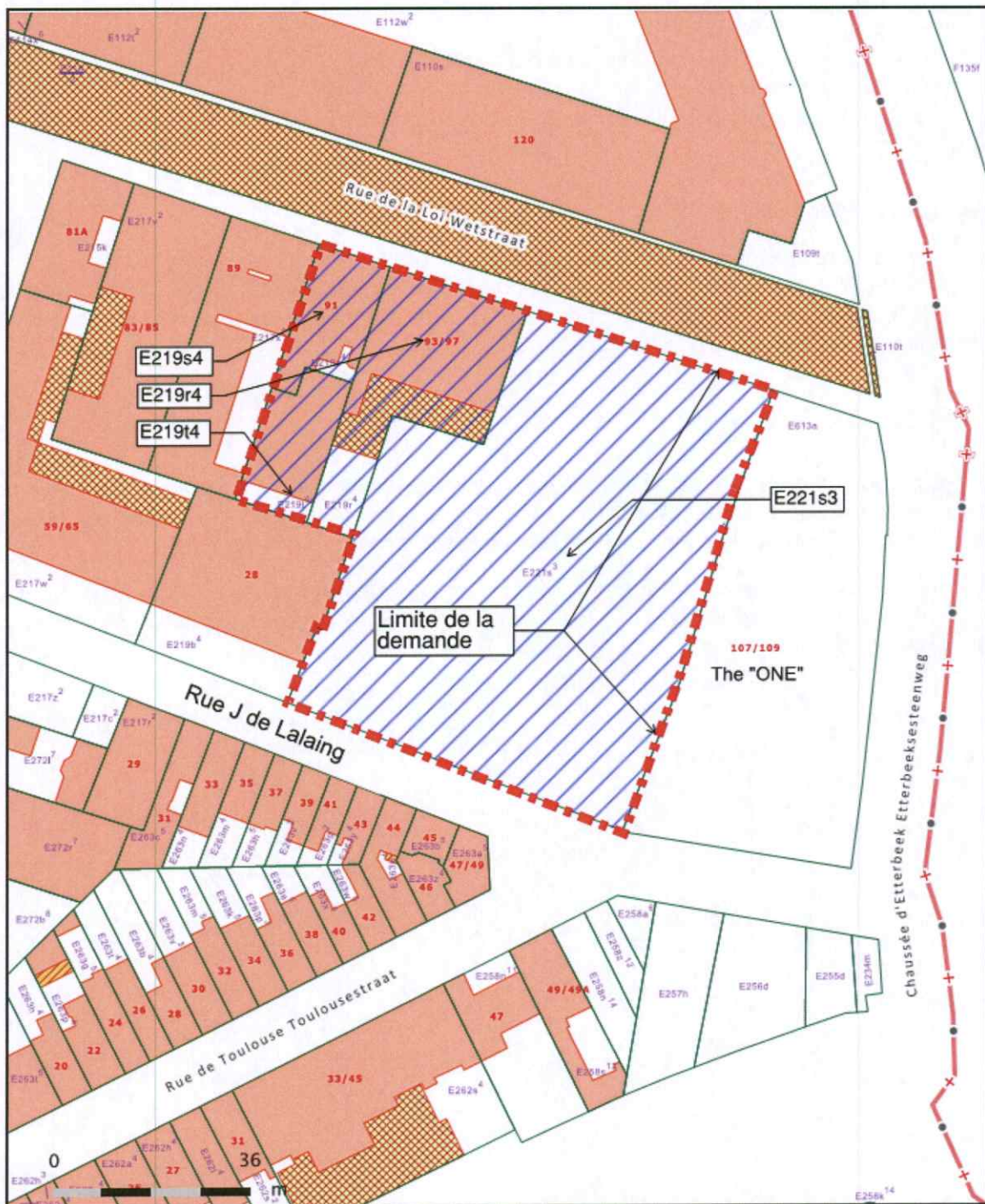


Figure 2 : Localisation parcelles (source : SPF Finances, AGDP)

Parcelle E221s3 = Parcelle des n°99-105 rue de la Loi libre de constructions

Parcelle E219r4 = Parcelle des n° 93 à 97 rue de la Loi, immeuble R+7+toiture

Parcelle E219s4 = Parcelle du n°91 rue de la Loi, maison de maître R+3+ toiture

Parcelle E219t4 = Parcelle partagée (rez-de-chaussée pour immeuble 93-97 et sous-sol pour l'immeuble n° 91).

Le site présente une surface de 6.753m²:

Il est situé au sein de l'îlot A délimité par :

- la rue de la Loi au nord,
- l'immeuble « The One » et la chaussée d'Etterbeek à l'est,
- la rue Jacques de Lalaing au sud
- divers immeubles R+5 à R+7 et la rue de Trèves à l'ouest.

Les éléments attenants sont les suivants :

- Au nord-ouest, au numéro 89 de la rue de la Loi : bâtiment R+7 (immeuble CD&V) ;
- Au sud-ouest, au numéro 28 de la rue Jacques de Lalaing : bâtiment R+6 (immeuble ARD).
- A l'est, aux numéros 107-109 de la rue de la Loi et au numéro 40 de la rue Jacques de Lalaing : bâtiment R+23 (immeuble « The One »).

Particularité

L'une des particularités du site est la différence de niveau existant entre les deux voiries attenantes (rue de la Loi et rue Jacques de Lalaing), soit +/- 6.20 mètres au droit de la limite de propriété entre le nouveau projet et l'immeuble « The One » et de l'ordre de 4 mètres en moyenne.

Cette dénivellation est prise en compte dans la lecture des éléments descriptifs qui suivent, puisque le rez-de-chaussée côté rue de la Loi – pris en référence – correspond en réalité au niveau +1 côté rue Jacques de Lalaing.

5. Contexte réglementaire du site

RRUZ (annulé par le conseil d'état le 25 septembre 2019)

Le site était localisé dans le périmètre d'Intérêt Régional « Projet Urbain Loi » auquel s'appliquait le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné pour le projet urbain Loi (RRUZ) tel que défini par le liseré rouge figurant sur le plan ci-dessous.

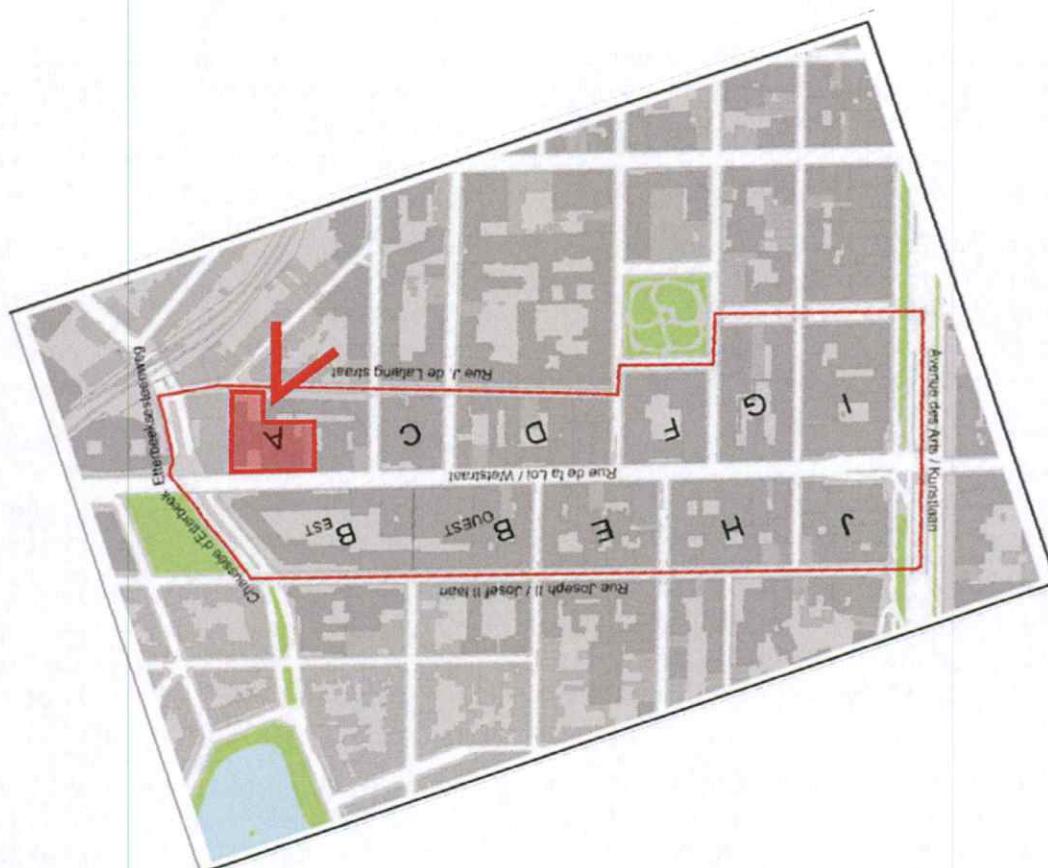


Figure 3 : Localisation suivant RRUZ (Cadrage suivant l'orientation utilisé pour tous les documents graphiques de la présente demande)

RRU

Le RRUZ ayant été annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n° 245.528 du 25 septembre 2019 (annulation du RRUZ, sans maintien de ses effets), c'est le Règlement Régional d'Urbanisme qui est d'application.

PRAS

Le site est inclus dans le périmètre du PRAS avec une affectation du sol en « Zone Administrative ».

PPAS

Le site n'est pas inclus dans le périmètre d'un PPAS.

6. Concept urbanistique du projet amendé

6.1. Généralités

Le projet amendé se compose d'un centre de conférences destiné à la Commission européenne, d'un immeuble de bureaux, de surfaces commerciales et de surfaces dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Idéalement implanté au cœur du Quartier européen et à proximité immédiate des réseaux multimodaux de transports en commun (train, métro, bus), il se situe le long de la rue de la Loi, face à l'îlot 130 qui a fait récemment l'objet d'un concours d'architecture international à l'initiative de la Commission européenne, qui envisage d'y développer un nouvel ensemble d'immeubles de gabarits variés agencés selon les directives urbanistiques de la Région de Bruxelles Capitale.

Le site du projet REALEX est traversant et consacre une importante surface à la réalisation d'un espace public piétonnier végétalisé (pocket parc) offrant une liaison entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalain. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n° 1.3, 9.2, 9.5, 9.8.1, 9.8.2, 11.1, 11.2.1 à 11.2.4), le projet amendé apporte un soin particulier au confort du cheminement piéton, au mobilier urbain qui agrémente l'espace public et au choix approprié de sa végétalisation.

Tout comme le projet initial, le projet REALEX amendé ouvre davantage son site vers la rue de la Loi par rapport au précédent projet, élargit l'amorce du cheminement piéton qui le traverse et ménage une distance plus importante entre sa partie la plus élevée et l'immeuble voisin « The One », améliorant de ce fait la convivialité de l'espace public et la lisibilité urbanistique de l'ensemble.

Conformément aux recommandations de l'E.I., la mixité du projet amendé se voit renforcée : d'une part, comme pour le projet initial, diverses surfaces commerciales sont implantées en communication directe avec le cheminement public et renforcées par la présence du kiosque, d'autre part la maison située rue de la Loi 91, rendue indépendante, est dédiée à de l'équipement d'intérêt collectif (rec. n° 5.1).

Et enfin, il se situe au cœur de l'ambitieux Projet Urbain Loi (PUL), un programme urbanistique et architectural approuvé en décembre 2010. L'objectif principal du Projet urbain Loi est d'aboutir à des « îlots ouverts », par la création de cheminements et d'espaces libres au sol reliant les différents quartiers. La création de ces espaces libres est rendue possible par la densification et des gabarits plus élevés, qui permettent de dégager et d'aménager des espaces ouverts au sol.

Dans le périmètre du Projet Urbain Loi, le parti a donc été pris de créer, d'une part, du logement, des commerces et des équipements de proximité, et, d'autre part, des espaces libres au sol ; toutefois, l'intention n'est pas de limiter les espaces de bureau, compte tenu de la présence des institutions européennes.

Le Projet Urbain Loi propose dès lors de doubler le rapport plancher/sol sur l'ensemble de son périmètre, ce qui permet de concentrer davantage de superficie de plancher sur une parcelle, sans pour autant augmenter l'emprise au sol, voire en la diminuant ; l'espace est ainsi créé au sol pour aménager de nouveaux îlots, tout en créant de la superficie de plancher pour l'implantation de nouvelles fonctions dans le quartier.

Ce choix implique nécessairement une élévation des bâtiments. A cet égard, le Projet Urbain Loi forme, par rapport au RRU, une expression plus contemporaine, et spécifique au Quartier européen, du bon aménagement des lieux

L'îlot ouvert s'articule autour de trois grands thèmes : les ouvertures visuelles (chaque immeuble dispose de plusieurs orientations), l'autonomie des bâtiments, "*coupés au cordeau sur la rue*" et la diversité des programmes et de l'architecture.

Le projet joue sur l'harmonie et non plus sur l'homogénéité.

6.2. Organisation du projet amendé :

Comme succinctement décrit ci-avant, le projet amendé se décline en deux immeubles autonomes érigés sur un socle commun et implantés le long du cheminement piétonnier arboré liaisonnant les rues de la Loi et Jacques de Lalaing :

- Côté rue Jacques de Lalaing, l'immeuble de bureaux A s'élevant sur un rez + 31 étages + étage technique. Il comprend un étage de moins que dans le projet initial par le fait que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ont des hauteurs plus importantes pour correspondre au gabarit de l'immeuble Centre de conférences et apporter une unité cohérente à l'ensemble du site. Il surplombe le centre de conférence par l'intermédiaire d'une « méga-structure » métallique importante qui constitue une charnière entre les deux immeubles et se présente comme un élément architectural à part entière du projet amendé.

L'immeuble A comprend également des surfaces commerciales dans son socle en partie inférieure. En intégrant des espaces commerciaux qualitatifs et comme le souligne favorablement l'étude d'incidences, elles contribuent ainsi à l'animation de l'espace public. En outre, l'installation d'un kiosque à caractère commercial, en prolongation de celui existant sur le site voisin « The One », crée également un point d'appel visuel depuis le début du cheminement piéton rue de la Loi et d'un meilleur aménagement de terrasses de commerces.

On accède à l'immeuble A par une vaste esplanade du côté de la rue de la Loi. Cet immeuble est repris en bleu foncé sur la figure 4.b ci-après.

- Côté rue de la Loi, l'immeuble de bureaux B prévu dans le projet initial est remplacé par un Centre de Conférences (CC) destiné à la Commission européenne, en remplacement de l'actuel « centre BORCHETTE ». Il s'implante en mitoyenneté avec l'immeuble A (dans le projet initial, un espace de 8m de large séparait les deux bâtiments A et B) et s'élève sur un Rez + 8 + étage technique. Bien que le nombre d'étages soit diminué, le gabarit reste similaire car la hauteur entre niveau du CC est de 5,16 m alors que dans le projet initial elle était de 3,6 m

Cet Immeuble, implanté en recul de 8 m par rapport à l'alignement de la rue de la Loi, présente un gabarit plus monolithique que l'immeuble B du projet initial, afin de pouvoir accueillir à chaque niveau les grandes salles de réunion équipées de cabines d'interprétation propres à un centre de conférences, tandis qu'à front de la rue de la Loi, une partie plus basse assure une transition harmonieuse et cohérente avec la maison de maître du n°91.

Comme le souligne l'étude d'incidences, « l'immeuble se lit comme une grande enveloppe vitrée du rez-de-chaussée jusqu'à son sommet. Le mur rideau est traité avec un système de 'dégradé' qui passe de 'très vitré', ouvert et transparent rue de la Loi, vers un mur rideau plus opaque, au moyen d'éléments pleins s'intensifiant sur les façades est et ouest. La trame de façade extrêmement transparente est propre au centre de conférences, et permet une lisibilité et un dialogue avec la rue de la Loi ».

L'accès au Centre de Conférences est également assuré depuis l'esplanade de la rue de la Loi. Il est repris en bleu clair sur la figure 4.b ci-après.

Outre ces deux premiers immeubles, le projet amendé inclut également la maison sise au n°91 rue de la Loi (ancien hôtel de maître affecté en bureaux et dont la façade avant est classée). Contrairement au projet initial, cette maison est techniquement indépendante des nouvelles constructions du projet et est affectée à des équipements d'intérêt collectif ou de service public (rec. n°5.1) dont le type précis reste à définir en concertation avec les autorités compétentes. Pour ce qui concerne les parties classées de ladite Maison, le projet amendé se limite à une restauration à l'identique.

L'accès à cette Maison s'effectue depuis le trottoir de la rue de la Loi. La maison est reprise en rose sur la figure 4.b ci-après.

Comme dans le projet initial, le socle commun du projet amendé comprend 4 niveaux sous la rue de la Loi. (figure 4.b : zone hachurée en rouge)

Aux niveaux -1 et -2, il abrite, en plus des surfaces commerciales, une grande salle de conférences d'une capacité de 760 places (divisible en 3 salles plus petites) et ses fonctions annexes, ainsi que les fonctions logistiques (livraisons, etc...), des locaux techniques, des archives et stockages.

Les niveaux -3 et -4 abritent quant à eux quelques locaux techniques ou de stockage, les infrastructures dédiées aux vélos et aux cyclistes pour le Centre de conférences, ainsi que les parkings des immeubles.

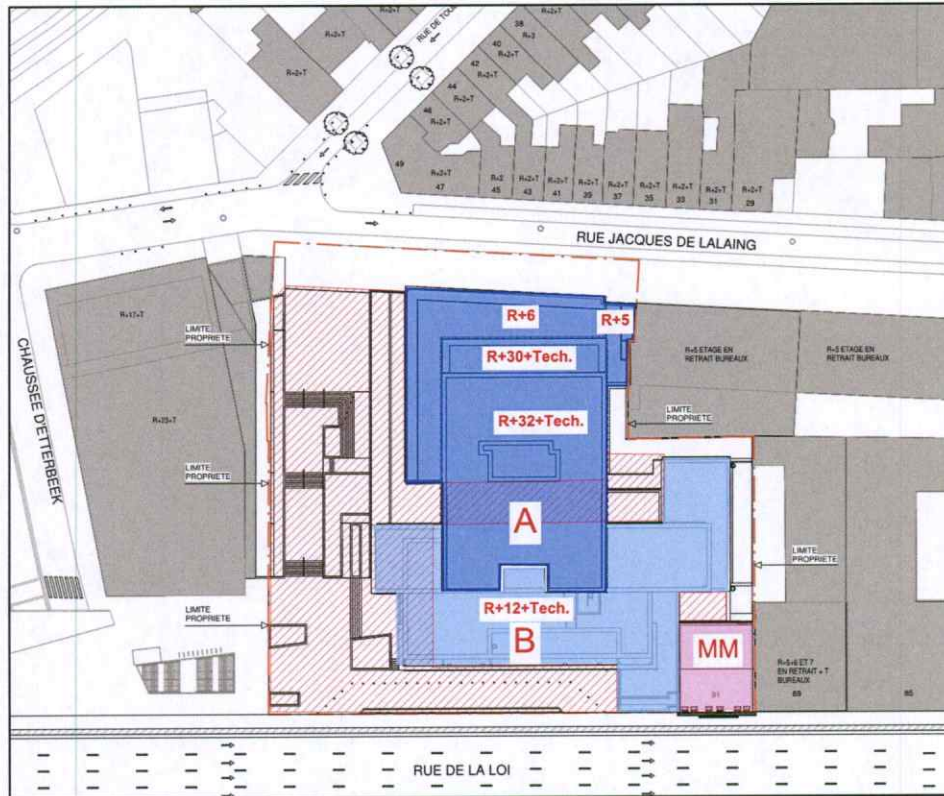


Figure 4.a : Plan Masse Projet initial

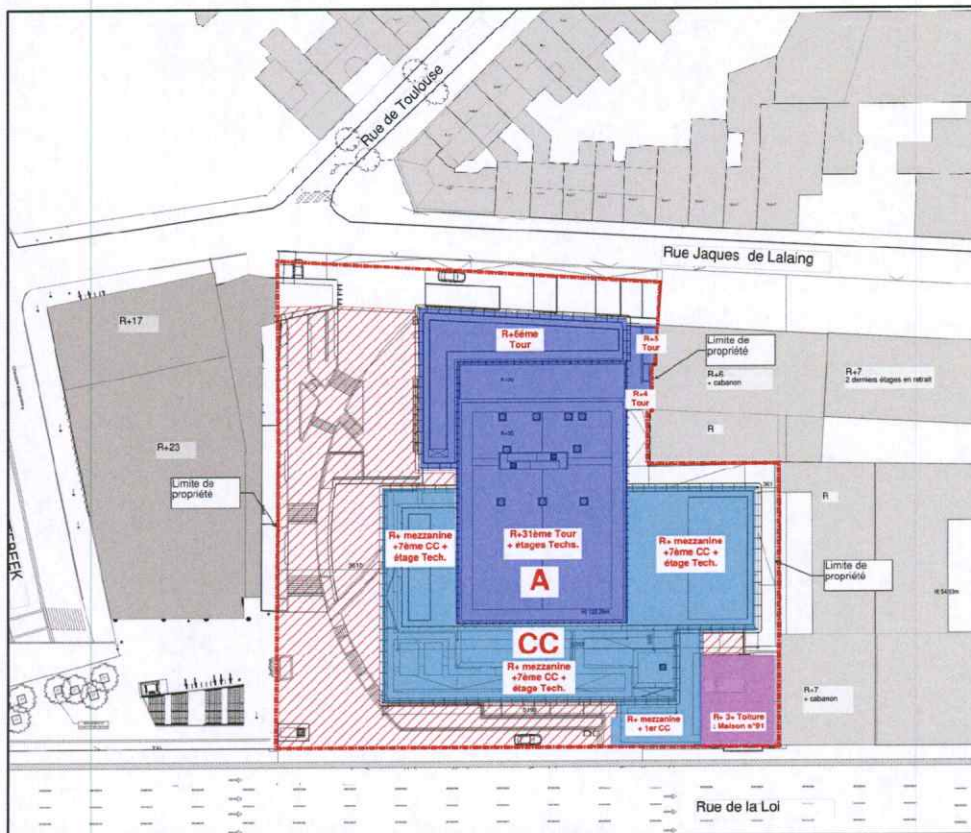


Figure 4.b : Plan masse - Projet amendé

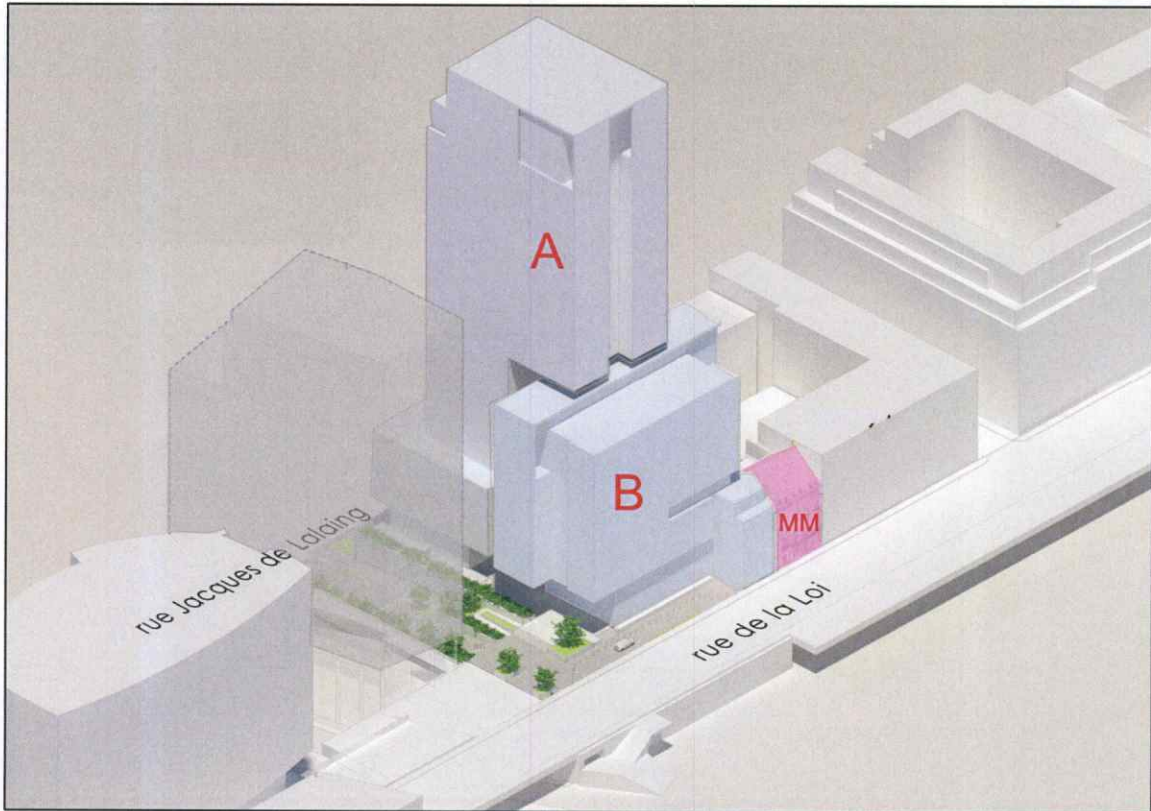


Figure 5.a : Image 3D du plan masse – Projet initial

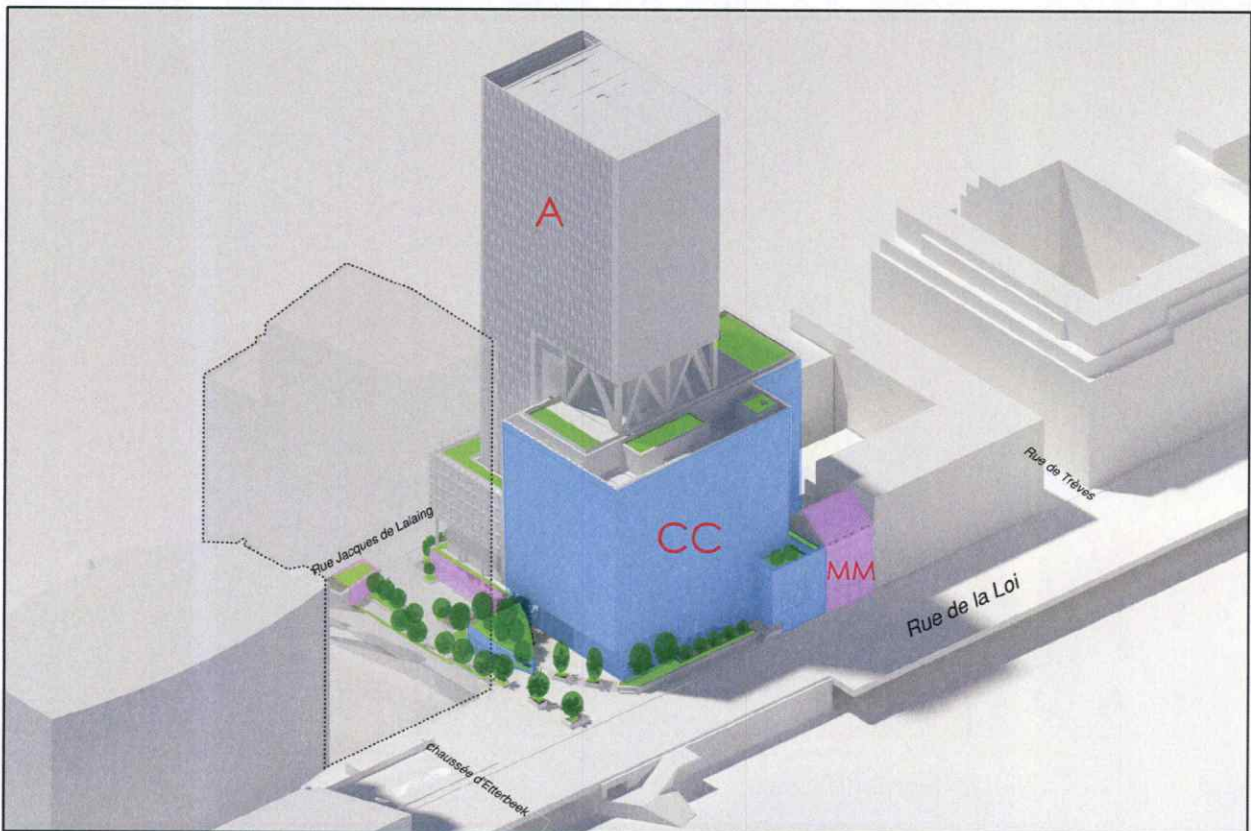


Figure 5.b : Image 3D du plan masse – Projet amendé

6.3. Volumétrie et intégration urbanistique

L'ensemble des volumes sont mis en place de manière à assurer l'intégration du projet dans l'îlot, suivant le bon aménagement des lieux, qui par ailleurs a fait l'objet d'une analyse précise dans le cadre de l'E.I., notamment en ce qui concerne les ombres portées, le confort au vent, etc.

Ainsi comme dans le projet initial:

- La distance entre la tour la plus élevée et la tour « The One » est portée à 36 mètres. Relevons que dans le précédent projet, cette distance entre les deux tours était de 28 mètres. Cette distance complémentaire de 8m évite un effet « canyon » et ouvre davantage la perspective visuelle sur l'espace public, parti pris architectural préconisé par la vision de l'architecte de Portzamparc, auteur du Projet Urbain Loi.
- La largeur de cette tour est limitée à 30 mètres. Relevons encore que dans le précédent projet, la largeur de la tour était de 32m. Outre l'élancement qu'il confère à la tour, cet amincissement permet de diminuer l'effet d'ombre portée sur les immeubles voisins et améliore l'ensoleillement et la lumière vers les constructions attenantes.
- Sa hauteur est de 128,22 mètres. Cette hauteur, en proportion directe avec la plus grande distance la séparant de la tour voisine, lui confère un aspect plus élancé, améliore ses proportions et élargit visuellement le passage piéton traversant ;

Dans le projet initial, la liaison entre la partie surplombante de la tour et l'immeuble B en dessous, était réalisée par une prolongation des colonnes de la tour transitant par un creux réduit entre les deux immeubles (voir figure 6.a). Dans le projet amendé, cette liaison s'opère via une méga structure métallique intégré entre les deux immeubles, permettant de faire, d'une part, la transition des descentes de charge entre les deux volumes et, d'autre d'être un élément architectural à part entière, signal de la modernité du projet (voir figure 6.b).

Par rapport à l'immeuble B prévu dans le projet initial, le Centre de Conférences conserve la même implantation en recul de 8 m par rapport à l'alignement de la rue de la Loi mais présente un gabarit plus monolithique afin de pouvoir accueillir, sur les étages +2 à +7, de grandes salles de réunion modulables, exemptes de colonnes et équipées de cabines d'interprétation.

La configuration des volumes et la plus grande distance avec le projet voisin permettent un aménagement des lieux enrichi par les cheminements visuels variés et par les effets des porte-à-faux et des volumes détachés.

Les accès aux immeubles se font par un espace ouvert et couvert qui longe l'esplanade. Cet espace contribue à un élargissement visuel de la perspective de l'esplanade à partir de la rue de la Loi.

Comme dans le projet initial, un dernier volume est dédié à la liaison et l'intégration de la nouvelle construction avec la maison située au n° 91. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°1.6), l'architecture de ce volume de raccord est revue afin d'éviter une rupture entre les nouveaux gabarits et celui de la construction existante. Cette transition adaptée met en valeur la façade classée sans chercher à l'imiter : en effet, contrairement au projet initial, l'architecture ne cherche plus à « reproduire » la trame des baies vitrées qui rythme la façade de la maison.

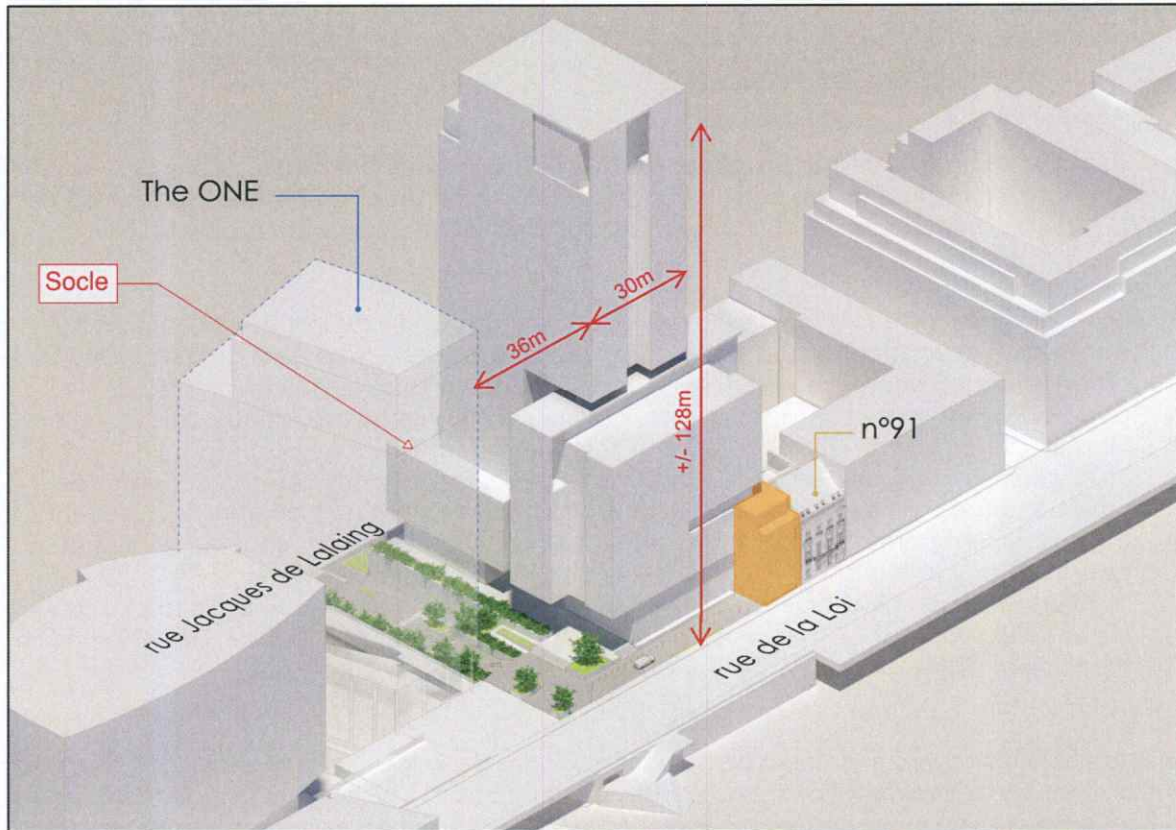


Figure 6.a : Intégration Urbaine vue Loi Projet initial

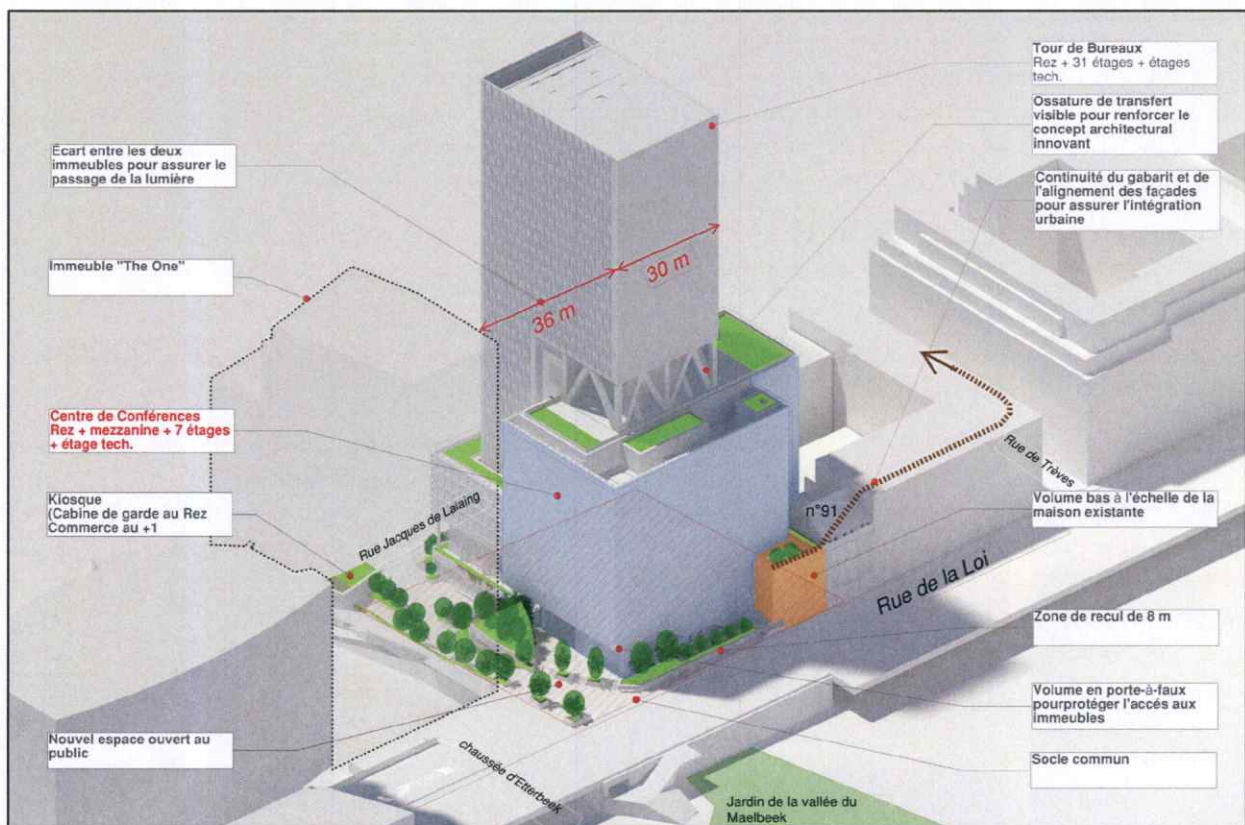


Figure 6.b : Intégration urbaine vue Loi Projet amendé

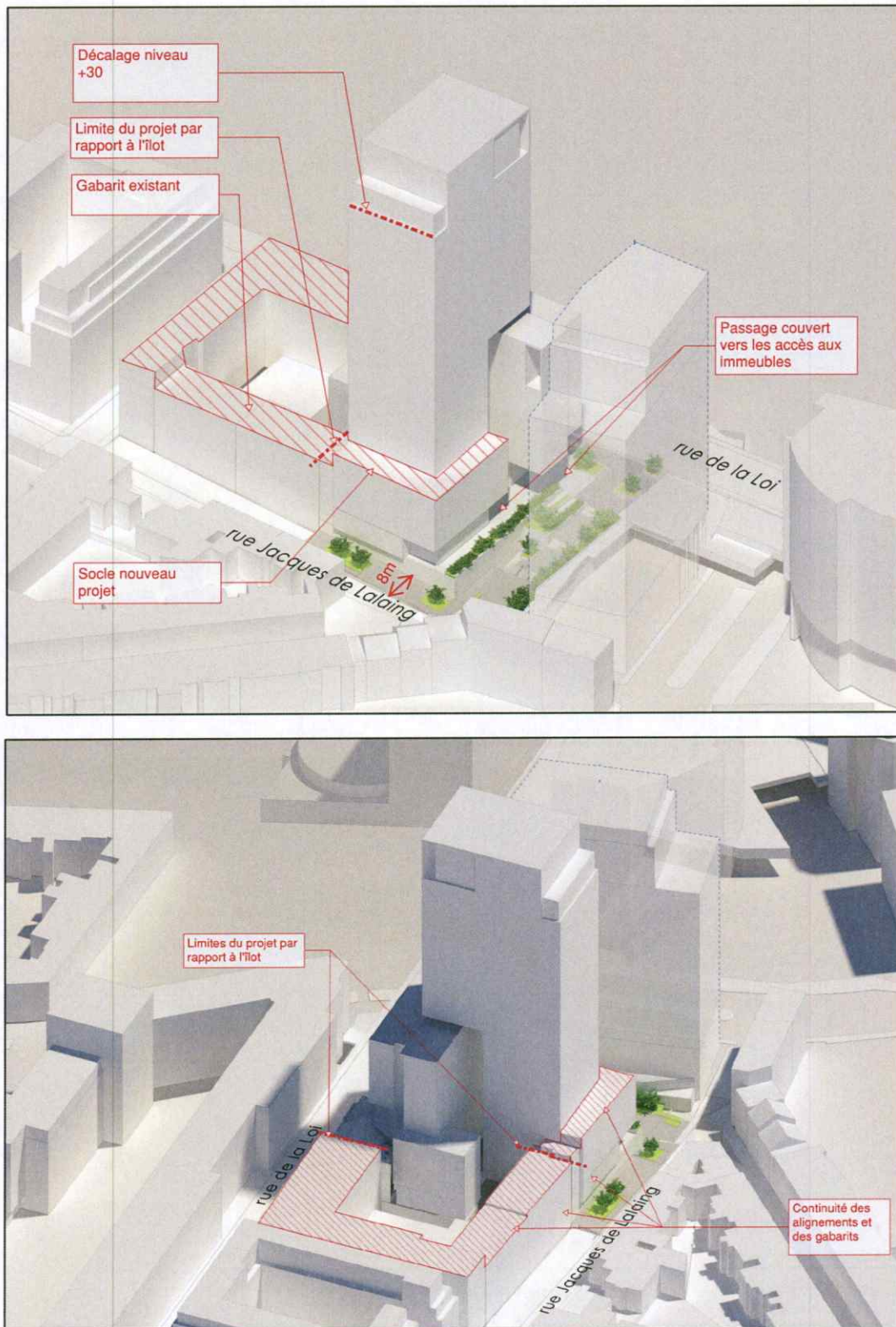


Figure 7.a : Intégration urbaine vues Lalaing Projet initial

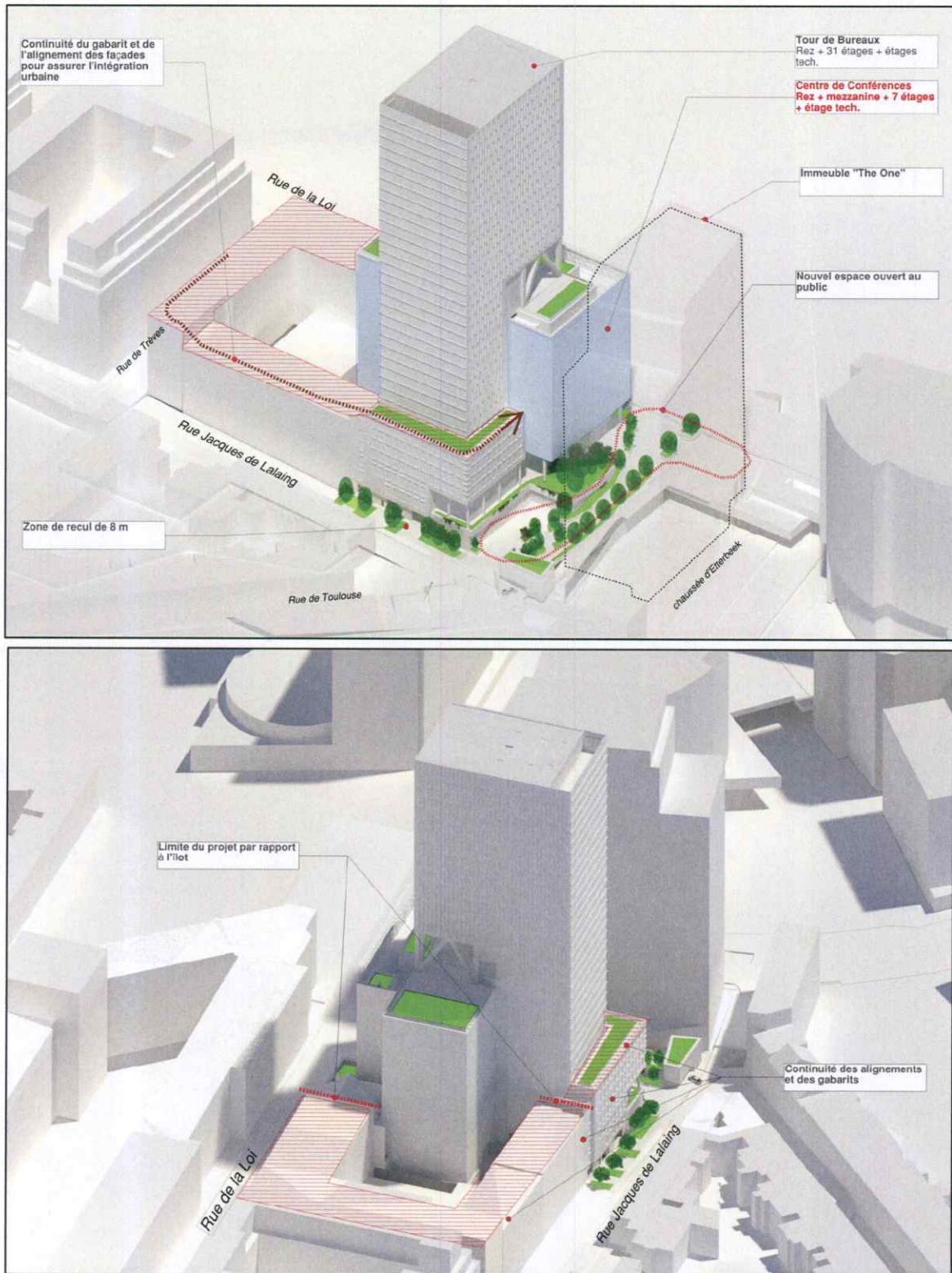


Figure 7.b : Intégration urbaine vues Lalaing Projet amendé

Côté rue J de Lalaing, comme pour le projet initial, la construction haute repose sur un socle d'une hauteur similaire à celui des constructions de l'îlot sur la rue J de Lalaing. Ce socle est placé en recul de 8 mètres par rapport à la limite de propriété pour assurer la continuité de l'alignement existant. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°1.5 et 2.16), le déplacement de la rampe

d'accès au parking hors de ce socle permet de reculer l'alignement de la façade des commerces en pied de socle (façade Est), offrant de la sorte un espace public plus vaste face à ces commerces.

Par rapport au projet initial, le décalage qui existait en haut de la tour au niveau +30 est supprimé afin de rendre celle-ci plus sobre et ne pas multiplier les effets architecturaux.

6.4. La notion d'espaces libres :

Tout comme pour le projet initial, le concept urbanistique du projet amendé permet la création d'espaces libres au sol, localisés

- latéralement aux constructions entre la rue de la Loi et la rue J de Lalaing, grâce à l'absence de construction sur une partie de la largeur du site ;
- le long de la rue de de la Loi, via le recul des constructions par rapport à l'alignement ;
- le long de la rue J de Lalaing, également via le recul des constructions par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ce concept applique sur le site les principes mis en avant par le Projet Urbain Loi.

« Ces espaces participent à la cohérence et à la lisibilité du paysage urbain, lui donnant une nouvelle dynamique, construite autour de pleins et de vides. De toutes tailles et de statuts divers, ils se dilatent au gré des espaces publics existants.

La création d'espaces libres répond à la volonté de changer le rôle du périmètre au sein du tissu urbain environnant, à savoir de passer d'un statut de barrière à celui d'une charnière qui relie les quartiers entre eux. La prise en compte du réseau d'espaces publics existants ainsi que de l'axe structurant rue de la Loi – Cinquantenaire – avenue de Tervuren traduit une volonté forte d'asseoir le projet (du PUL) dans une vision territoriale aussi bien à grande qu'à petite échelle.

La réalisation de ces espaces, couplée à la création de bâtiments de tailles diverses, vise à recomposer le paysage urbain en lui conférant une nouvelle dynamique, construite autour de pleins et de vides. »

Comme indiqué ci-avant, le PUL prévoit de connecter les quartiers situés de part et d'autre de la rue de la Loi par la création de cheminements et d'espaces ouverts nord/sud ; dans ce cadre, et comme pour le projet initial, le projet amendé crée, par une succession d'escaliers et de placettes de tailles diverses, un cheminement piéton verdurisé de largeur variable reliant les rues de la Loi et J. de Lalaing située 6 mètres en contrebas. Des placettes sont créées à chaque embouchure du cheminement piéton afin de lui offrir une largeur d'appel suffisante de chaque côté. En outre, par les reculs présents côté Loi et Lalaing, le cheminement bénéficiera d'un ensoleillement important et d'un appel visuel fort.

Par rapport au projet initial et suite aux recommandations de l'E.I. (voir point 6.5 ci-après), le projet amendé revoit l'agencement du cheminement piéton en lui conférant davantage de fluidité pour accroître le confort du piéton et en adaptant les dispositions et types de plantations pour prendre en compte les analyses effectuées dans les domaines concernés de l'étude d'incidence (faune & flore, micro-climat, ...). Cet espace public se voit agrémenté de mobilier urbain (banc, poubelles, garde-corps) et d'éclairages adaptés tout au long de son cheminement.

Il offre de la sorte un espace public qualitatif et largement verdurisé, qui donne un accès direct aux commerces implantés tant dans le socle de l'immeuble face à l'esplanade côté rue Jacques de Lalaing, que dans le kiosque qui ponctue le cheminement et crée un point d'appel depuis la rue de la Loi.

Les nouvelles plantations (décrites ci-après) amélioreront la qualité de l'air et le confort thermique du lieu.

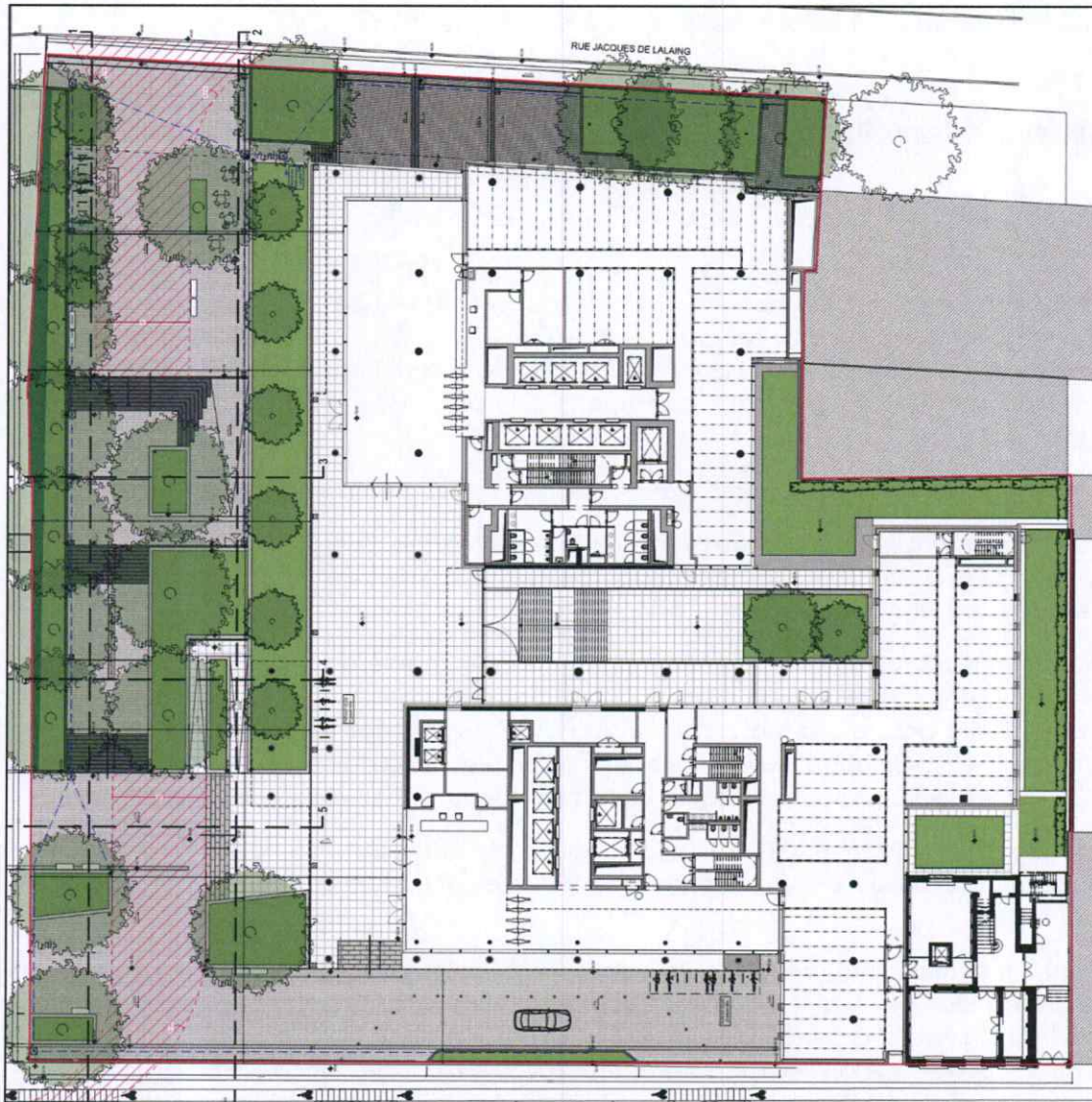


Figure 8.a : Plan masse des abords projet initial

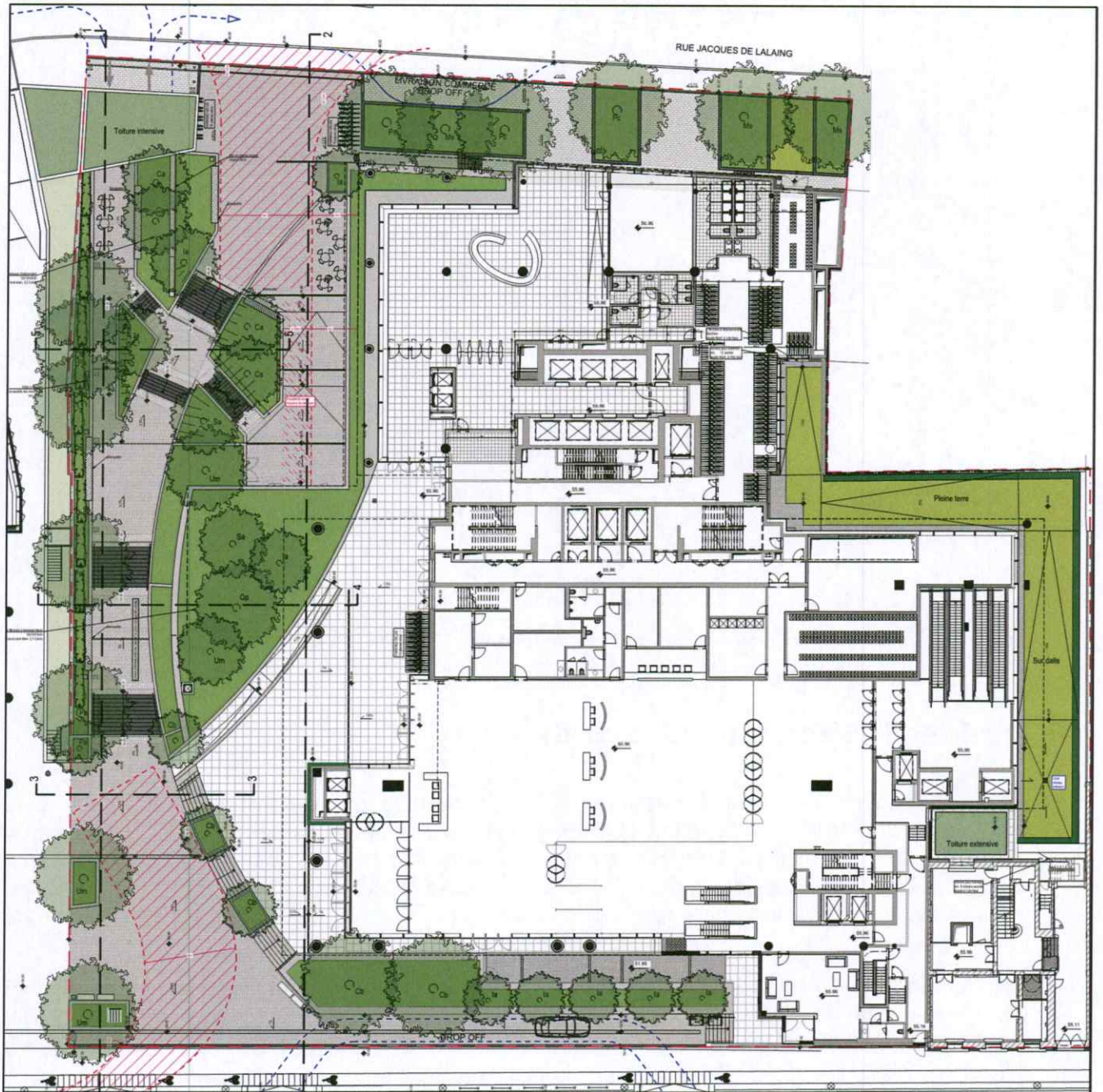


Figure 8.b : Plan masse des abords projet amendé

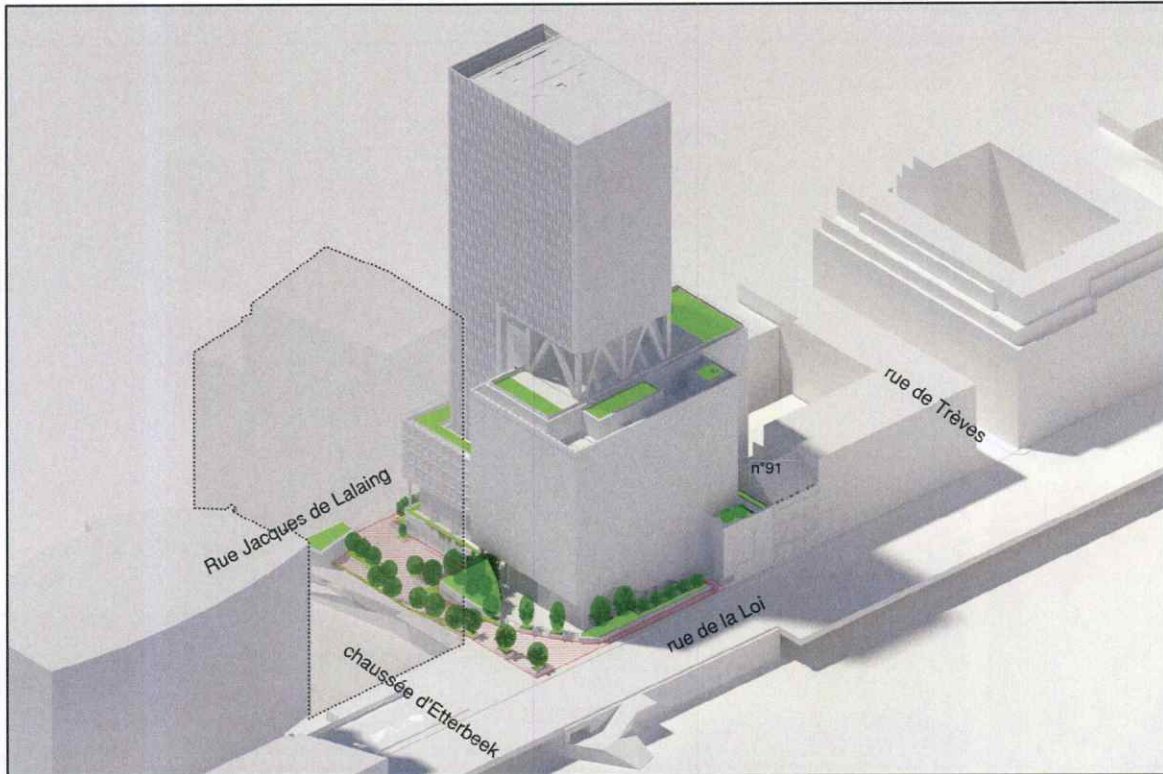


Figure 9 Espaces libres (périmètre rouge) du Projet amendé

6.5. La notion de rue ouverte et l'îlot ouvert

« (...), le concept de « l'îlot ouvert » renvoie à la création d'ouvertures ponctuelles, de vues traversantes dans le front bâti continu des autres rues du périmètre. L'îlot ouvert a pour caractéristique de ne pas être construit sur la totalité de son périmètre. Il donne aux constructions une diversité d'implantation et favorise des variations dans les hauteurs des bâtiments. Ce dispositif a pour effet de créer des vues traversantes et d'engendrer une amenée de lumière et de soleil au cœur même de l'îlot. »

Voici les réponses qu'apporte le projet amendé, tenant compte notamment des recommandations de l'E.I. en regard de différents domaines environnementaux tels que urbanisme/paysage, mobilité, être humain, sol & eaux, faune & flore et microclimat (rec. n°1.2, 1.3, 2.11, 3.4, 6.3, 9.2, 9.5, 9.6.1, 9.7, 9.8.1, 9.8.2, 11.1, 11.2.1 à 11.2.4 et 11.3) :

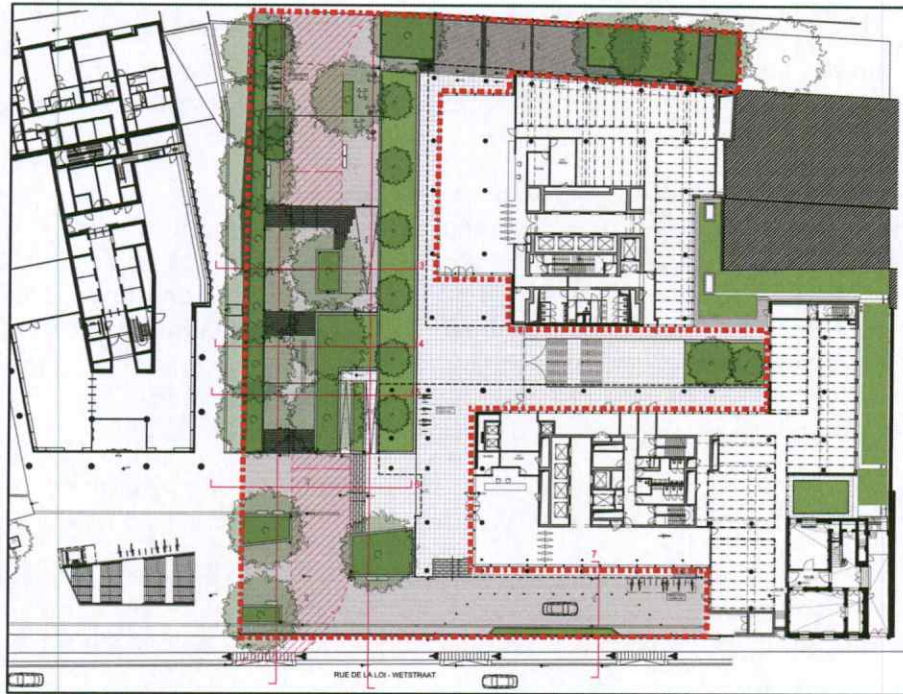


Figure 10.a : Surfaces ouvertes (périmètre rouge) - Projet initial

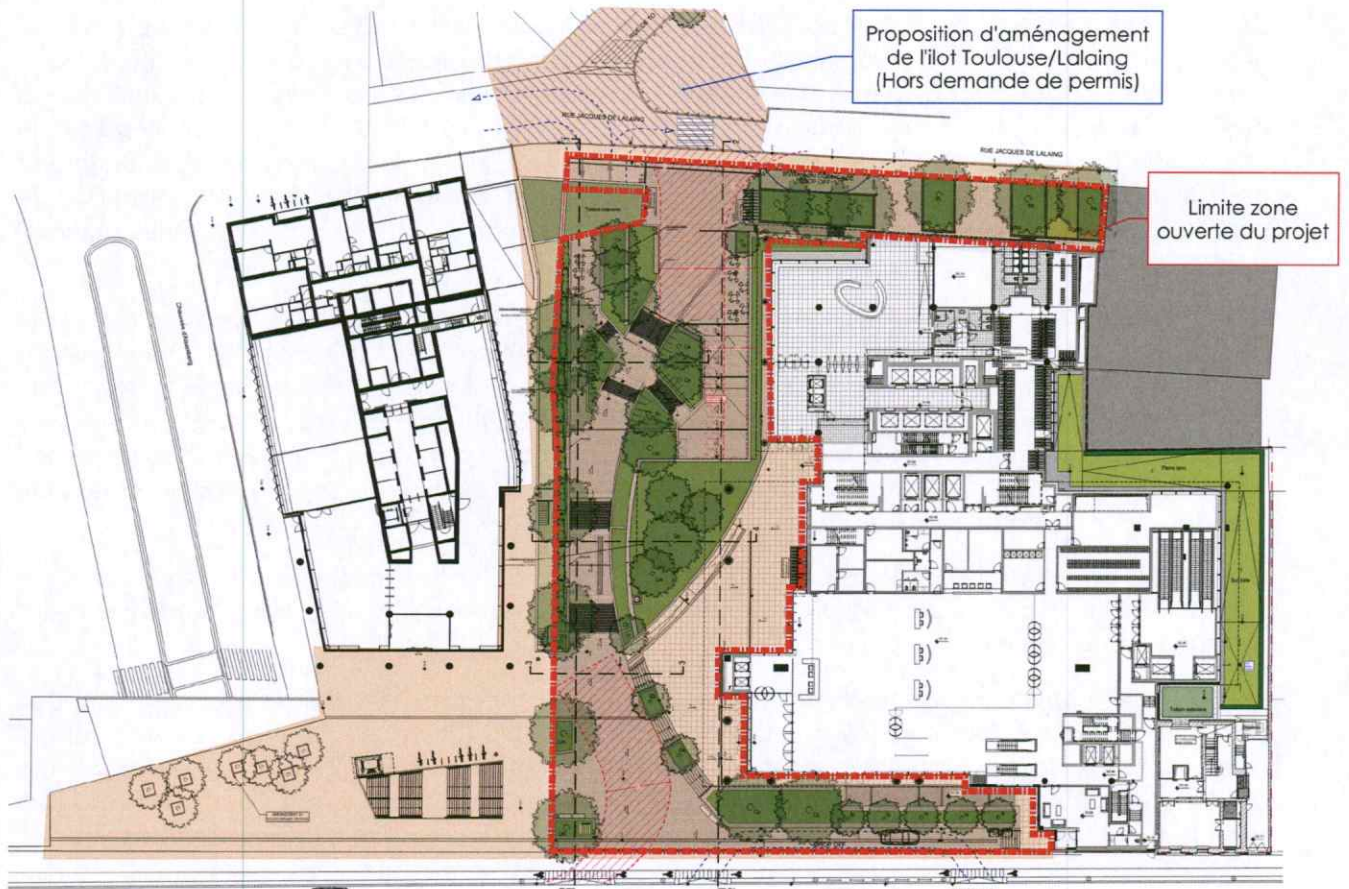


Figure 10.b : Surfaces ouvertes (périmètre rouge) - Projet amendé

Le cheminement piétonnier, encore appelé « Pocket parc » est un des éléments forts du Projet.

Il apporte une nouvelle liaison piétonnière sous la forme d'un parc arboré et planté en intégrant dans son cheminement la différence de niveau entre la rue de la Loi et la rue J de Lalaing de manière confortable au moyen d'un système de terrasses.

Par rapport au projet initial et pour s'inscrire dans les recommandations de l'E.I., les modifications suivantes sont notamment apportées à ce pocket parc : le cheminement est configuré en courbe et l'entrée côté rue de la Loi est élargie de façon à lui donner davantage d'ampleur, tout en conservant le caractère verdurisé dudit espace. Par ailleurs, un kiosque à usage de commerce, érigé en extension de celui existant sur The One, prend place en extrémité du cheminement et constitue un point d'appel depuis la rue de la Loi (cfr infra, voir point 8). Sa partie inférieure est aménagée pour participer au caractère convivial de la placette créée face aux commerces du côté de la rue Jacques de Lalaing, tandis que sa toiture est végétalisée de manière intensive.

Ces différents amendements permettent en outre de porter la surface végétalisée des abords du projet à 900 m², en augmentation de plus de 10% par rapport à la surface prévue dans le projet initial.

Les plantations sont choisies compte tenu des recommandations de l'étude d'incidences et ce, de façon à ce qu'elles contribuent à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique, ainsi que la présence de la biodiversité tout en apportant un environnement agréable aux piétons.

Ainsi, le projet d'aménagement végétal est conçu dans une optique ornementale et esthétique adaptée à ce type d'implantation et d'environnement. Néanmoins, il rencontre des objectifs plus ambitieux avec une dimension écologique aux aménagements projetés. Pour ce faire, 3 strates de végétations sont prévues : une strate herbacée, une arbustive, et une arborescente (cfr infra).

Des espèces mellifères tel que l'aubépine, le merisier, le cornouiller mâle des strates arbustives et arborescentes mais aussi de nombreuses plantes se retrouvant dans la strate herbacée tel que l'œgopode podagraire, l'ail des ours, la mauve sauvage, le lierre, la clématite, ... participent à la diversité végétale. On retrouve également des espèces fruitières tel que le pommier, le poirier, le noisetier, le houx, ... dans les strates arbustives et arborescentes. Ces sélections présentent un intérêt pour les insectes, les petits mammifères et les oiseaux afin de leurs offrir un habitat et une source de nourriture. Des aménagements plus ponctuels comme différents nichoirs et hôtel à insectes pourront accueillir l'avifaune.

Les aménagements végétalisés étant majoritairement sur dalle, l'utilisation de plantes indigènes adaptées au milieu et à l'exposition sera privilégiée. Par exemple, des espèces telles que le houx, la petite pervenche, le lamier, l'aspérule odorante, ... sont privilégiées au Nord afin de garantir une tenue optimale tout en limitant les entretiens. Cette approche donnera aux aménagements une évolution vers un haut potentiel biologique en parfaite adéquation avec la création d'un réseau écologique local. Enfin, pour compléter les zones de toitures extensives, des plantes adaptées tels que des sédums seront mises en œuvre.

A ce stade des études et conformément aux recommandations de l'E.I. (entre autres les rec. n°9.5, 9.8.1 et 9.8.2), les types de plantes suivants sont envisagés et seront confirmés lors des études de détail des zones végétalisées :

Pour la strate herbacée : plantes vivaces et tapissantes. Les espèces envisagées sont : Luzule des bois (*Luzula sylvatica*) ; Ail des ours (*Allium ursinum*) ; Fougère mâle (*Dryopteris filix-mas*) ; Lierre grimpant (*Hedera helix*) ; Ficaire (*Ranunculus ficaria*) ; Canche flexible (*Deschampsia flexuosa*) ; Pachysandre du Japon (*Pachysandra terminalis*) ; Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*) ; Clématite des haies (*Clematis vitalba*) ; Egopode podagraire (*Aegopodium podagraria*) ; Orpin âcre (*Sedum acre*).

Pour la strate arbustive : Aubépine monogyne (*Craetegus monogyna*) ; Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) ; Houx (*Ilex aquifolium*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*) Charme commun (*Carpinus betulus*).

Pour la strate arborescente : arbres de moyen développement. Les espèces envisagées sont : le Charme commun (*Carpinus betulus*) ; le *Malus sylvestris* ; le *Prunus avium* ; l'*Ulmus minor* ; le *Sorbus aucuparia* ; le *Pyrus communis* ; l'*Ilex aquifolium* ; le *Corylus avellana* ; et le *Quercus petraea*

En outre, des équipements tels qu'un éclairage public approprié, des bancs et banquettes, des garde-corps et des poubelles, permettent de faire du pocket parc un vrai lieu de détente et de passage au cœur de la rue de la Loi.

Les zones destinées aux commerces sont implantées le long du socle de l'immeuble donnant sur ce cheminement et dans le kiosque afin de faire de ce passage un lieu animé et convivial ; des terrasses y prennent place, soulignant de la sorte la fonction d'animation de la zone et incitant le piéton à emprunter ce cheminement.

Des accès au site pour les véhicules du service incendie sont prévus dans les deux zones hachurées en rouge dans la figure 11.b ci-dessous.

Précisons également que la zone du côté de la rue de la Loi est développée de manière coordonnée avec la zone correspondante de l'immeuble voisin « The One » de manière à assurer une continuité de l'aménagement urbain et de la grande zone ouverte présente devant les immeubles.

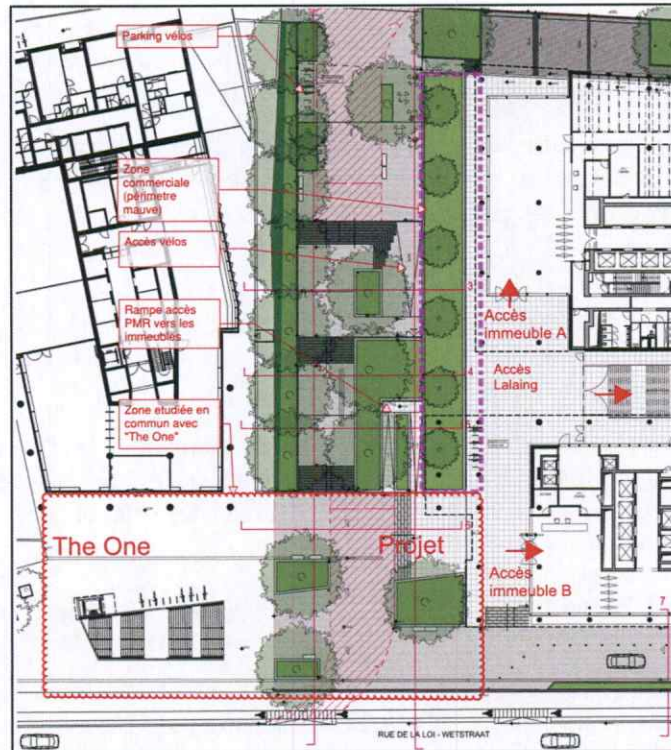


Figure 11.a : Pocket Parc - Projet initial

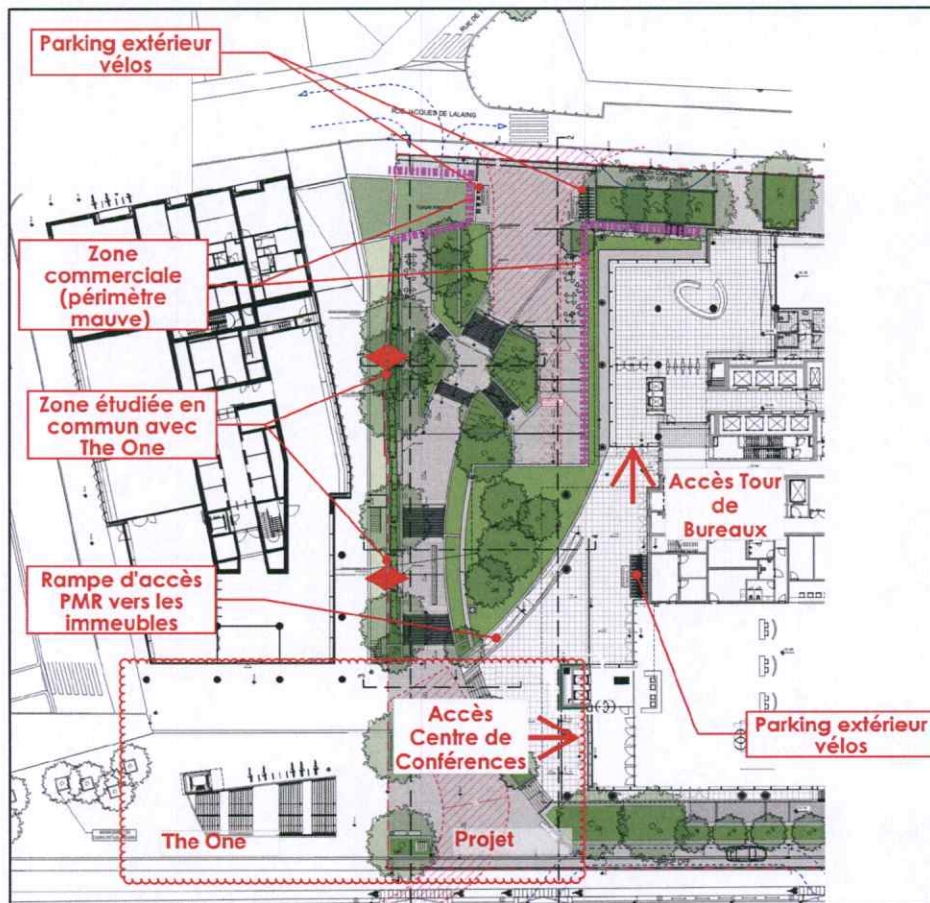


Figure 11.b : Pocket Parc - Projet amendé



Vue du nouvel espace public depuis la rue J. de Lalaing

Figure 12.a : Vue vers le pocket parc à partir de la rue Jacques de Lalaing – Projet initial



Figure 12.b : Vue vers le pocket parc à partir de la rue Jaques de Lalaing – Projet amendé



Figure 12.c : Vue vers l'esplanade et le pocket parc à partir de la rue Jaques de Lalaing – Projet amendé



Vue du nouvel espace public depuis la rue de la Loi

Figure 13.a : Vue vers le pocket parc à partir de la rue de la Loi – Projet initial



Figure 13.b : Vue vers le pocket parc à partir de la rue de la Loi – Projet amendé

Ce vaste ensemble de surfaces vertes additionnées à celles prévues sur les toitures apportent non seulement une réponse aux exigences de biotope mais aussi un confort visuel pour les piétons et pour les occupants des immeubles environnants.

6.6. Les toitures vertes

La majorité des toitures plates des différents volumes du projet amendé sont végétalisées. Par rapport au projet initial, le projet amendé reprend les adaptations suivantes, implémentées conformément aux recommandations de l'E.I. :

-D'une part, les aménagements de plusieurs toitures sont renforcés afin d'accueillir une végétalisation plus élaborée, de type intensive plutôt qu'extensive : il s'agit de la toiture du +9 du Centre de Conférences, du +6 du socle côté Lalaing ou encore du +2 du volume de raccord avec la maison du n°91 côté Loi (rec. n°9.1).

-D'autre part, la verdurisation extensive qui était prévue sur 2 toitures du projet initial est supprimée – vu son intérêt limité – au profit d'une récupération des eaux pluviales à usage, entre autres, des sanitaires des immeubles. Il s'agit de la toiture +34 au sommet de la tour et d'une partie de la toiture +9 du Centre de Conférences (rec. n°6.1, 9.4 et 9.8.3). En outre, la toiture de la tour accueille également une importante surface de panneaux photovoltaïques fournissant au Projet une énergie locale et renouvelable (rec. n°4.5.3).

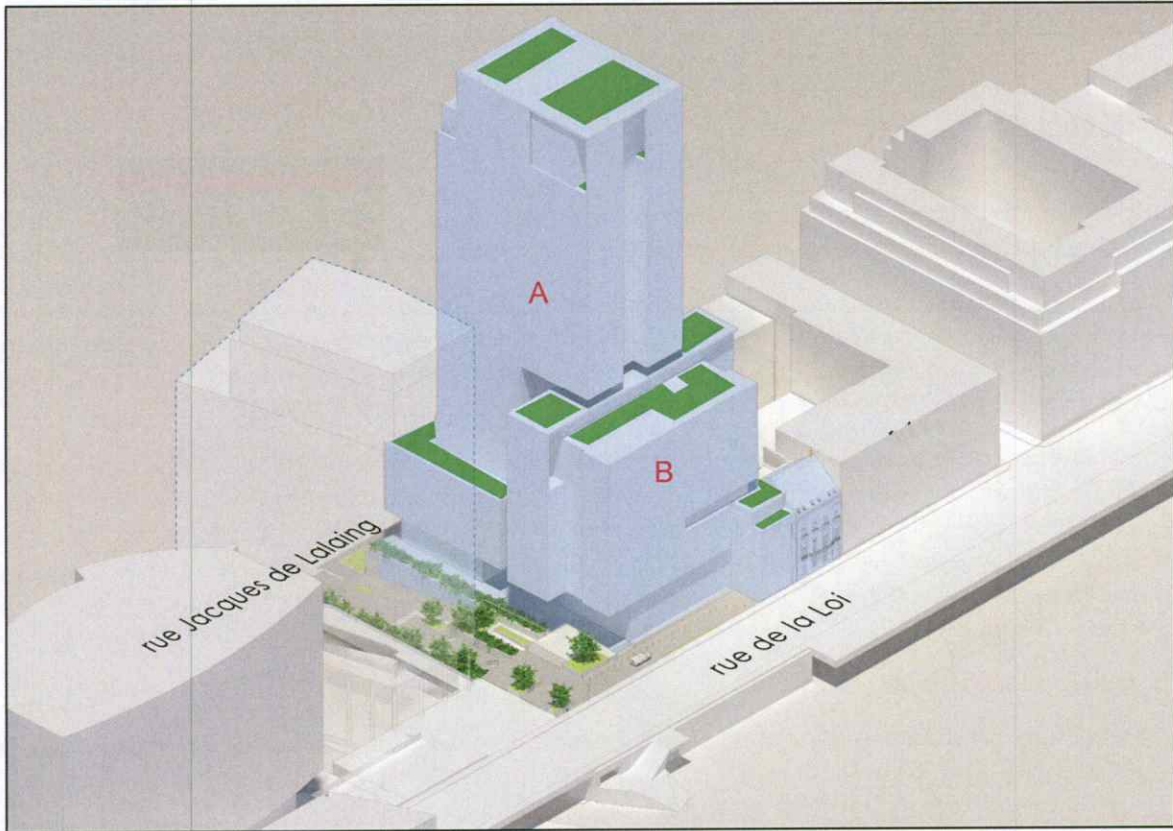


Figure 14.a Toitures vertes – Projet initial

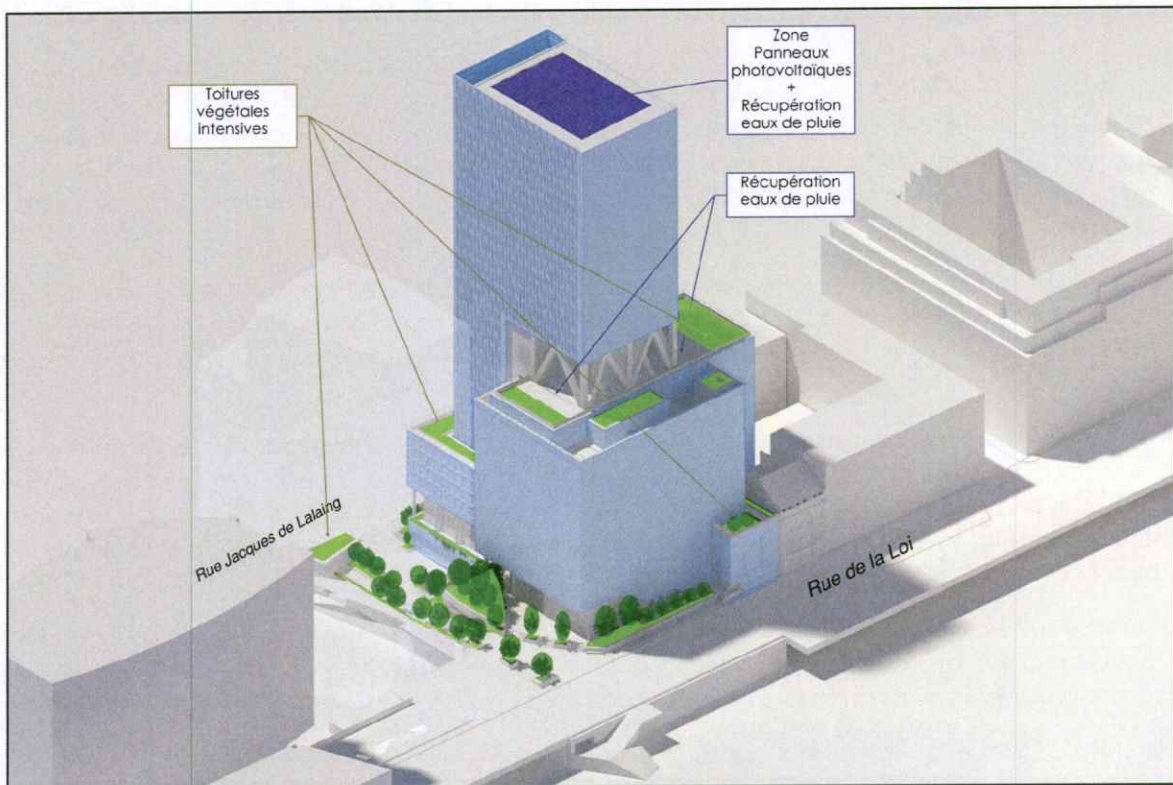


Figure 14.b : Toitures vertes – Projet amendé

7. Architecture

7.1. Généralités

Le langage architectural que nous développons pour ce projet s'inscrit dans les prescriptions urbanistiques du PUL ainsi que des règles du RRUZ2, ce dernier ayant été annulé par le Conseil d'Etat.

Cette démarche nous paraît compatible avec les objectifs du RRU, moyennant les dérogations basées sur le bon aménagement des lieux. C'est d'ailleurs sur cette base que la Région de Bruxelles-Capitale a redélivré en octobre 2019 les permis du projet The ONE et du Précédent projet LEASELEX octroyés initialement en 2014 (théorie du retrait et réfection de l'acte querellé).

Le projet amendé que nous développons sur le site « REALEX » est emblématique de la transformation urbanistique portée par le Projet Urbain Loi. En effet, le PUL est conçu en application de la théorie de l'îlot ouvert ; son objectif est de briser le très malheureux effet de couloir monotone résultant d'une transformation progressive et opportuniste d'un lotissement urbain conçu à la fin du 19^{ème} siècle pour regrouper la bourgeoisie riche et la petite noblesse de province à proximité du Concert Noble et de la gare de Luxembourg.

Le PUL a un double objectif :

- Briser l'effet de couloir et ouvrir les îlots pour permettre une circulation douce nord/sud qui a été perdue par une densification et un changement d'affectation issus de l'implantation des institutions de l'union Européenne autour du rondpoint Schumann.
- Permettre une inscription diversifiée et aérée de petits et grands immeubles contemporains dans un tissu urbain réouvert et revégétalisé compatible avec ce qui reste du tissu européen originel du quartier « du Luxembourg » devenu « district européen ».

Projeté sur un terrain agrandi à 6.753 m², le projet amendé se compose principalement de deux immeubles de gabarits diversifiés selon les principes du PUL. Ces constructions occupent un peu moins de 60% du terrain. Le reste du terrain est non bâti ; il est consacré à une importante ouverture nord/sud, verdurisée et piétonne, qui relie les rues de la Loi et Jacques de Lalaing. Cette ouverture se présente comme un cheminement public arboré animé par des commerces avec possibilités de terrasses bien ensoleillées.

L'ensemble vient se loger à proximité de l'immeuble « THE ONE », dont la construction s'est achevée début 2019, qui est le 1^{er} immeuble construit qui matérialise les ambitions du PUL et de la Région pour le Quartier européen. Les gabarits des deux immeubles (The ONE et le projet amendé) amènent ainsi une « nouvelle échelle de lecture » de cette partie de la rue de la loi.

L'immeuble THE ONE se caractérise par des façades foncées animées par des brise soleil et des balcons blancs qui se lisent de loin avec beaucoup de force ; il nous a donc paru nécessaire que la silhouette de chaque nouvelle construction puisse être facilement identifiée afin d'éviter qu'en première lecture, les nouveaux immeubles se présentent comme un ensemble de masses ternes et confuses.

C'est pourquoi, l'expression architecturale du projet REALEX a été pensée de façon à ce qu'elle soit aussi ouverte, claire et transparente que possible. Nous avons cherché à atteindre ce but par la création de perspectives nord/sud et est/ouest au travers de certains agencements de volumes.

Le bâtiment côté rue de la Loi, qui abritera le nouveau centre de conférences de la Commission européenne (destiné à remplacer le centre « Borschette » existant), présente une architecture forte, pensée et travaillée avec des décrochages en son pied, un choix particulier de matériaux prônant la transparence et intègre en son sommet une méga structure qualitative assurant une liaison marquée

avec le volume de la tour qui le surplombe. Cette tour, dotée d'une architecture sobre, présente en outre un plus grand écart avec la tour THE ONE que dans le précédent projet Leaselex, ceci offrant une traversée visuelle plus importante et ouverte.

Il nous a également semblé important d'animer les pieds des immeubles par l'implantation de commerces de proximité et de créer de la convivialité au travers d'une diversification des espaces de circulations et de repos proposés aux piétons, objectifs encore renforcés avec la version amendée du projet en suivant les recommandations de l'E.I. (voir tableau annexé à la présente note et le point 6.5 ci-avant).

L'ensemble ainsi obtenu propose un nouvel environnement accueillant et convivial tant pour les piétons cheminant aux abords du site que pour les utilisateurs des immeubles.

7.2. Concept architectural

L'architecture de l'alternative qui guide le projet amendé met en exergue cinq éléments identifiables de manière claire et distincte, Voir figure 15 :

1. L'immeuble haut qui suit un principe directeur de composition orthogonale. Cet immeuble constitue un signal à l'échelle de la ville ;
2. La structure de support de l'immeuble haut pour sa partie surplombant le Centre de Conférences. Cette « méga-structure » remplit une fonction de charnière entre ces deux immeubles et est traitée comme un élément architectural à part entière ;
3. Le volume du Centre de Conférences qui s'ouvre sur la rue de la Loi avec un principe directeur basé sur des diagonales. Cette trame diagonale, associée à une façade très transparente, confèrent à l'immeuble une identité forte, à l'échelle de la rue, en dialogue avec l'espace public ;
4. Le volume de raccord avec la maison du n°91, dont le gabarit et l'expression architecturale assurent une transition adaptée entre les nouvelles constructions et la maison de maître tout en évitant toute intervention sur la façade de celle-ci (sous réserve d'une restauration l'identique, cfr les annexes 23 à 26 du dossier de demande de permis) ;
5. Le socle, à l'échelle de la rue Jacques de Lalaing, traité dans une architecture adaptée à celle présente dans la rue.

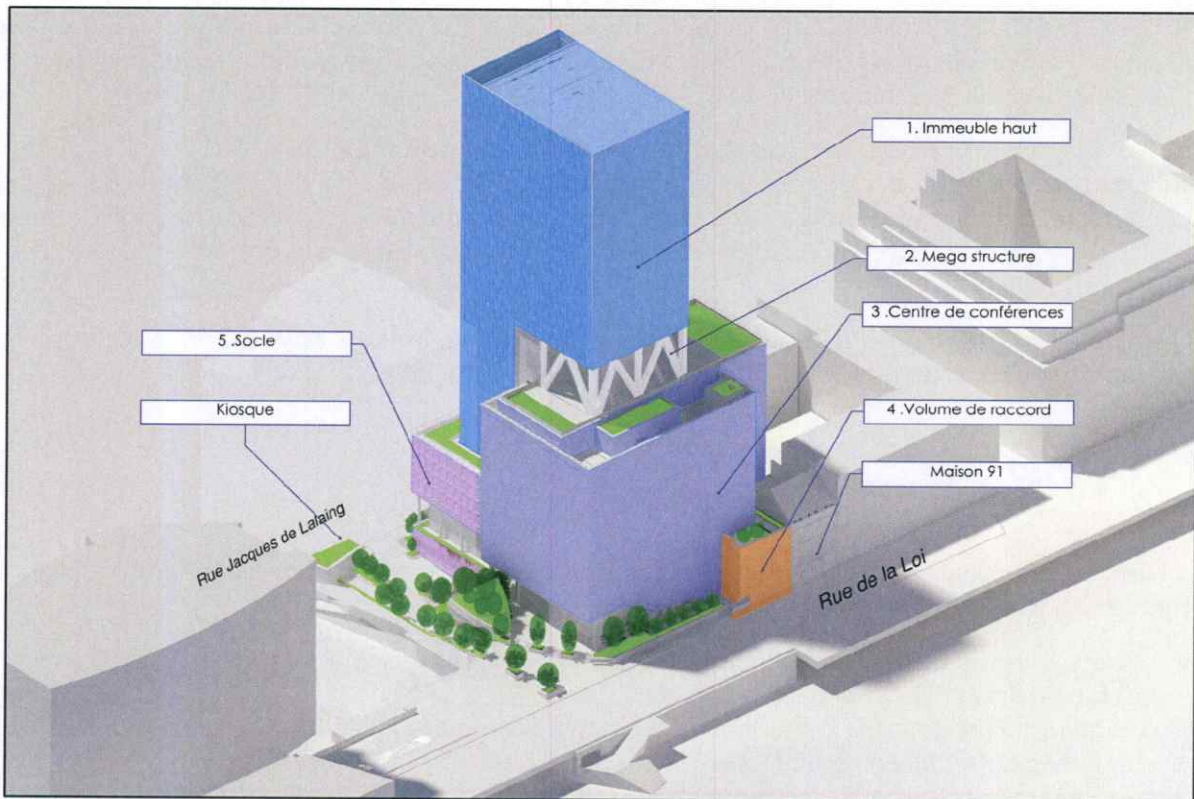


Figure 15 - les 5 éléments de l'architecture – Projet amendé

De par cette composition basée sur des entités dotées chacune d'une expression qui leur est propre, identifiées clairement mais interdépendantes entre elles, la lecture de l'ensemble est harmonieuse tant à l'échelle de la rue qu'à celle de la ville.

Cet ensemble s'exprime par une volumétrie et une architecture simples et très lisibles. Le vitrage clair contraste avec les parois blanches et grises.

Les pieds des immeubles sont animés entre autres par l'implantation de commerces et créent de la convivialité par une diversification des espaces de cheminement proposés aux piétons.

Comme le recommande l'E.I., afin d'accentuer la transparence des façades des différentes fonctions du rez-de-chaussée et des commerces et favoriser de la sorte le dialogue avec l'espace public, l'utilisation de grands vitrages clairs peu réfléchissants est privilégiée (rec. n°1.4). Ce concept est appliqué tant aux façades donnant sur l'espace public que celles orientées vers la rue Jacques de Lalaing et la rue de la Loi. Il en est de même pour les façades des commerces donnant sur l'espace public.

Au niveau des façades supérieures, une composition de pleins et de vides allège l'assemblage des volumes et capte la lumière pour faire évoluer leur aspect en fonction de la lumière du jour et des saisons.

En ce qui concerne les vitrages, comme pour le projet initial, les surfaces vitrées et pleines du projet amendé sont adaptées à l'orientation des façades pour optimiser leur efficacité énergétique et rencontrer les exigences PEB, mais aussi assurer l'isolation acoustique par rapport à l'environnement extérieur. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°4.1.2), les performances des vitrages sont optimisées en fonction de leur orientation : ainsi, selon leur position, les vitrages seront doubles ou triples et leur facteur solaire sera également adapté, tout en tenant compte de la présence des protections solaires et de l'apport de lumière naturelle.



Figure 16 a - Elévations EST et NORD -Projet initial

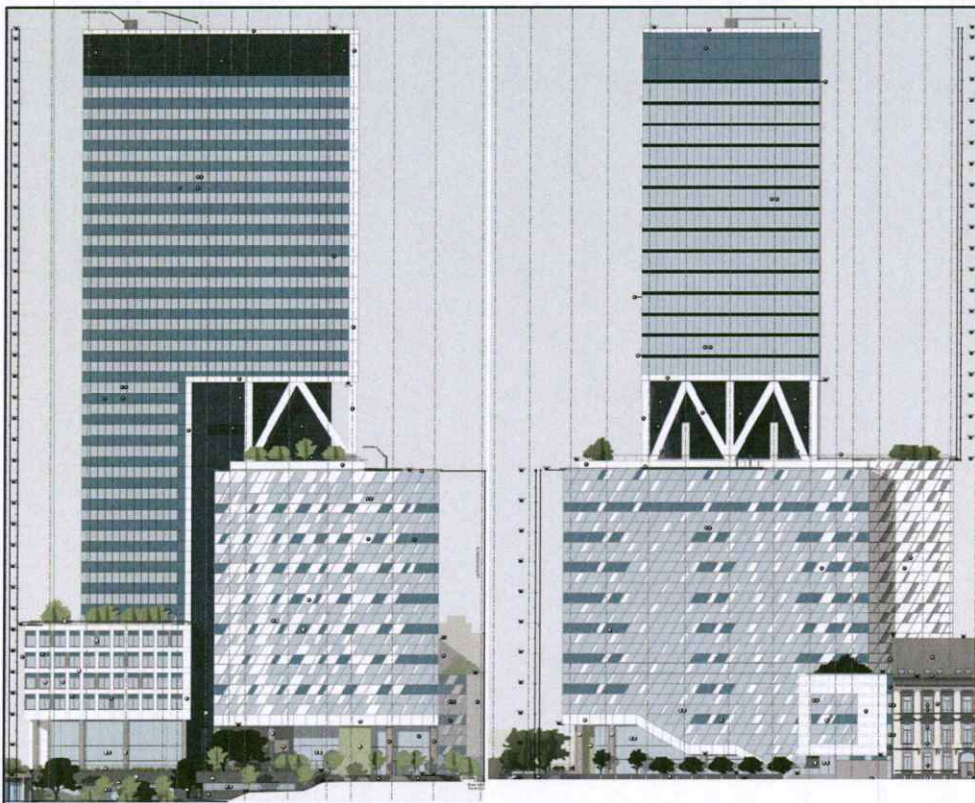


Figure 16 b : Elévations EST et NORD -Projet amendé



Figure 17a : Elévation SUD et OUEST -Projet initial



Figure 17b : Elévation SUD et OUEST -Projet amendé



Figure 17-bis a : Vue générale Projet initial



Figure 17-bis b : Vue générale projet amendé

7.3. Le Centre de conférences (Immeuble CC)

Dans le projet initial, la façade Nord de l'immeuble B, inscrite dans une continuité par rapport à l'aspect et à la trame orthogonale des autres façades du projet, présentait des profils en relief horizontal assurant un équilibre entre l'étendue de sa surface et la lecture du détail par le piéton.

Pour l'alternative du centre de conférences, mise en œuvre dans le cadre du projet amendé, l'approche architecturale a été adaptée.

Le volume du Centre de Conférences est basé sur la recherche de la transparence vers la rue de la Loi et vice et versa. Les salles de conférences sont placées à l'arrière du volume, tandis que les espaces de circulation et les foyers qui les desservent sont ouverts, sur 8 niveaux, vers la rue de la Loi, au travers d'une façade majoritairement vitrée rythmée par des lignes et des plans en diagonal.

Situé dans un environnement dense et multifonctionnel, le Centre de Conférences est immédiatement identifiable et son architecture appelle sa fonction.

Son identité découle d'une trame de façade oblique extrêmement transparente du côté de la rue de la Loi, qui lui est propre et qui ne convient ni aux immeubles administratifs, ni à l'habitat, ni aux commerces. Cette trame oblique à 60 degrés s'appuie sur l'inclinaison des grands escalators qui traversent les foyers sur toute la hauteur de l'immeuble et qui permettent aux congressistes de rejoindre leurs lieux de travail et de circuler dans les différents niveaux du Centre.

Cette lisibilité des façades des foyers, côté de la rue de la Loi, renforce l'image du Centre de Conférences au cœur du quartier européen ; elles laissent subtilement entrevoir l'activité des congressistes et créent de la sorte un dialogue entre le bâtiment, les espaces publics et les passants.

Comme le souligne l'étude d'incidences, l'immeuble se lit dès lors comme une grande enveloppe vitrée du rez-de-chaussée jusqu'à son sommet. Le mur rideau est traité avec un système de 'dégradé' qui passe de 'très vitré', ouvert et transparent rue de la Loi, vers un mur rideau plus opaque, au moyen d'éléments pleins s'intensifiant sur les façades est et ouest. La trame de façade extrêmement transparente est propre au centre de conférence, et permet une lisibilité et un dialogue avec la rue de la Loi.



Figure 18 a : Vue du bâtiment B côté rue de la Loi – Projet initial



Figure 18 b : Vue du Centre de Conférences côté rue de la Loi – Projet amendé

7.4. Raccord entre le Centre de conférences et la tour de bureaux

Dans le projet initial, le raccord entre la tour A surplombant l'immeuble B était assuré par un « vide » d'une hauteur limitée, faisant apparaître les colonnes de l'immeuble A prolongées verticalement au travers de l'immeuble B.



Figure 19a : Vue du raccord – Projet initial

Pour répondre aux impératifs liés à un centre de conférences – à savoir des plateaux avec un nombre très limité d'éléments porteurs permettant d'accueillir des grandes salles exemptes de colonnes et équipées de cabines d'interprétation, l'approche a été adaptée pour le projet amendé.

Le Centre de Conférences est adossé à l'immeuble de bureaux de grande hauteur (immeuble A) qui le surplombe. Le raccord entre ces deux immeubles est assuré une spectaculaire structure métallique de 14 mètres de haut qui assure la reprise et la déviation des charges de l'immeuble A pour dégager les espaces dans les plateaux du centre de conférence. Outre son rôle structurel, celle-ci remplit une fonction de charnière et assure une transition franche entre les deux immeubles. Elle constitue un élément architectural fort et spectaculaire, qui permet à chaque immeuble d'exprimer clairement son identité et sa fonction propre.



Figure 19b : Vue de la Méga structure (projet amendé)

7.5. La tour de bureaux (Immeuble A)

Le projet amendé comporte des adaptations mineures de la tour de bureaux prévue dans le projet initial. En effet, afin d'apporter de la cohérence avec le volume destiné au centre de conférences qui vient s'implanter à la place de l'immeuble de bureaux côté Loi, le volume de la tour est simplifié.

Comme décrit ci-après, ces adaptations permettent de se focaliser sur la mégastructure de liaison et de simplifier l'expression architecturale de la tour en supprimant les creux en façade nord, les arches et décrochements au sommet, etc.

Ainsi, en façade nord le creux central et les profils horizontaux en relief sont supprimés tandis que les allèges opaques sont rétrécies afin de créer une façade sobre, lisse et largement vitrée, qui dialogue avec celle du Centre de Conférences. De même, les parties latérales opaques du projet initial deviennent des surfaces vitrées offrant une plus grande transparence au projet et davantage d'apport de lumière naturelle dans les espaces intérieurs.



Figure 20 a *Projet initial*



Figure 20 b : *Projet amendé*

Les façades du volume de la tour sont traitées avec un système de mur rideau adapté à leur orientation et étudié pour limiter les apports solaires et optimiser la performance énergétique de l'immeuble.

La façade Sud suit les mêmes principes que le projet initial : panneaux photovoltaïques en allège et pare-soleil horizontal. Toutefois, le léger décrochage du volume en toiture est supprimé, afin d'éviter une multiplication des « effets » architecturaux. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°4.5.2), cette adaptation est mise à profit pour augmenter la surface de panneaux photovoltaïques sur cette façade.

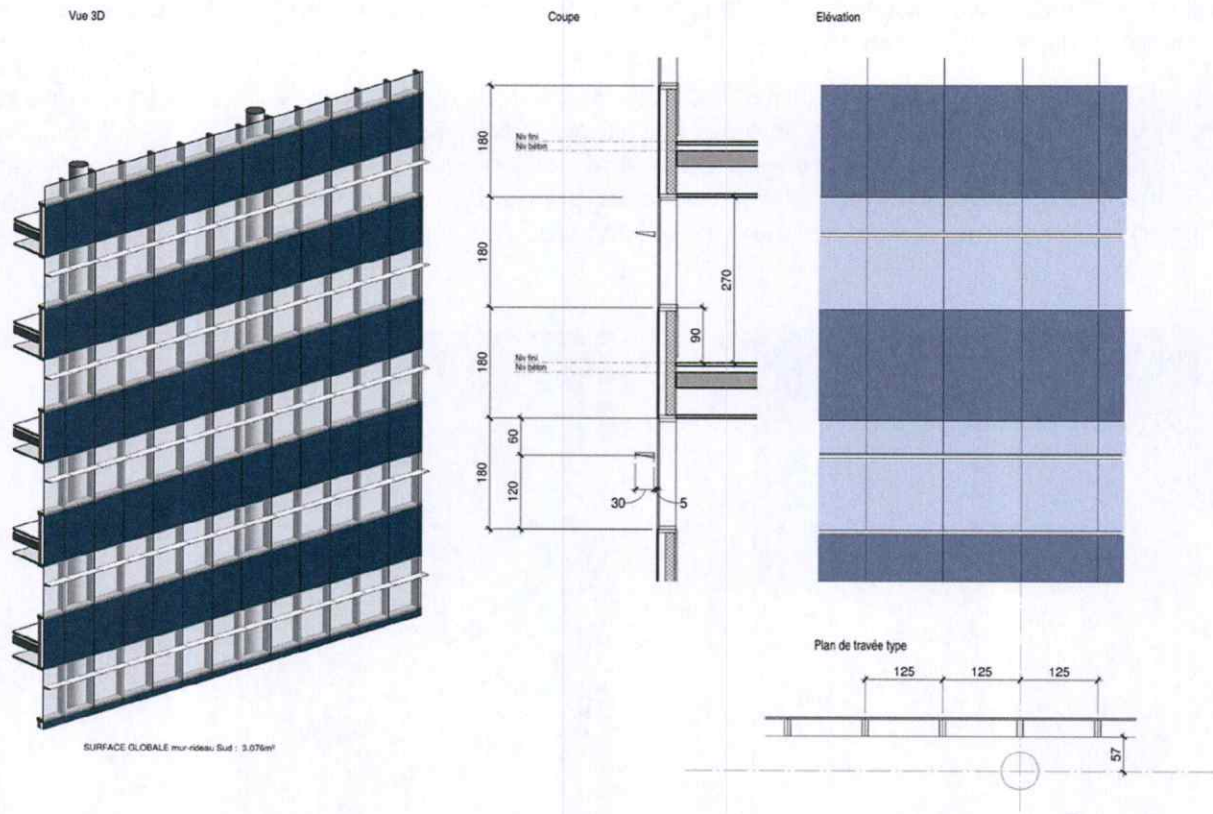


Figure 21 : Traitement de la façade SUD équipée de brise-soleils horizontaux et panneaux photovoltaïques. (Extrait de la façade).

En façades Est et Ouest, le système de pare-soleils prévu dans le projet initial est quant à lui maintenu pour assurer la performance de limitation d'apports solaires, mais les pare-soleils sont devenus des éléments verticaux placés en quinconce, qui apportent un certain dynamisme aux façades, qui évolue en fonction de la position du soleil.

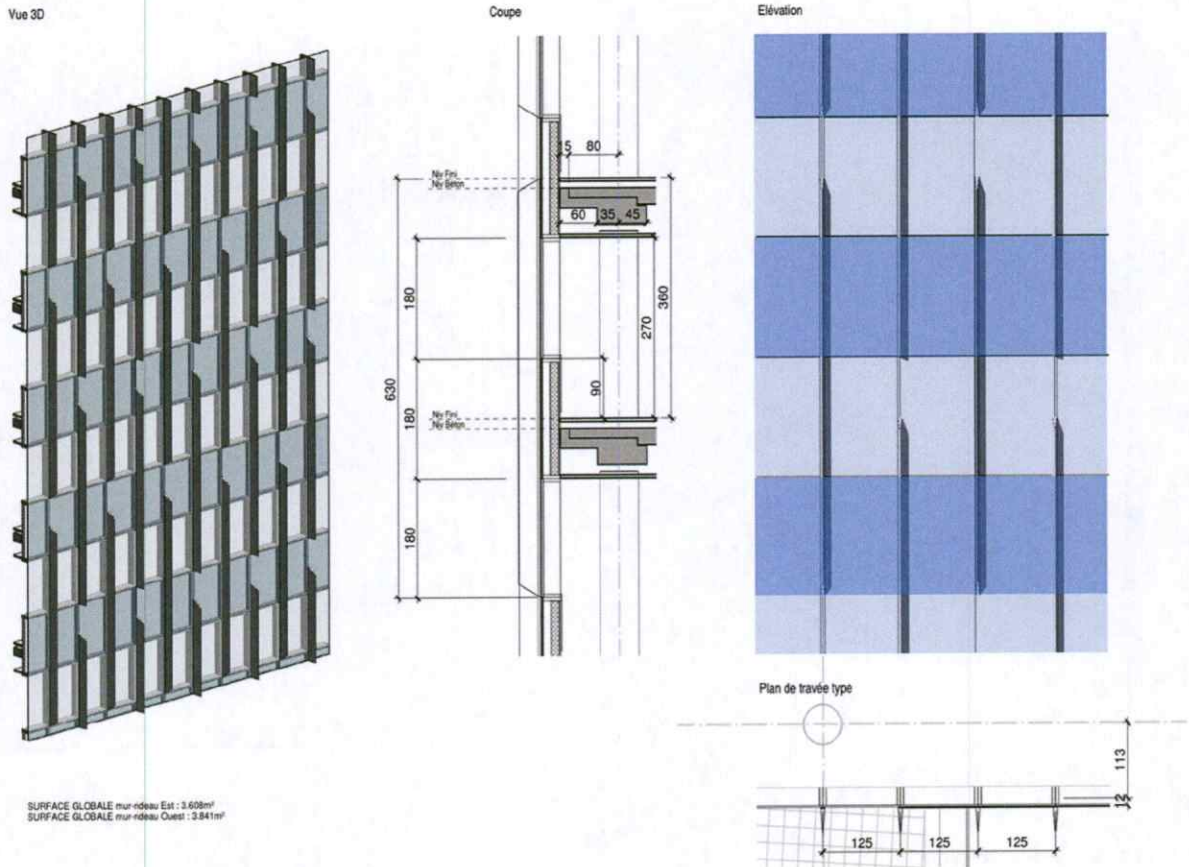


Figure 22 Façade EST & OUEST : traitement avec pare-soleils (extrait de la façade)

La façade de la tour située au nord est traitée de manière très transparente et sans allège et, vu l'orientation, dépourvue de profils en relief.

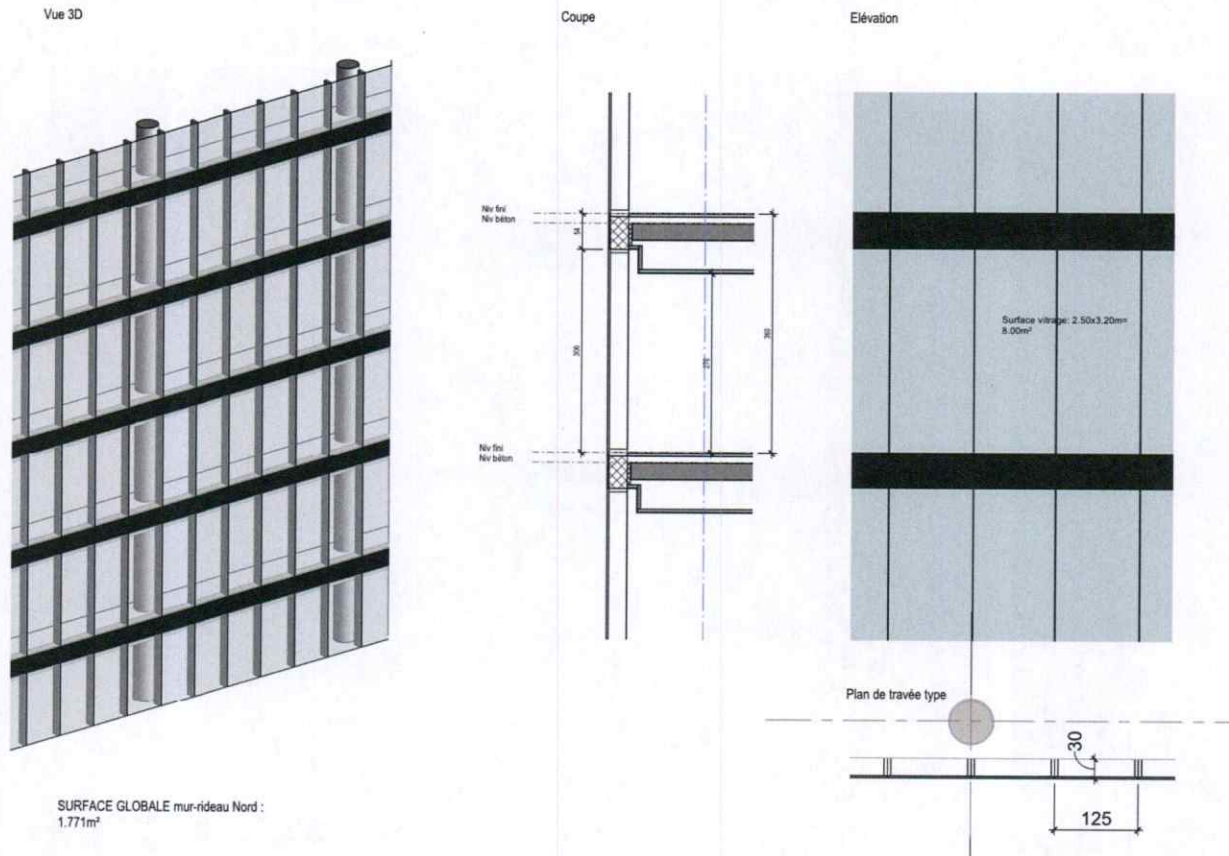


Figure 23 : Façade NORD

Ces différences de traitement offrent de la sorte une bonne lecture des façades de la tour selon leur orientation.

En ce qui concerne les vitrages :

Les surfaces vitrées et pleines sont adaptées à l'orientation des façades pour optimiser leur efficacité énergétique ainsi que l'isolation acoustique vis-à-vis de l'environnement. Les exigences PEB définissent le choix des vitrages. En fonction de l'orientation les vitrages seront doubles ou triples avec un accent sur la performance solaire ou sur l'apport de lumière (rec. n°4.1.2).

Le choix définitif des vitrages sera fait de manière à assurer une unité visuelle de l'aspect des façades.

7.6. L'Animation du socle

Il nous a également semblé important d'animer les pieds des immeubles d'abord par l'implantation d'un vaste espace d'accueil pour l'immeuble CC offrant une grande transparence coté Loi mais aussi, par l'implantation de commerces de proximité coté espace public et rue de Lalaing et par une diversification des espaces de circulations, de convivialité et de repos proposées aux piétons à travers le cheminement reliant la rue de la loi et la rue Jacques de Lalaing.

Comme dans le projet initial, la construction haute repose sur un socle d'une hauteur similaire à celui des constructions de l'îlot sur la rue J de Lalaing.

Il est placé en recul de 8 mètres par rapport à la limite de propriété côté Lalaing pour assurer la continuité de l'alignement existant. Les matériaux sélectionnés pour les façades respectent la démarche entreprise pour la volumétrie. Ainsi toutes les façades en contact avec les constructions existantes de l'îlot sont conçues avec des matériaux type pierre et /ou des panneaux d'aspect minéral, et selon un rapport pleins/vides similaire aux constructions environnantes.

L'aménagement du socle au niveau de l'espace public est réalisé de façon largement vitrée pour donner une visibilité maximale aux commerces et assurer une animation des espaces publics, ce qui permettant de créer une dynamique actuellement inexistante. En outre, par rapport au projet initial, le projet amendé offre une esplanade publique plus spacieuse face aux commerces au pied du socle. En effet, le déplacement de la rampe d'accès au parking hors du socle du projet, recommandé par l'E.I. (rec. n°1.5), a permis de reculer la façade du socle dans cette zone, agrandissant de la sorte l'espace public face à celle-ci.



Figure 24 a : Socle du Projet initial



Figure 24 b : Socle du Projet amendé



Figure 24 C : Socle du Projet amendé

7.7. L'intégration de la maison du n°91 dans le projet amendé

Contrairement au projet initial dans lequel la maison était affectée à du bureau et conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°5.1), le projet amendé prévoit l'implantation d'une fonction d'équipements d'intérêt collectif dans la maison du 91 de la rue de la Loi, afin d'accroître la mixité à l'échelle de l'îlot (cfr infra).

Sur le plan architectural et conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°1.6), l'architecture du volume de raccord à cette maison est revue afin d'éviter une rupture entre les nouveaux gabarits et celui de la construction existante tout en assurant la transition entre la trame diagonale du Centre de Conférences et la façade classée de la maison. Cette transition adaptée met valeur la façade classée sans chercher à l'imiter : en effet, contrairement au projet initial, l'architecture ne cherche plus à « reproduire » la trame des baies vitrées qui rythme la façade de la maison.

En outre, la jonction entre le volume de raccord et la maison est également revue. En effet, dans le projet initial, elle s'opérait par un retrait vitré dont la face latérale était garnie de pierres rappelant celles qui habillent la façade classée, avec un petit retour sur celle-ci. La jonction du projet amendé

supprime ce retrait, ramène la tranche vitrée vers l'alignement et assure, par un discret profil latéral, le raccord avec le mur latéral de la maison. Un tel raccord évite toute intervention sur les parties classées de la maison. Pour le surplus et pour ce qui concerne les parties classées, nous procédons à une restauration à l'identique (voir Annexes 23 à 26 de la demande de permis).

De façon générale, le volume de raccord ainsi adapté respecte les alignements, la géométrie et les gabarits existants rue de la Loi et exprime une identité forte (permettant d'identifier clairement le centre de conférence) mais simple et légère assurant une transition claire avec la façade classée du n° 91. (figure 25 b)



Figure 25 a : Volume de raccord avec la maison existante au n°91 - Projet initial



Figure 25 b : Volume de raccord avec la maison existante au n°91- Projet amendé

Ce volume est composé d'un premier plan réalisé au moyen d'une « peau minérale » liaisonnant la nouvelle construction à celle existante, d'un second plan qui assure la continuité de la thématique de la façade diagonale du centre de conférences et offre un apport de lumière adapté aux différents espaces qu'abrite le volume et enfin, d'un socle réalisé, côté Loi, avec des matériaux similaires à ceux des sous-bassement existants sur la façade de la maison. Le « joint » vertical vitré entre ce volume et la façade existante accentue l'effet de légèreté souhaité.

8. Mixité : les commerces et équipements d'intérêt collectif ou de service public

Le projet initial comportait deux zones affectées aux commerces, repérées en rouge sur la figure 26.a ci-après et ne prévoyait pas de surface dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

Le projet amendé comporte trois zones pour l'implantation de surfaces commerciales et d'équipements d'intérêt collectif, localisées sur les figures 26.b et 26.c ci-après :

- Une zone placée sur l'angle formé par la rue Jacques de Lalaing avec le projet amendé, le long du cheminement piétonnier, afin de créer un lieu d'animation sur le « Pocket-Parc ». Elle s'articule sur deux niveaux, peut être répartie en plusieurs surfaces commerciales indépendantes et dispose de baies vitrées et d'accès vers l'espace public qui lui offrent un apport de lumière naturelle et un accès aisé. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°7.3), le projet amendé intègre les dispositifs nécessaires pour une sortie de hotte en toiture du socle au niveau +6, permettant de la sorte l'installation éventuelle d'une fonction de type Horeca ;

- Suite à la recommandation de l'E.I. de déplacer la rampe d'accès au parking souterrain (rec. 1.5), une zone commerciale est créée dans le kiosque aménagé au-dessus de cette rampe, dans le prolongement de celui existant dans l'immeuble « The ONE ». Cette surface commerciale est accessible à partir du « pocket-parc » et anime celui-ci. De la rue de la Loi, ce kiosque constitue un point d'appel qui invite les piétons à cheminer au travers de l'espace public.

Au sujet du kiosque, il y a lieu d'apporter ici les explications suivantes : afin de permettre, d'une part, un développement qualitatif et animé de l'espace accessible au public (le « pocket park ») et d'autre part, intégrer de façon conviviale le déplacement de la rampe de parking conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, le Demandeur a souhaité aménager un kiosque du côté de la rue Jacques de Lalaing, dans la prolongation du kiosque existant et autorisé sur le terrain de l'immeuble voisin The One. A cet effet, Leaselex a obtenu l'accord de la copropriété de l'immeuble voisin pour acquérir les droits de propriété du kiosque, de façon à assurer un développement cohérent de ce nouveau kiosque et permettant ainsi d'offrir une belle surface commerciale. En effet, sans modification de volume, les 39 m² du kiosque déjà autorisé et existant sur le terrain The One (au niveau de la rue Jacques de Lalaing) seront réaffectés en poste de garde pour la surveillance de la rampe de parking déplacée (conformément aux recommandations de l'étude d'incidences) tandis qu'un nouvel espace de 39 m² de commerce sera construit en mezzanine de cet espace existant. Le nouveau kiosque projeté sur le terrain objet de la présente demande viendra s'adjoindre à cette surface commerciale, pour une nouvelle surface commerciale de 56 m² surplombant la rampe de parking. La surface commerciale ainsi constituée s'étendra sur 95 m². Ainsi, lorsque le kiosque est abordé, ci-avant ou ci-après dans la présente note, il convient de bien garder à l'esprit qu'il comprend, d'une part, un volume existant et autorisé sur le terrain du projet The One mais réaménagé par le demandeur et, d'autre part, le nouveau volume (dans la prolongation de l'existant), introduit dans le projet amendé conformément aux recommandations de l'étude d'incidences.

Ces deux premières zones constituent l'affectation commerciale du projet amendé.

Comme le recommande l'E.I. (rec. n°5.1), une troisième zone, dédiée à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, est créée dans le projet amendé et prend place dans l'ensemble de la maison du n° 91 rue de la Loi (laquelle était affectée en bureaux dans le projet initial). Pour ce faire, cette maison devient totalement indépendante du reste du projet, son accès étant assuré de façon indépendante depuis la rue de la Loi. Le type précis d'équipement devra être défini ultérieurement en concertation avec les autorités publiques concernées (rec. n°5.2). La maison est livrée « casco » afin que ses aménagements intérieurs et équipements techniques puissent être adaptés spécifiquement à la fonction précise qui occupera cette surface.

Ces trois zones proposent ensemble une surface totale de plus de 1500 m².

Par ailleurs, bien que le centre de conférences doive, conformément au glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol, être qualifié de « bureau », relevons toutefois que ce centre n'en présente pas les mêmes caractéristiques et apporte une certaine mixité complémentaire. En effet, il jouera un rôle d'animation de la rue de la Loi et des abords du projet, de par son caractère vitré, sa fonction de centre de conférence et le dialogue que cette fonction assurera avec la fonction de bureau « classique » dominante à front de la rue de la Loi. La réalisation de l'esplanade à front de la rue de la Loi, dans le prolongement du pocket park, contribue complémentirement à l'animation de l'ensemble.

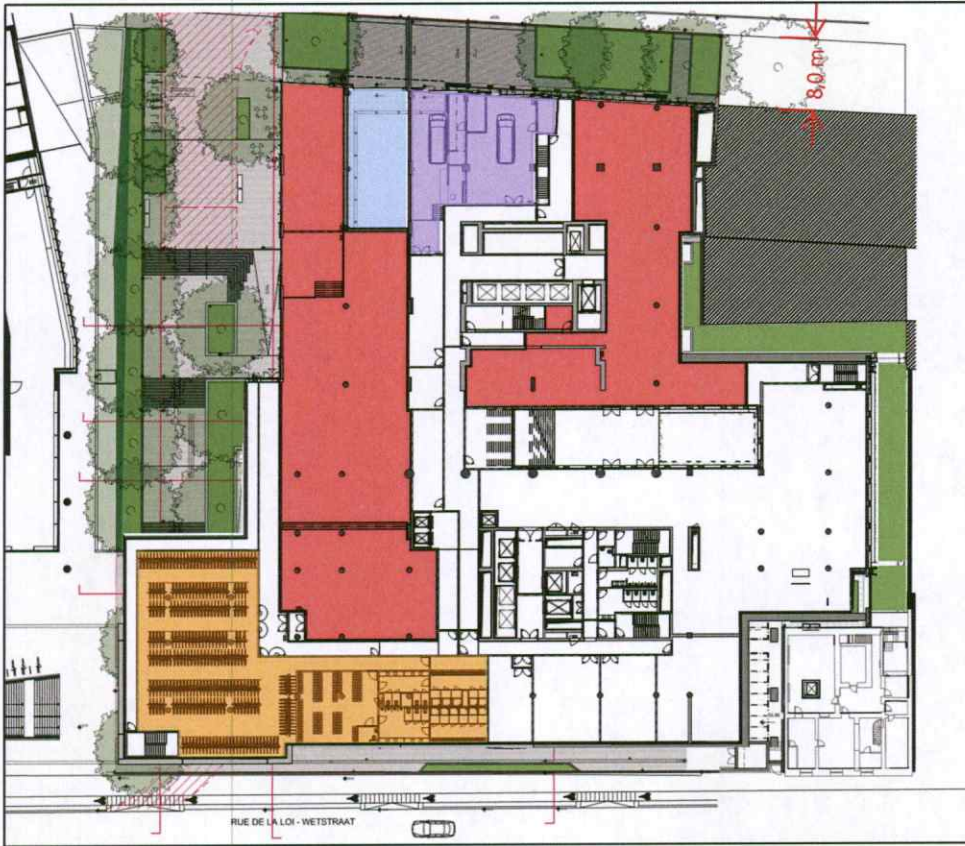


Figure 26.a : Localisation des commerces –en rouge- dans le projet initial (zone orange : vélos ; zone mauve : livraisons ; zone bleue : accès aux parkings)

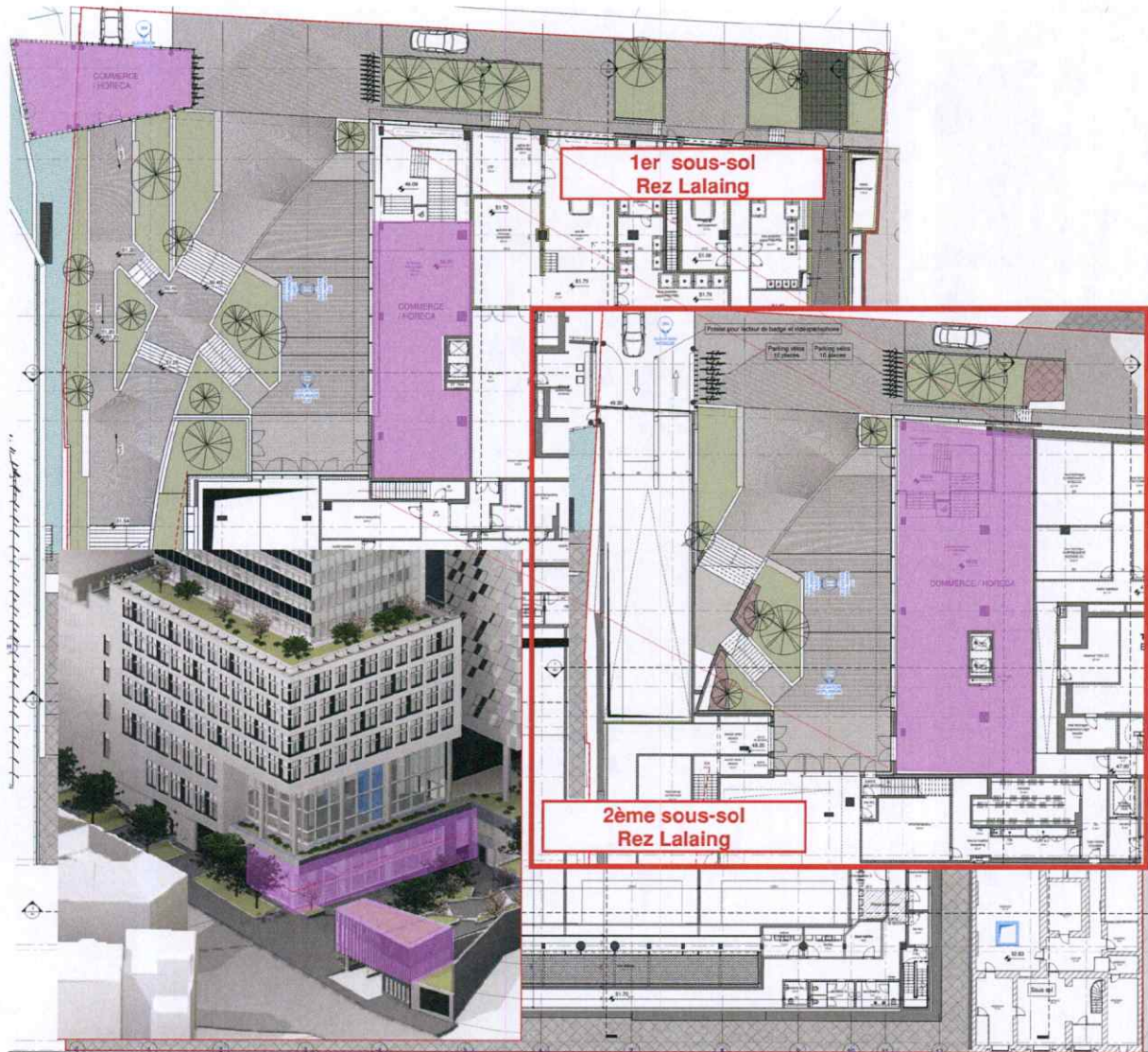


Figure 26.b Localisation des commerces dans le projet amendé

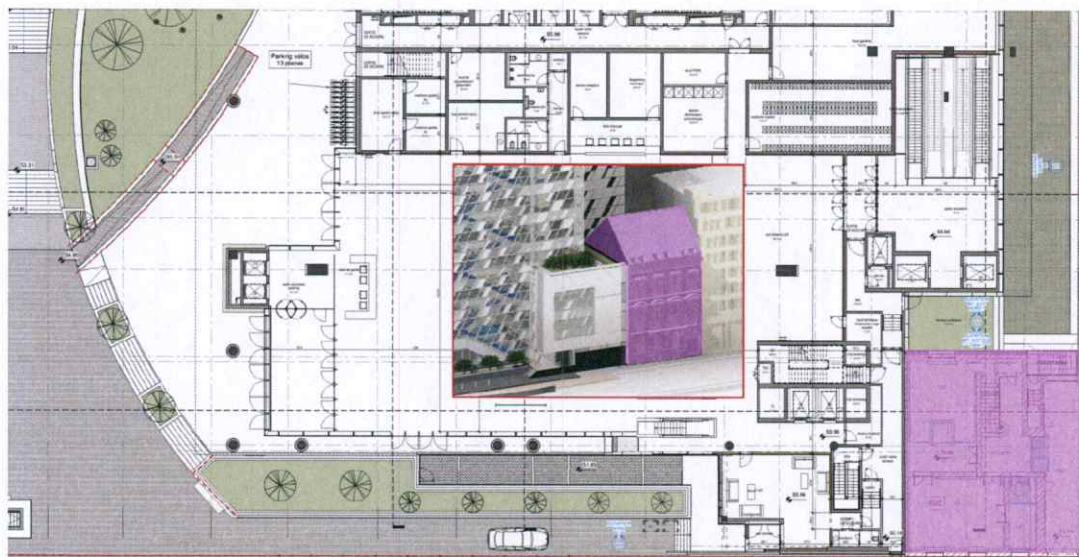


Figure 26.c : Localisation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans le Projet amendé

9. Mobilité

Le projet amendé intègre l'ensemble des recommandations de l'E.I. relatives aux aspects liés à la mobilité, tant pour les accès au parking sous-terrain, que pour les emplacements de parkings pour vélo ou encore les zones de dépose-minute ou de livraison. La figure ci-dessous et le texte qui suit localisent les différents aménagements.

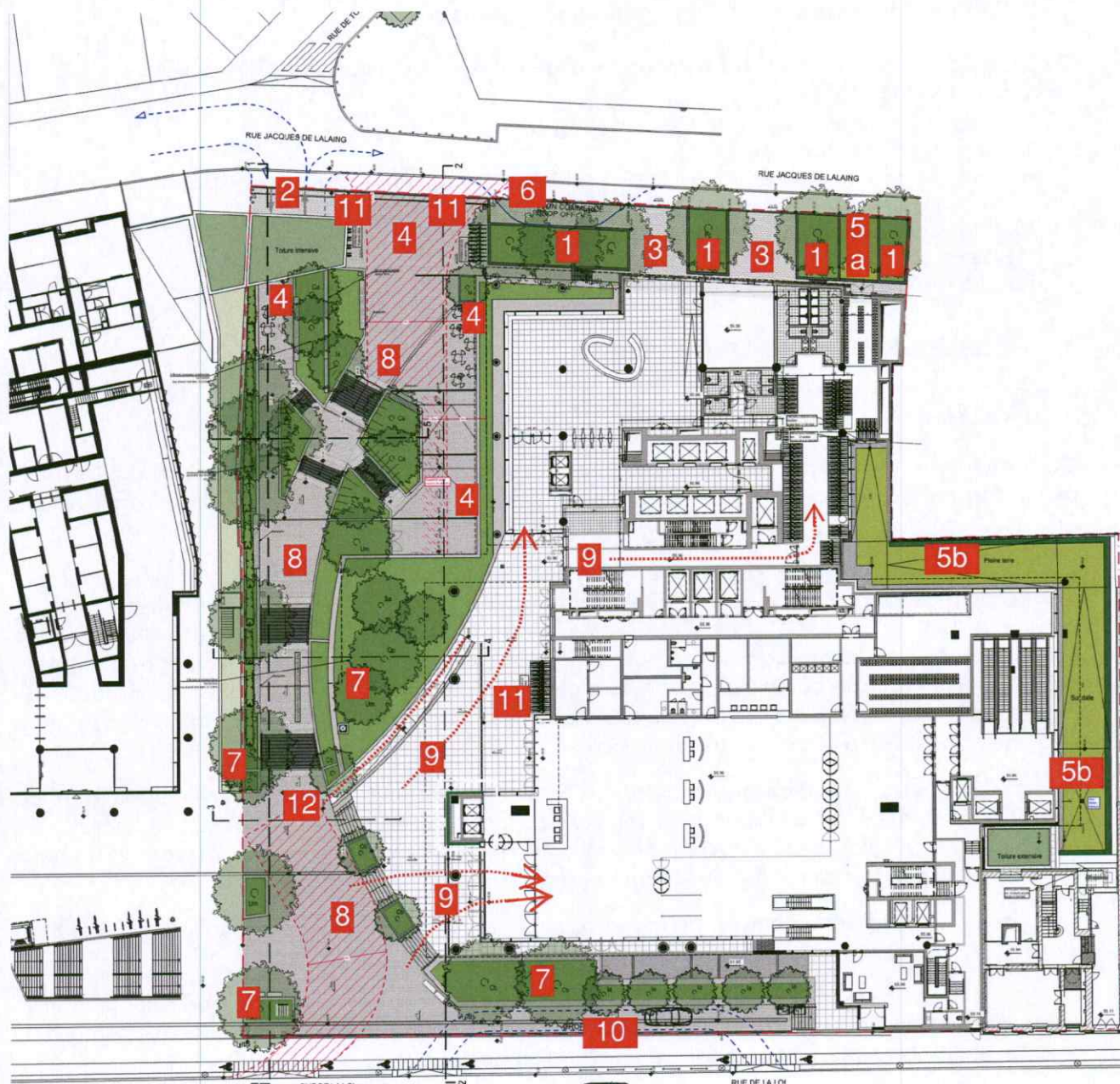


Figure 27 : localisation des accès – Projet amendé

Côté rue J de Lalaing, l'immeuble est érigé en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Cette zone de recul comporte et intègre (voir figure 27ci-dessus) :

1. Un traitement en zone verte,
2. L'accès vers les parkings pour véhicules motorisés des niveaux -3 et -4 et parkings pour les vélos de l'immeuble CC au niveau -3.

3. Les accès vers les zones de livraison dédiées au Centre de Conférences et à l'immeuble de bureaux,
4. Les accès aux surfaces commerciales depuis l'espace public
5. a) un accès à l'intérieur d'ilot servant de sortie de secours pour les salles de conférences situées au niveau -2,
b) Une sortie de secours pour les salles de conférences du niveau -2, via le passage à ciel ouvert le long des mitoyens
6. Une zone de dépose minute (drop-off) et de livraisons pour les commerces
11. Des emplacements de parking extérieurs pour vélos

Côté rue de la Loi, l'immeuble est érigé en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Cette zone de recul comporte et intègre :

7. Un traitement en zone verte,
8. Une large esplanade piétonne,
9. L'accès vers les entrées principales des deux immeubles ainsi que vers les parkings pour les vélos de l'immeuble A
10. Une zone de dépose minute (Drop-off)
11. Des emplacements de parking extérieurs pour vélos
12. Une rampe PMR vers les 2 immeubles

9.1. Parking pour les véhicules motorisés

a) Accès

Conformément aux recommandations de l'E.I., l'accès commun aux parkings souterrains, situé rue J. de Lalaing, a été déplacé en dehors du socle de l'immeuble pour s'implanter le long du mitoyen de l'immeuble « The One », face à la rue de Toulouse (rec. n°5.1).

Cette localisation permet de déployer une rampe unique « entrée / sortie » qui plonge rapidement sous l'espace public vers le niveau -03 où s'organise la répartition entre le parking de l'immeuble A et le parking de l'immeuble CC sans gêner l'organisation des autres locaux de plain-pied avec la rue Jacques de Lalaing. Cette adaptation permet également de supprimer une des « portes aveugles » présentes sur la façade côté Lalaing dans le projet initial, et la place ainsi gagnée par l'absence de rampe dans ce socle permet de raccourcir sa longueur totale à rue, au profit d'un agrandissement et d'une convivialité accrue de l'espace public du côté des commerces.

Aspect non négligeable souligné par l'étude d'incidences, cette localisation permet également de désengorger la rue J. de Lalaing car les véhicules sortants peuvent l'utiliser dans les deux sens (à ce niveau, la rue de Lalaing est à double sens) et donc rejoindre directement la chaussée d'Etterbeek en tournant à gauche en sortant de la rampe (rec. n°2.16).

La zone de raccord entre l'arrivée de la rampe et le trottoir respecte les prescriptions du Titre 8 du RRU.

Comme le recommande l'E.I., la barrière de contrôle d'accès au parking est placée dans la rampe, après la porte sectionale, afin de permettre à plusieurs véhicules de se placer en zone d'attente, hors voirie avant qu'ils ne passent ce contrôle en direction des sous-sols.

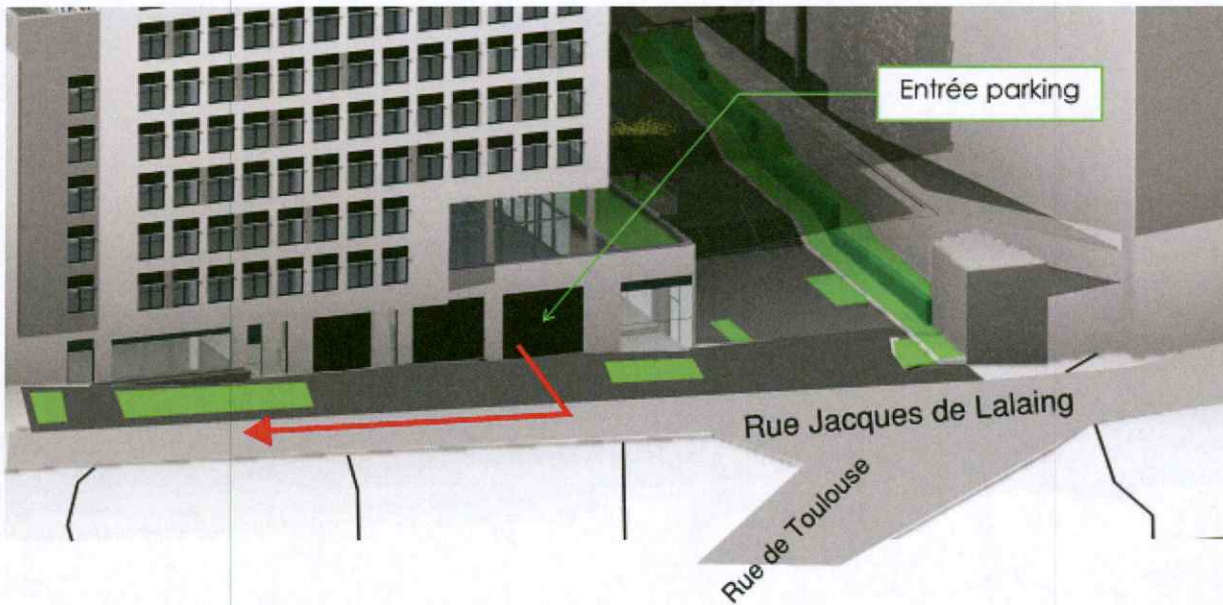


Figure 28 a : accès au parking -Projet initial



Figure 28 b : accès au parking – Projet amendé

b) Stationnement

Le déplacement de la rampe en dehors du socle ainsi que l'intégration de l'alternative « Conférences » ont conduit à repenser l'organisation des parkings souterrains. Une conséquence de cette réorganisation est la diminution du nombre de places de parkings en sous-sol. Ce nombre adapté de places de parking a fait l'objet d'analyses dans le cadre de l'étude d'incidences et n'apporte pas d'incidence significative par rapport au projet initial.

Le projet amendé présente donc une rampe unique « entrée-sortie » qui aboutit au niveau -3, où s'organise la répartition entre le parking de l'immeuble A et le parking de l'immeuble CC. Pour aller du niveau -3 au niveau -4, chacune des deux zones de parking dispose de sa propre rampe.

Le parking comporte 266 emplacements pour véhicules motorisés (soit 36 de moins que le projet initial), répartis comme suit :

Niveau -3 :

- Parking Immeuble A : 45 places dont 2 emplacements PMR, 8 emplacements motos et 14 emplacements pour voitures électriques.
- Parking Immeuble CC : 73 places dont 4 emplacements PMR, 3 emplacements motos et 11 emplacements pour voitures électriques.

Niveau -4 :

- Parking Immeuble A : 102 places dont 2 emplacements PMR et 4 emplacements motos
- Parking Immeuble CC : 46 places dont 3 emplacements motos

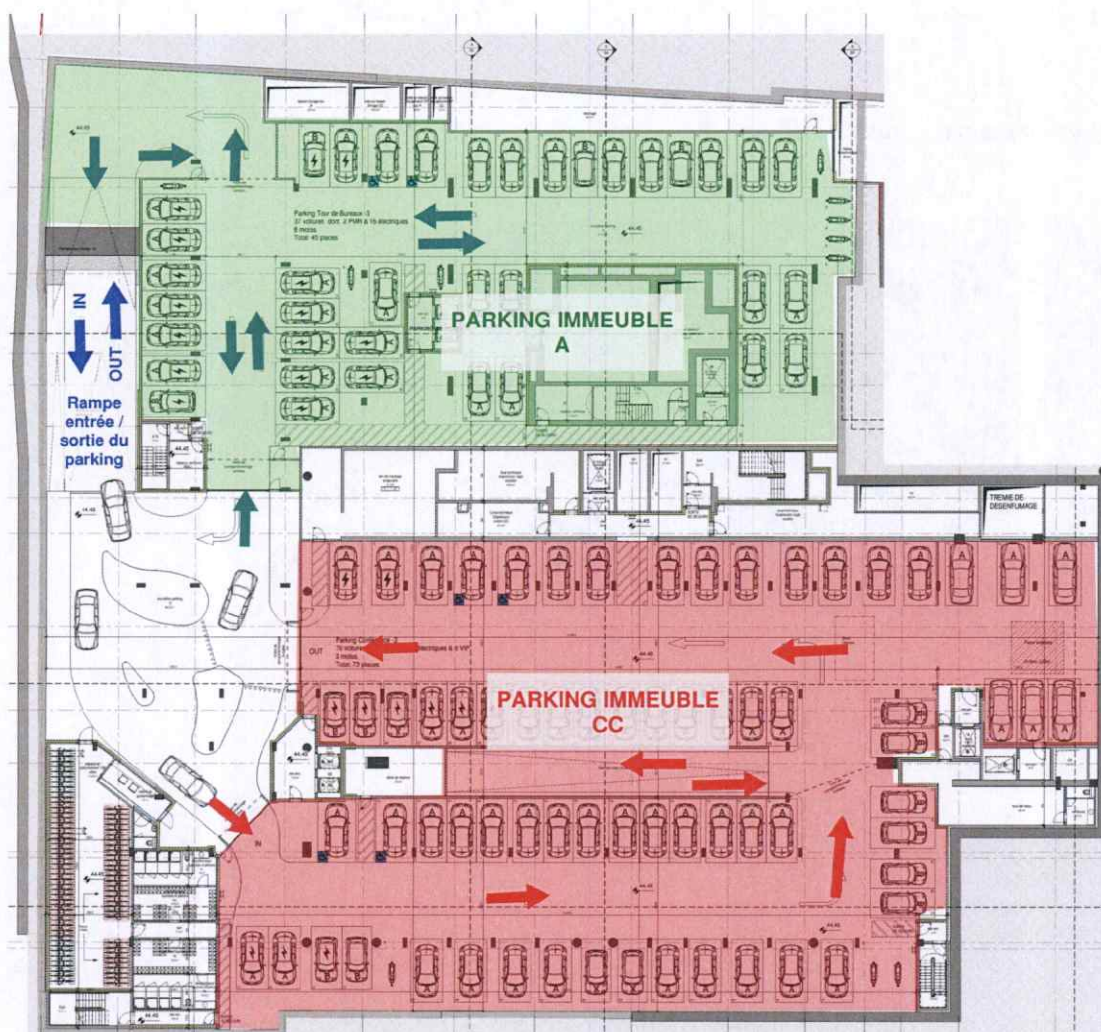


Figure 29 : distribution des parkings niv. -3 – Projet amendé

9.2. Livraisons

Tout comme dans le projet initial, (cfr la figure 26 a ci-avant) les accès aux deux zones de livraison des immeubles (l'une pour l'immeuble A, l'autre pour l'immeuble CC) sont implantés dans la partie fonctionnelle de la façade du -1 (rez Lalaing). Les zones de livraison permettent d'accueillir des véhicules de type camions dans un espace spécialement réservé et dont la profondeur et la hauteur permettent d'assurer les livraisons à porte fermée.

Les accès aux zones de livraison sont placés de manière à éviter la nuisance au traitement des abords des constructions, à garantir la sécurité de la circulation des piétons et éviter des conflits avec la circulation des voitures et des bus le long de la voirie de la rue J de Lalaing.

Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°2.10 et 3.3), ces zones de livraisons seront équipées d'avertissements lumineux et/ou sonores en vue de prévenir les usagers de la voie publique de manœuvre dans ces zones.

Comme également recommandé par l'E.I. (rec. 2.9 et 3.6), une zone de livraison hors voirie dédiée aux commerces est ajoutée le long de la rue Jacques de Lalaing, au même endroit que la zone de drop off.

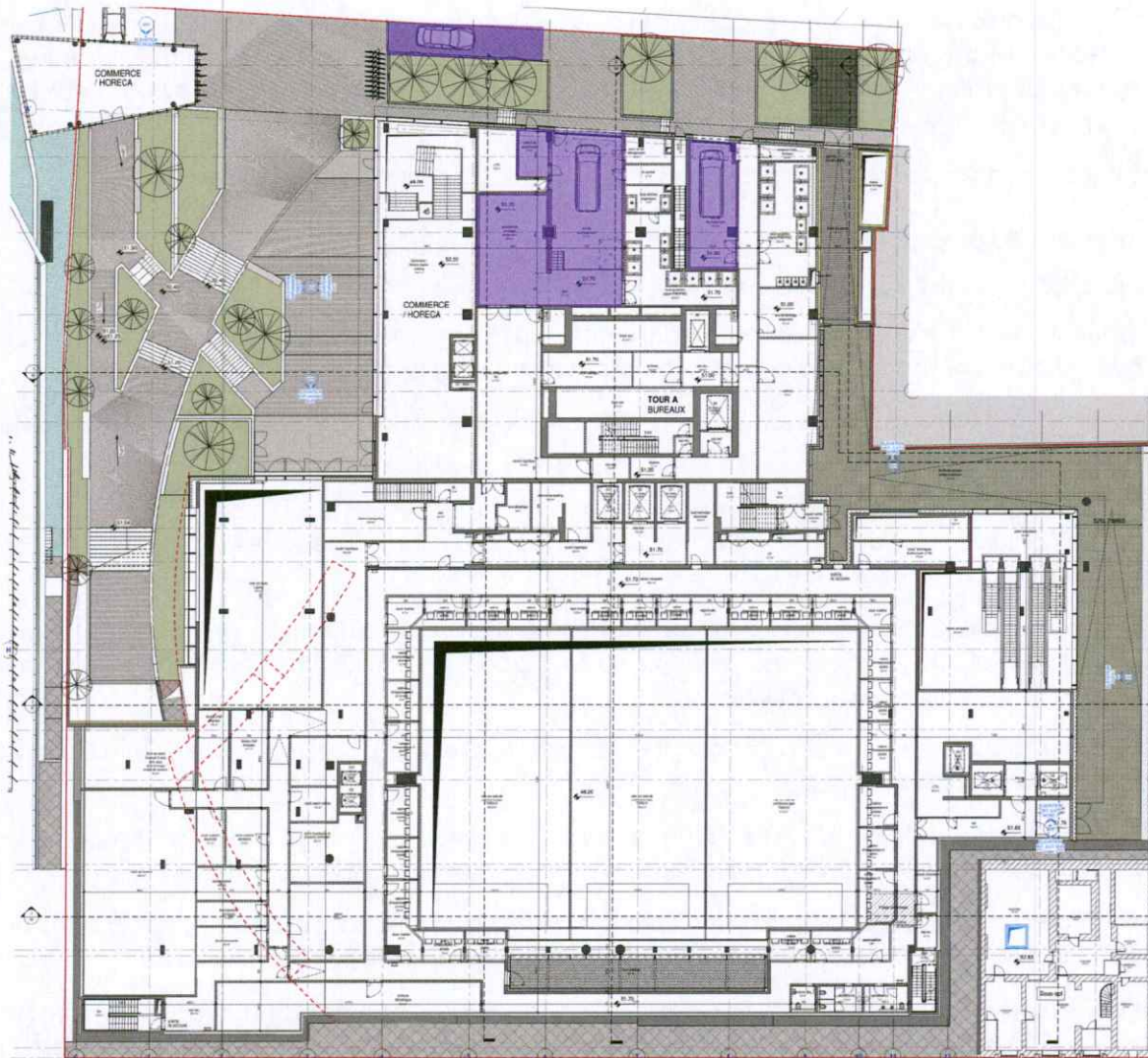


Figure 30 : Zone de livraison – Projet amendé

9.3. Stationnement vélos

Par rapport au projet initial (voir figure 26.a ci-avant), les accès vélos vers les infrastructures pour cyclistes du Projet amendé sont adaptés pour prendre en compte la configuration revue des immeubles et les recommandations de l'étude d'incidences. Ces accès se font à deux endroits distincts :

- pour l'immeuble de bureau A (voir figure 31 ci-dessous), accès au parking vélos depuis la rue de la Loi et l'esplanade d'accès aux immeubles. Cette localisation adaptée la rend plus facilement accessible aux cyclistes, la majorité de ceux-ci arrivant via la bande cyclable de la rue de la Loi.
- pour le centre de conférences (voir figure 32 ci-dessous), accès via la rampe de parking du côté de la rue Jacques de Lalaing, cet accès contrôlé devant transiter par le poste de garde conformément aux mesures de sécurité d'application pour le CC.

Le projet amendé intègre l'ensemble des recommandations issues de l'E.I. Ainsi, contrairement au projet initial dans lequel une partie des emplacements de parkings étaient situés à l'extérieur de l'immeuble, l'ensemble des emplacements de parkings (nombre en conformité avec les impositions du RRU) sont intégrés dans des locaux couverts et sécurisés et les espaces de circulation entre ces emplacements sont adaptés pour présenter une largeur utile conforme aux recommandations (rec. n°2.5). Les emplacements disposés à l'extérieur des immeubles, couverts ou non, constituent dès lors une offre supplémentaire par rapport aux impositions du RRU.

Ainsi, le projet amendé prévoit 342 emplacements de parking pour vélos répartis comme suit :

- Immeuble A : 180 emplacements intérieurs
- Immeuble CC : 130 emplacements intérieurs
- A l'extérieur des immeubles : 33 emplacements supplémentaires répartis entre l'esplanade publique du côté Lalaing et l'esplanade d'accès aux immeubles côté Loi.

Comme précisé ci-avant, les locaux de parking intérieurs pour les vélos sont distincts pour l'immeuble A et l'immeuble CC.

- Celui de l'immeuble A est localisé au rez-de-chaussée de la tour et est accessible depuis la rue de la Loi via l'esplanade et des dispositifs de franchissement des escaliers aménagés à cet effet (rampe et gorge en pente au bord des escaliers).
- Celui de l'immeuble CC est quant à lui aménagé au niveau -03 à l'entrée des parkings et est accessible depuis la rue Jacques de Lalaing, via une zone de circulation dédiée aux cyclistes ménagée le long de la rampe de parking

Ces aménagements comprennent chacun les locaux sanitaires, douches, casiers et vestiaires adaptés au nombre d'utilisateurs.

Les parkings pour vélos à l'extérieur, supplémentaires au nombre imposé par le RRU, sont répartis en trois endroits et destinés aux visiteurs des immeubles ainsi qu'aux clients des commerces.

-Pour les utilisateurs en provenance de rue de la Loi, 13 emplacements de parking sont prévus au niveau de l'espace couvert donnant accès aux immeubles sur l'esplanade au niveau Loi.

-Pour les utilisateurs en provenance de la rue J de Lalaing, 20 emplacements (2 groupes de 10) sont prévus sur l'esplanade publique près des surfaces commerciales, d'une part le long de l'accès au parking sous-terrain, sous le kiosque, et d'autre part à proximité immédiate de la façade commerciale implantée à l'angle du socle de l'immeuble. Comme recommandé par l'E.I. (rec. n°2.4), ces 20

emplacements disposés du côté de la rue Jacques de Lalaing constituent un accroissement par rapport à ce que prévoyait le projet initial.

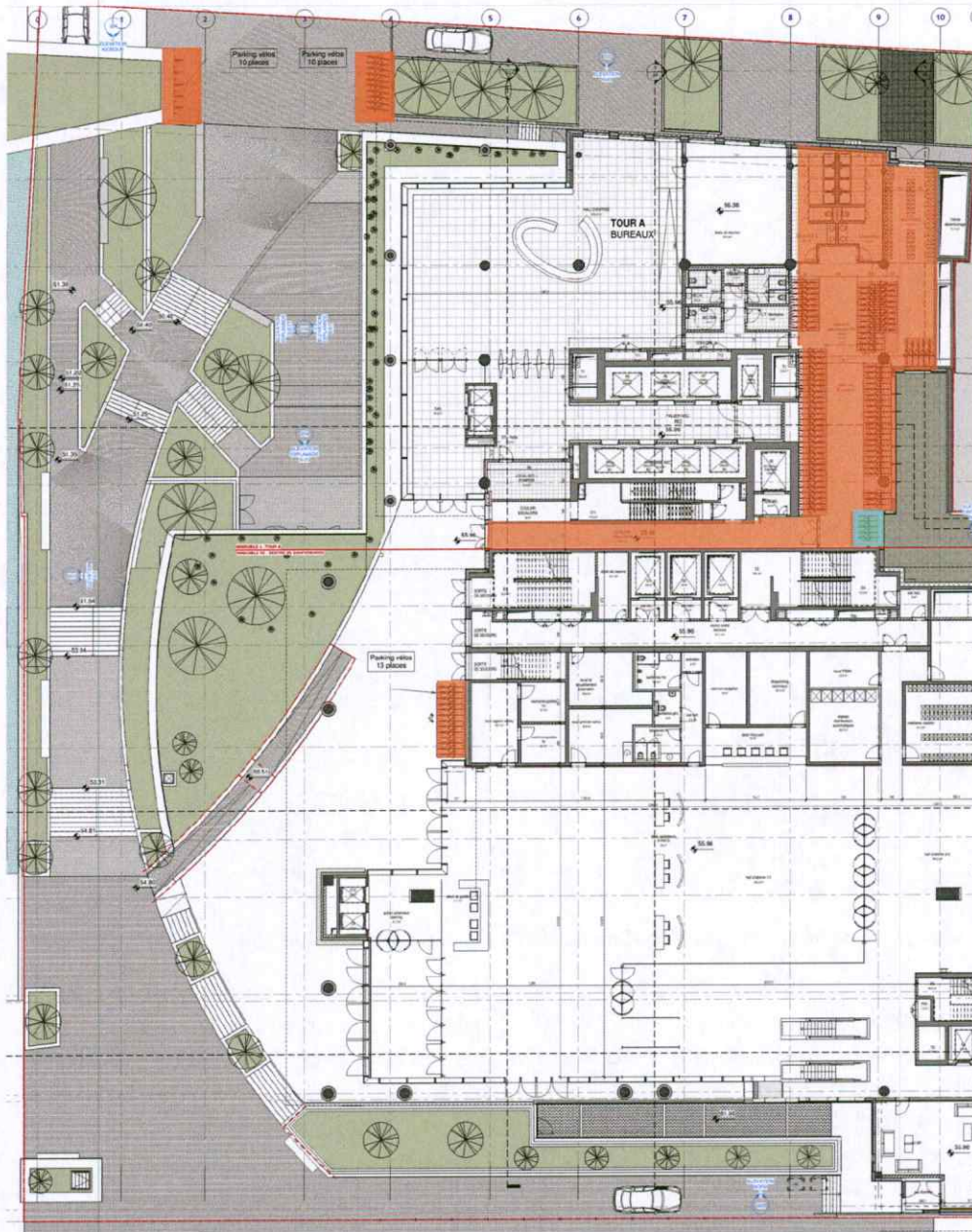


Figure 31 : parkings vélos intérieurs pour l'immeuble de bureaux A (niveau Rez) et parkings supplémentaires extérieurs – Projet amendé

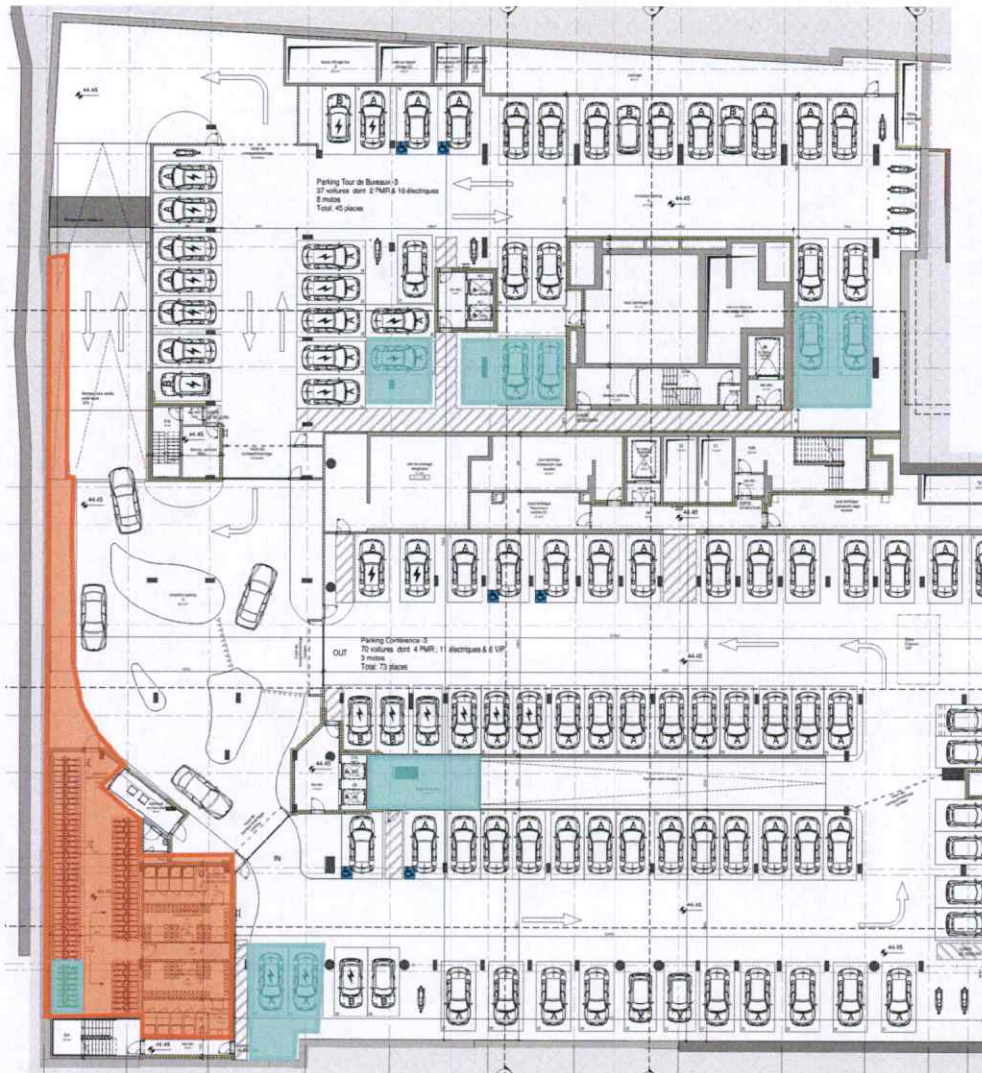


Figure 32 : parkings vélos intérieurs pour le Centre de Conférences CC (niveau -3)- Projet amendé

Par ailleurs, conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. 2.6), et même si la capacité actuelle couvre très généreusement la demande calculée dans le cadre de l'E.I., la conception des parkings intérieurs pour vélos permet, le cas échéant, d'augmenter la capacité de ces parkings si la demande devait s'accroître dans les années à venir. Ainsi, outre les 33 emplacements supplémentaires déjà prévus dans les abords des immeubles (cfr ci-dessus), les futurs exploitants des immeubles pourront accroître cette capacité soit en remplaçant des racks simple hauteur par des racks double hauteur, soit en réaménageant certaines zones des parkings en sous-sol (voir zones en bleu sur les deux figures ci-avant ; voir également le point 2.6 du Tableau de Suivi des recommandations de l'E.I. joint en annexe de la présente Note).

9.4. PMR

L'accessibilité aux immeubles et commerces respecte la réglementation, en particulier le titre IV du Règlement régional d'Urbanisme.

Par contre, comme dans le précédent projet, le passage traversant entre les deux voiries (pocket parc) ne peut respecter les dispositions du RRU en termes d'accessibilité pour les PMR. Voir à ce sujet le point 12 ci-après.

9.5. Accès des Service d'incendie

L'accès au site pour les véhicules du SIAMU est prévu dans les deux zones hachurées en rouge dans la figure 33 ci-dessous. La surcharge admissible pour le drop-off côté rue de la Loi et Lalaing est adaptée afin de pouvoir aussi accueillir ces véhicules.

Les différents accès pour les équipes du SIAMU vers l'intérieur des immeubles, tant par la rue de la Loi que par la rue Jacques de Lalaing, ont été implantés suivant les discussions menées avec le SIAMU lors de la mise au point du projet et sont symbolisés par les flèches rouges dans la figure ci-dessous.

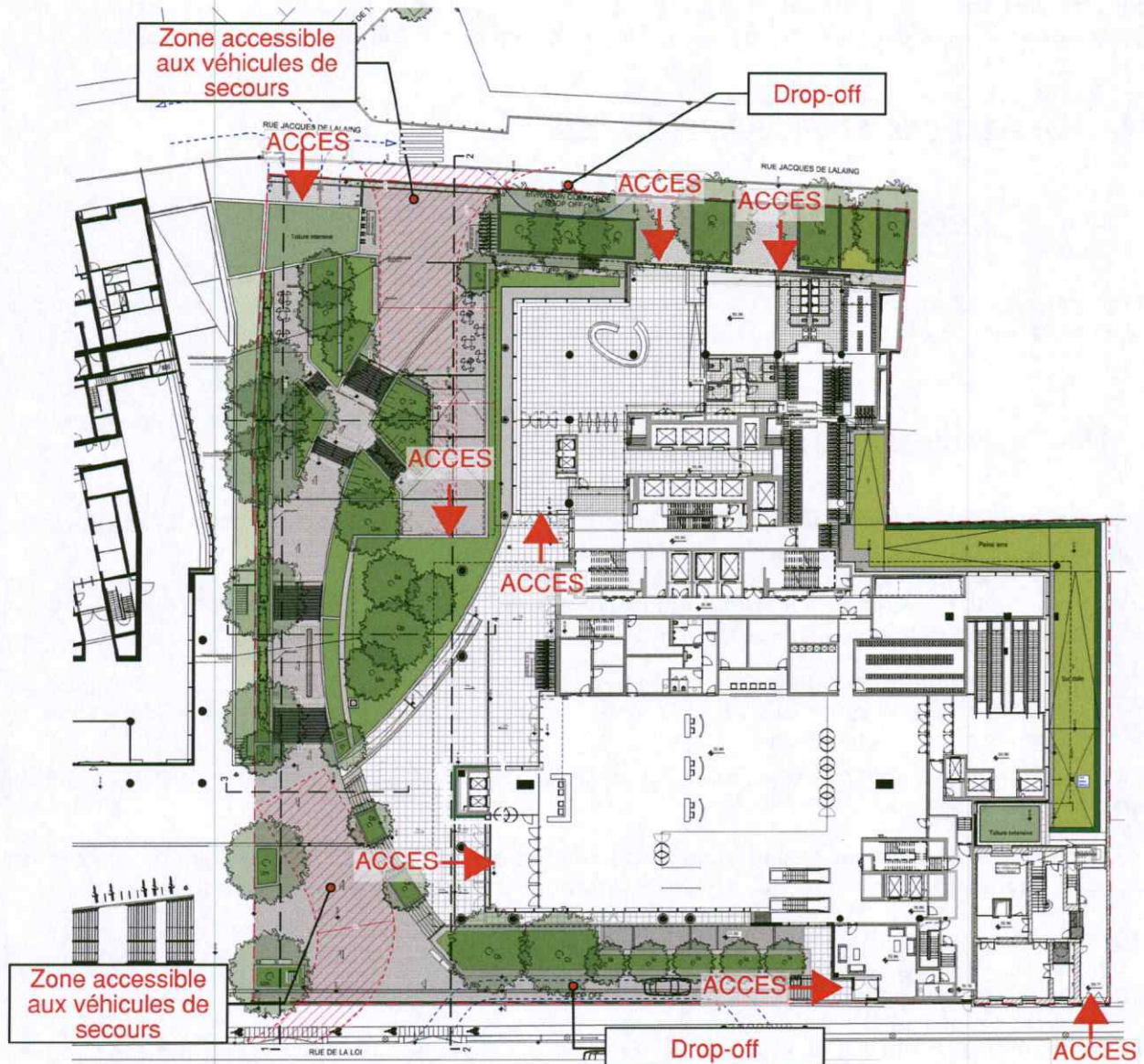


Figure 33 : Localisation des zones dédiées au service incendie et aux drop-offs – Projet Amendé

9.6. Zones de dépose « Drop-off » & livraison

Comme pour le projet initial, la zone de recul côté Loi comporte une zone de « dépose minute » d'une longueur suffisante permettant d'accueillir plusieurs véhicules afin d'éviter le blocage de la

circulation sur la rue de la Loi. Comme demandé par le SIAMU, sa surcharge d'exploitation est adaptée afin de permettre également l'accès des véhicules d'urgence dans cette zone. Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°3.2), une signalisation adaptée sera mise en place pour prévenir les utilisateurs de cette zone de la présence à proximité de piétons ou de cyclistes (sur la voirie côté Loi).

Par ailleurs, comme le recommande l'E.I. (rec. n°2.9 et 3.6), le projet amendé prévoit une seconde zone de dépose minute (de même type que celle côté rue de la Loi) dans la zone de recul le long de la rue Jacques de Lalaing. En outre, cette zone de stationnement temporaire de type dépose minute hors voirie permet également les livraisons à destination des commerces implantés de ce côté.

La finition de ces zones de drop-off, localisées dans la figure 33 ci-dessus, est étudiée pour s'intégrer dans les aménagements de l'espace public. Les aménagements (bordure, signalisation vis-vis des piétons et de la piste cyclable rue de la Loi) formeront partie de l'étude de détail du projet.

10. Divers aspects techniques et autres

10.1. Certification Breeam

Tout comme le projet initial, le projet amendé s'inscrit dans une certification environnementale BREEAM et bénéficiera d'un niveau minimum « very good » (le niveau Excellent étant visé).

10.2. Techniques spéciales et sécurité incendie

L'ensemble des plans d'architecture du projet amendé ont été développés en coordination avec le bureau d'études en techniques spéciales, FELGEN Engineering.

Cette coordination a englobé, notamment, le dimensionnement et la localisation des trémies, locaux techniques, prises et rejets d'air, équipements.

Ces informations ont été transcrites sur les plans d'architecture qui forment partie de la demande de permis d'urbanisme amendée et sur les plans des techniques qui forment partie de la demande de permis d'environnement amendée.

Par ailleurs, le projet amendé est suivi par le bureau de contrôle SECO et a également fait l'objet de rencontres et échanges avec le SIAMU.

Le descriptif des installations de techniques spéciales et de sécurité incendie est joint en annexe de la présent note explicative ainsi qu'au dossier demande de permis d'environnement amendé.

10.3. Stabilité

Le projet amendé a été étudié en coordination étroite avec le bureau d'études en stabilité Greisch.

Dans le projet initial, la descente de charges de l'immeuble élevé A (partie surplombant l'immeuble B) se poursuivait verticalement via les colonnes de l'immeuble B.

Dans le projet amendé, tenant compte de la nécessité de dégager de tout élément porteur – colonnes ou voiles - les salles de conférences des différents étages ainsi que, surtout, la grande salle d'une capacité de 760 personnes implantée au niveau -2, une étude particulièrement concertée entre la structure et l'architecture a abouti à la mise en œuvre d'une spectaculaire structure permettant de supporter le volume de la tour tout en libérant les espaces accueillant les différentes

salles et offrir des plateaux ne contenant que peu d'éléments porteurs pour assurer la flexibilité et l'adaptabilité des espaces.

Il en résulte une imposante structure composée de poutres-treillis de très grande hauteur et de deux « méga-colonnes » obliques qui assurent le dégagement des espaces. Cette remarquable structure constitue un élément architectural à part entière, sa partie supérieure étant mise en évidence et constituant la charnière entre la partie supérieure de la tour de bureaux et le haut du Centre de Conférences. Cette structure est schématisée dans la figure 34 ci-dessous.

Les plans d'architecture incorporent le résultat de cette coordination (voiles, colonnes, poutres, méga-structure) en ce qui concerne les éléments porteurs assurant la stabilité du gros-œuvre.

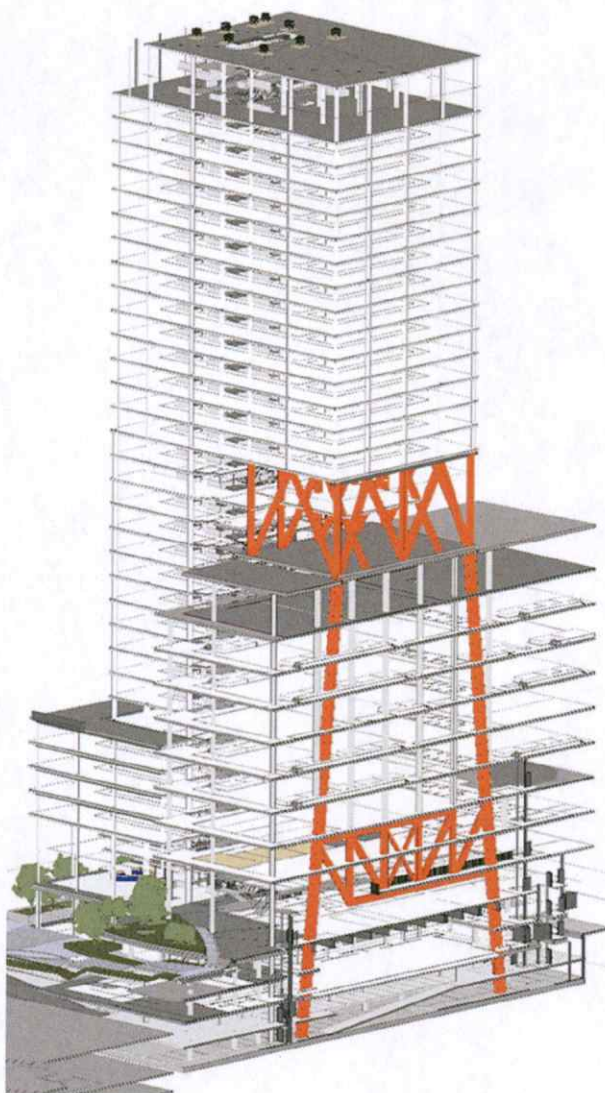


Figure 34 : Méga structure avec poutres-treillis du projet amendé

11. Démolitions et transformations envisagées

La demande de permis implique les interventions suivantes :

- Démolition de l'immeuble sis 93-97 rue de la Loi
- Transformation de la maison sise 91 rue de de la Loi
- Démolition partielle de la paroi enterrée, existante, pour étendre les sous-sols au nouveau périmètre du site.

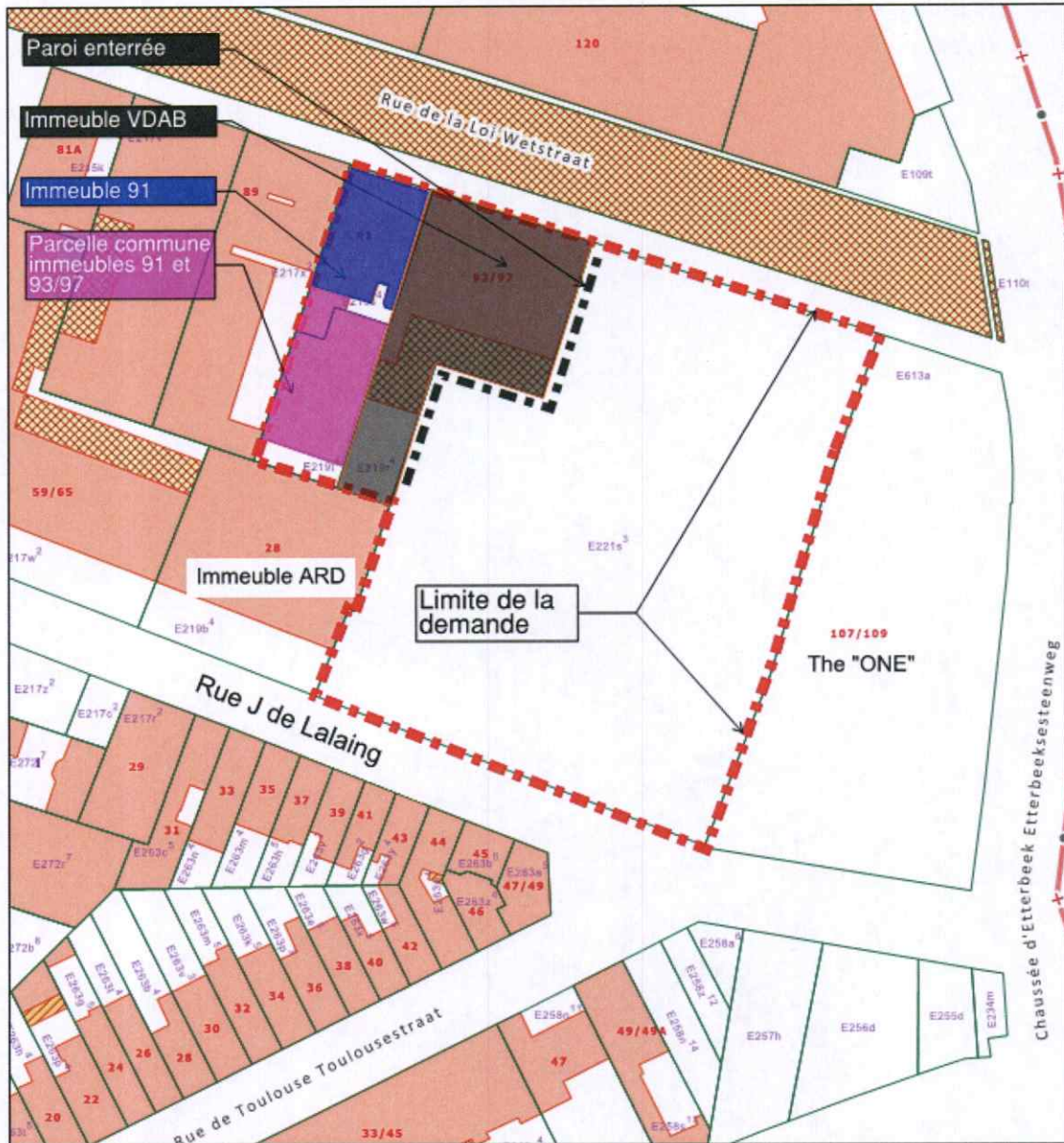


Figure 35 : Localisation des démolitions et des transformations

Gris : immeuble à démolir entièrement

Bleu : maison n°91 à transformer

Mauve : partie commune à démolir entièrement

Note : les murs mitoyens situés le long de la limite de propriété sont maintenus dans l'état actuel.

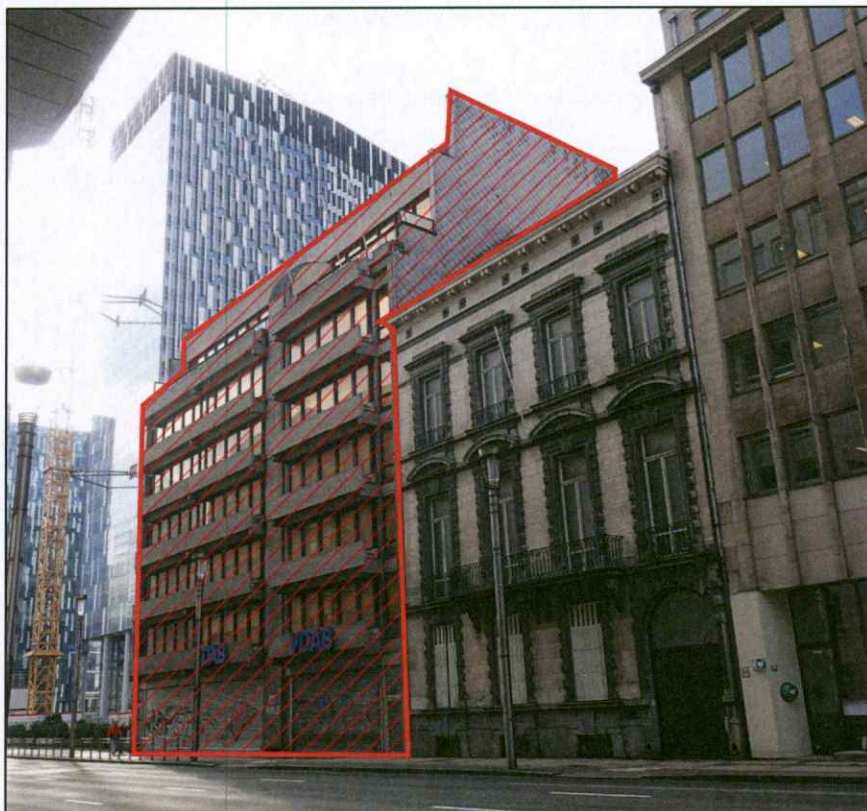


Photo 1 : Localisation des démolitions côté rue Loi

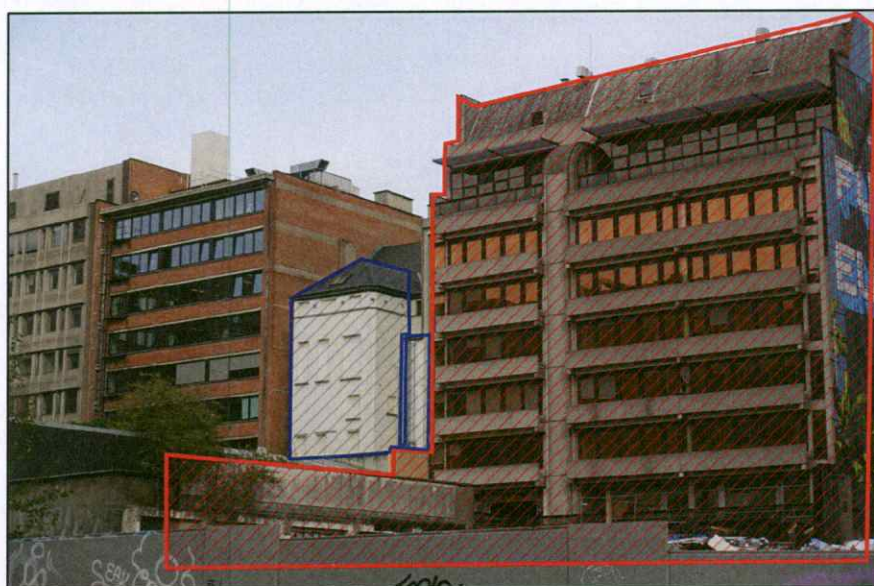


Photo 2 : Localisation démolitions (rouge) et transformations (bleu) côté Lalaing

Ces démolitions et transformations à réaliser dans le cadre du projet amendé sont identiques à celles prévues dans le projet initial, si ce n'est que la maison du n°91 devient totalement indépendante, n'est plus reliée au reste du projet via un sas et sera aménagée ultérieurement pour assurer son autonomie technique. Ces démolitions et transformations feront l'objet de mesures spécifiques pour assurer tant la sécurité de l'environnement attenant au site de travaux que la stabilité des ouvrages voisins.

Pour l'immeuble sis au 93/97 la démolition de l'ensemble hors sol sera réalisée par phases à savoir,

- Désamiantage par une entreprise spécialisée.
- Enlèvement du contenu des étages équipements techniques et parachèvements.
- Démolition du gros-œuvre.

Pour les transformations envisagées pour la maison sise au 91 il y a lieu de se référer au chapitre 13 « Patrimoine ».

12. Dérogations

12.1. Non-conformités par rapport au R.R.U. : Généralité

Pour rappel, le projet initial a été étudié suivant les prescriptions du RRUZ alors d'application et qui dérogeait au titre I du RRU, de façon à permettre de traduire les objectifs du PUL. Le RRUZ ayant été annulé, il convient de ne plus s'y référer mais bien de solliciter le cas échéant les dérogations au Titre I du RRU, lesquelles sont nécessaires pour permettre de mettre en œuvre le PUL et assurer un ensemble urbain cohérent, conformément aux objectifs poursuivis par le RRU (notamment le Titre I).

Ces dérogations sont listées et justifiées ci-après.

Comme l'a souligné l'autorité délivrante concernant le Précédent projet, il convient au préalable de rappeler que ces dérogations s'inscrivent dans un contexte bien précis.

En effet, le projet est situé dans le Quartier européen et s'inscrit dans un contexte de revalorisation de ce quartier soutenu par les pouvoirs publics.

La Région de Bruxelles-Capitale, en accord avec l'Etat fédéral et les communes d'Ixelles, d'Etterbeek et la Ville de Bruxelles, s'est notamment fixée pour objectif de réaménager les espaces publics et de favoriser la mixité dans le quartier, tout en y confirmant la présence européenne par la création de nouveaux bureaux ; ces options ont été entérinées dans un schéma directeur, approuvé par la Région le 24 avril 2008.

Les intentions de la Région ont ensuite été précisées et traduites au travers du « Projet urbain Loi », un programme urbanistique approuvé en décembre 2010 ;

Relevons à cet égard que l'objectif principal du Projet urbain Loi est d'aboutir à des « îlots ouverts », par la création de cheminements et d'espaces libres au sol reliant les différents quartiers ; la création de ces espaces libres est rendue possible par la densification et des gabarits plus élevés, qui permettent de dégager et d'aménager des espaces ouverts au sol.

Dans le périmètre du Projet urbain Loi, le parti a donc été pris de créer, d'une part, du logement, des commerces et des équipements de proximité, et, d'autre part, des espaces libres au sol ; comme indiqué ci-avant, l'intention n'est pas de limiter les espaces de bureau, compte tenu de la présence des institutions européennes ;

Dès lors, il est proposé dans le Projet urbain Loi de doubler le rapport plancher/sol sur l'ensemble de son périmètre, ce qui permet de concentrer davantage de superficie de plancher sur une parcelle, sans pour autant augmenter l'emprise au sol, voire en la diminuant ; l'espace est ainsi créé au sol pour aménager de nouveaux îlots, tout en créant de la superficie de plancher pour l'implantation de nouvelles fonctions dans le quartier ;

Ce choix implique nécessairement une élévation des bâtiments et l'octroi de dérogations aux principes que consacre à cet égard, pour tout le territoire régional, le Titre Ier du RRU ;

A cet égard, le Projet urbain Loi forme, par rapport au RRU, une expression plus contemporaine, et spécifique au Quartier européen, du bon aménagement des lieux ;

Ce constat ne suffit toutefois pas à justifier l'octroi de dérogations au RRU ; il faut également que les caractéristiques du projet proposé :

- o ne soient pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur leur environnement ; comme détaillé ci-après, cette condition est remplie en l'espèce ;
- o soient conformes aux objectifs poursuivis par le titre Ier du RRU, qui sont notamment, d'après l'exposé des motifs de celui-ci, la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents.

Dans son arrêt n° 235.272 du 29 juin 2016, ASBL Inter-Environnement Bruxelles et ASBL Groupe d'animation du quartier européen de la Ville de Bruxelles, le Conseil d'État a indiqué à cet égard qu'il convient de démontrer l'intérêt de déroger à la règle plutôt que de l'appliquer afin d'assurer la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents. Afin de démontrer l'intérêt de déroger à la règle plutôt que de l'appliquer, l'étude d'incidences a précisément analysé, dans ces alternatives, un projet qui respectait le Titre I du RRU, pour finalement conclure que ce projet ne permettait pas de rencontrer le souhait de la Région de prévoir une urbanisation particulière, traduite par le PuL, pour le Quartier européen.

Les notions de « préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents » ne sont pas définies et doivent être considérées comme évolutives, s'appréhendant notamment en fonction des outils à valeur indicative adoptés par la Région de Bruxelles-Capitale et/ou la Ville de Bruxelles, plus particulièrement pour ce qui concerne le Quartier Européen (notamment le Projet urbain Loi).

12.2. Non-conformités au Titre I du Règlement régional d'urbanisme

Article 3 – Implantation

« § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ».

La façade côté rue de la Loi est implantée avec un recul de 8 m par rapport à l'alignement afin de créer un meilleur espace piétonnier et, au regard de la hauteur du bâtiment projeté, de conserver une proportion harmonieuse entre la longueur de la rue et la hauteur du bâtiment.

Côté rue J. de Lalaing, la façade est implantée suivant le front de bâtisse de toutes les constructions existantes en amont dans la rue, présentant de la sorte un recul de 8 m par rapport à la voirie et permettant une valorisation des abords agrémentée de végétation.

Le Projet urbain Loi prévoit à cet égard de connecter les quartiers situés de part et d'autre de la rue de la Loi par la création de cheminements et d'espaces ouverts ; le projet prévoit la création d'un pocket parc permettant d'assurer un cheminement piéton en escalier, reliant la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing. La présence de ce cheminement piéton justifie de ne pas s'implanter entièrement contre la limite mitoyenne ou à l'alignement, afin de garantir une largeur suffisante à ce pocket parc et d'assurer également une transition et une visibilité entre ce pocket parc et les deux voiries existantes.

Ce recul permet d'assurer un dégagement des espaces à hauteur du piéton et d'assurer une belle perception visuelle depuis la rue de la Loi vers les abords du projet, dont l'espace accessible au public.

Le projet permet de cette façon de s'inscrire dans le cadre du Projet urbain Loi, qui a notamment pour objectif d'apporter de nouveaux alignements capables de briser l'effet corridor actuel de la rue de la Loi.

En outre, il ressort de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen « que le recul des fronts de bâtisses permet de renforcer la perspective vers les arcades du Cinquantenaire, d'aérer l'espace public, de créer des séquences et des perspectives visuelles et de rompre l'effet de goulot de la rue de la Loi généré par la continuité du mur de façade ».

Comme indiqué, ci-avant, l'étude d'incidences a apprécié l'intérêt qu'il y avait à déroger à la règle plutôt qu'à la respecter pour considérer in fine que cette alternative ne permettrait nullement de concrétiser la vision contemporaine que l'autorité souhaite adopter pour le Quartier Européen, amenée à devenir un ensemble urbain cohérent.

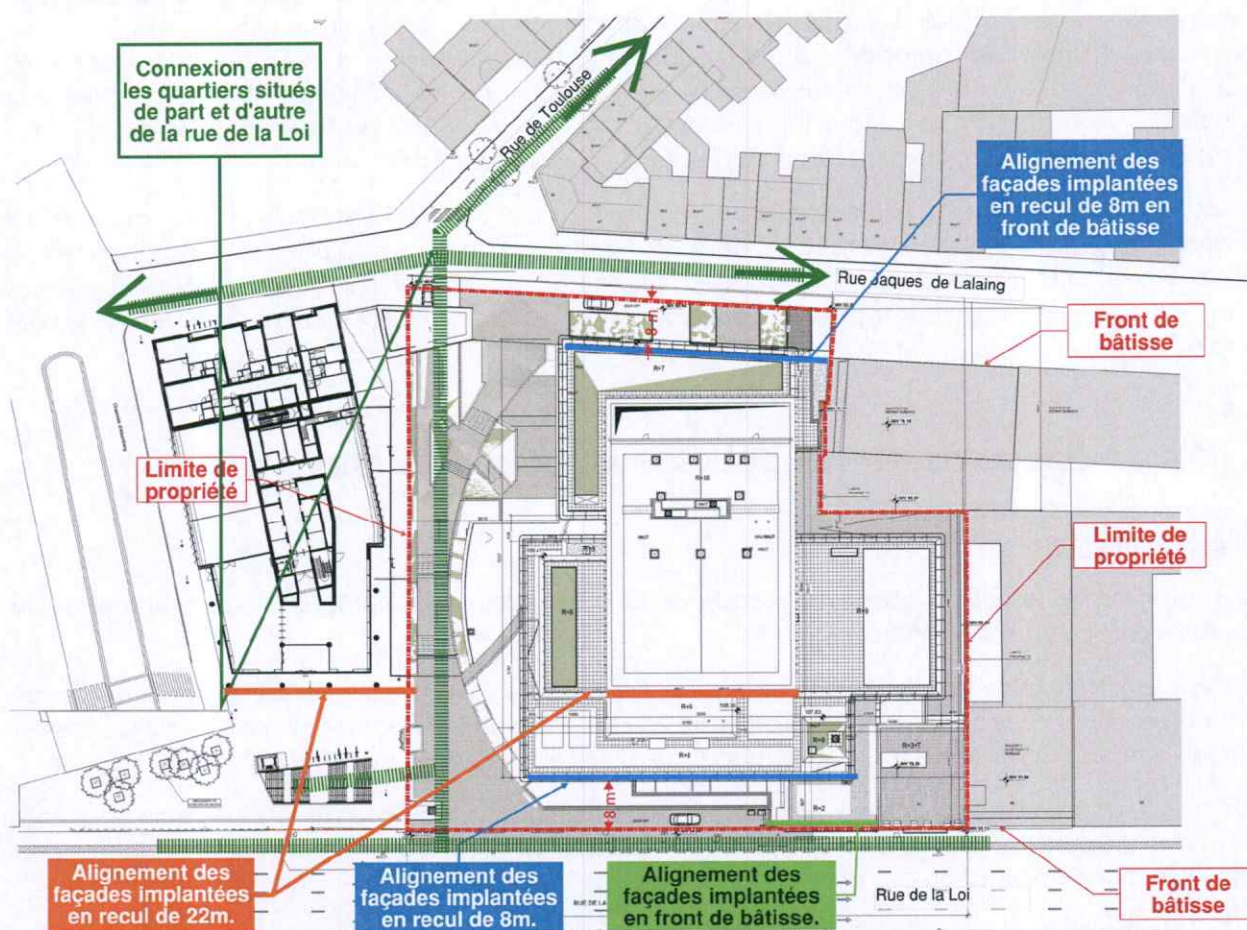


Figure 36 : implantation du projet amendé

Article 4 – Profondeur

« § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

- 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
- 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ».

Le projet ne respecte pas la profondeur maximale hors-sol de la construction en raison du caractère atypique de la parcelle, située à front tant de la rue de la Loi que de la rue Jacques de Lalaing, et de la nécessité de créer un espace public reliant ces deux rues.

En effet, par la création de ce nouvel espace public, le projet s'implante en traversant la parcelle, permettant ainsi un important dégagement dédié à un cheminement public verdurisé et de qualité.

Cette implantation traversante permet la réalisation d'un projet élancé, constitué de plusieurs bâtiments agencés entre eux par des jeux de volumes, tout en assurant la création d'un espace accessible au public traversant et verdurisé.

Ce faisant, le projet a d'une certaine manière déplacé les espaces ouverts et verdurisés à front de voirie (cfr supra quant à l'implantation) et créé un pocket park, au profit de la collectivité et dans le respect des principes souhaités par le Projet urbain Loi.

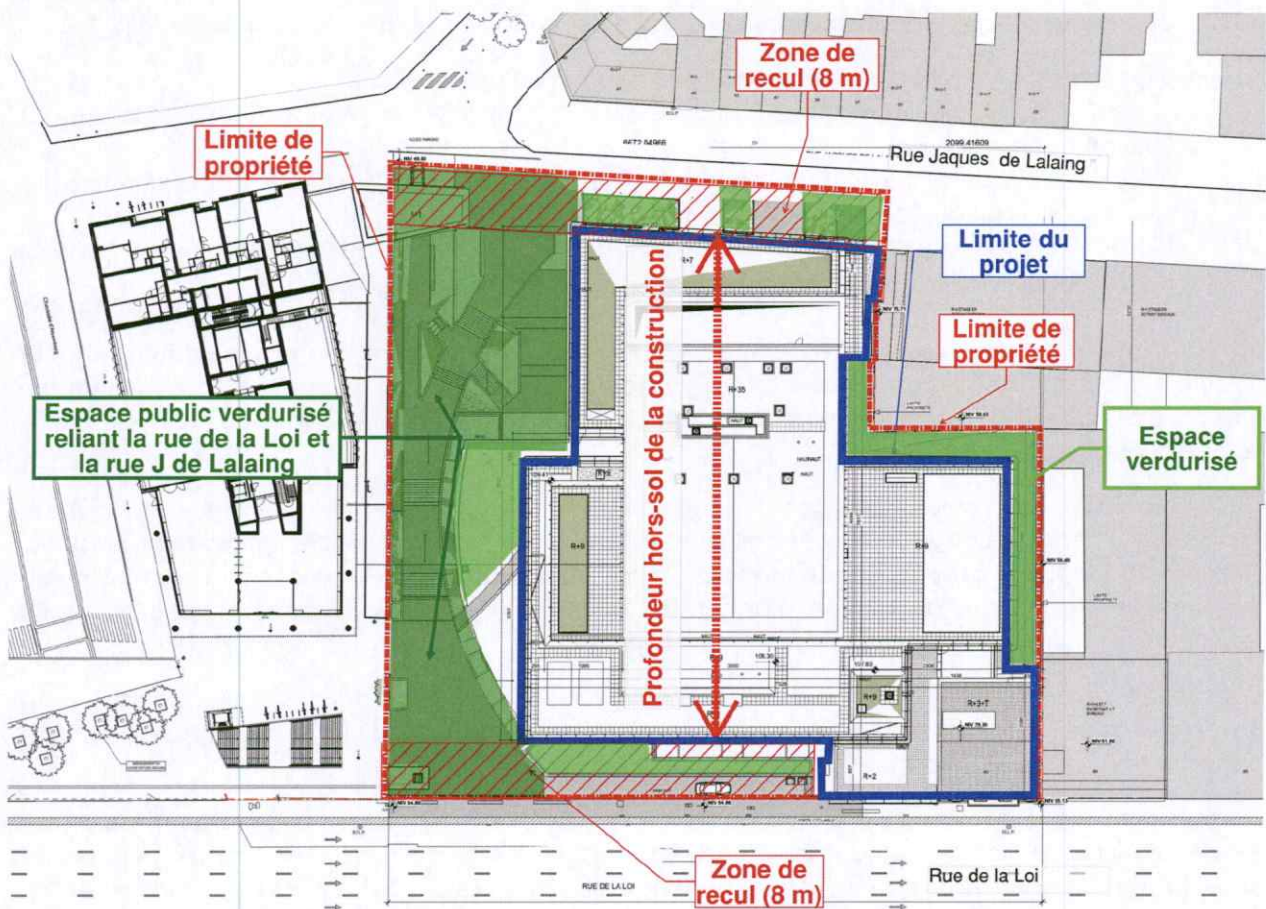


Figure 37 : Profondeur & espaces de recul du projet amendé

Article 5 – Hauteur de la façade avant

« § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes ».

Comme pour le projet initial, le projet amendé s'élève à un maximum de 128,22 mètres de hauteur. Il présente des gabarits de transition allant de 18,02 à 54,45 mètres du côté de la rue de la Loi et de 31,22 à 5,9 mètres du côté de la rue Jacques de Lalaing (les hauteurs indiquées sont mesurées à partir du niveau moyen de la rue de la Loi côté Loi et du niveau moyen rue de Lalaing côté Lalaing).

Pour ces gabarits de transition, précisons que par rapport au projet initial,

- Côté Loi, le volume de raccord à la maison du n°91 est 5,48 m plus bas (18,02 m au lieu de 23,5 m) ;
- Côté Loi, le Centre de Conférences est 47 cm plus bas que l'immeuble B qu'il remplace (54,45 m au lieu de 54,92 m) ;
- Côté Lalaing, le raccord au bâtiment voisin ARD est 48 cm plus bas (27,58 m au lieu de 28,06 m) et socle de la tour est 44 cm plus bas (31,22 m au lieu de 31,66 m).

La morphologie du projet peut être décrite comme la juxtaposition de volumes imbriqués, chacun d'entre eux permettant de respecter, souligner ou renforcer une ligne structurante du maillage urbain, que celle-ci soit existante (alignement Loi et Lalaing) ou projetée dans le cadre du Projet urbain Loi (espace libre).

Dans le maillage urbain, le projet combine donc l'insertion d'une morphologie basse et moyenne relativement classique pour ce type de bâtiments tertiaires avec la typologie forte de la tour-signal. Celle-ci est à la fois ancrée au sol sur son socle, adossée aux autres volumes et conserve néanmoins son identité propre, du fait de son élancement affirmé qui la place dans une échelle urbaine supérieure à l'échelle actuelle du Quartier européen.

Dans le cadre de l'analyse du projet, une hauteur moins importante pour la tour « signal » a été envisagée mais il a été considéré qu'un immeuble plus petit ne pourrait remplir ce rôle de signal et présente un impact défavorable sur le maillage urbain environnant.

Compte tenu de la hauteur du projet, d'une part, un recul de 8 mètres a été prévu par rapport à la rue de la Loi, lequel permettra – comme indiqué ci-avant – à la lumière de pénétrer au cœur des îlots et de permettre une meilleure visibilité du pocket park projeté et, d'autre part, un agencement de volumes de transition a été envisagé, de façon à magnifier l'aspect élancé de la tour tout en assurant un dégradé de volume permettant d'atténuer la perception d'un bâtiment haut depuis les espaces publics.

Les gabarits du projet répondent aux objectifs du Projet urbain Loi et contribuent à former, avec ses actual voisins que sont le Lex 2000 et le The One un ensemble urbain cohérent appelé à symboliser le renouveau du quartier. La skyline du quartier permet d'ailleurs d'illustrer la préservation d'un cadre urbain cohérent et harmonieux.

Comme le rappelle l'étude d'incidences, il faut également souligner qu'au niveau du 'skyline', la tour 'Realex', par sa masse et sa hauteur importantes, s'affirme actuellement comme le signal dominant à l'entrée de la rue de la Loi, et vient renforcer l'effet de point d'appel déjà existant à cet endroit du fait de la présence de la tour 'The One'.

De manière générale depuis les points de vue rapprochés, le projet 'Realex' ferme le front bâti existant et conforte la perspective vers la rue de la Loi. Son volume bas s'inscrit dans un ordre de gabarit proche des grands bâtiments du quartier, et établit de ce fait une forme de transition entre les gabarits actuels de la rue de la Loi et l'émergence en elle-même.

Depuis les points de vue éloignés, le projet 'Realex' apparaît en 'rupture' avec les gabarits existants, notamment le bâti traditionnel entourant les squares. Rappelons toutefois que le projet, et son voisin 'The One', constituent les prémisses de la mise en œuvre du Projet urbain Loi dont un des objectifs est de dégager et d'aménager des espaces ouverts au sol via la densification et des gabarits plus élevés. Le projet est donc amené par la suite de la mise en œuvre du PUL à être intégré dans un ensemble urbain cohérent, et à ne plus être assimilé à un signal isolé.

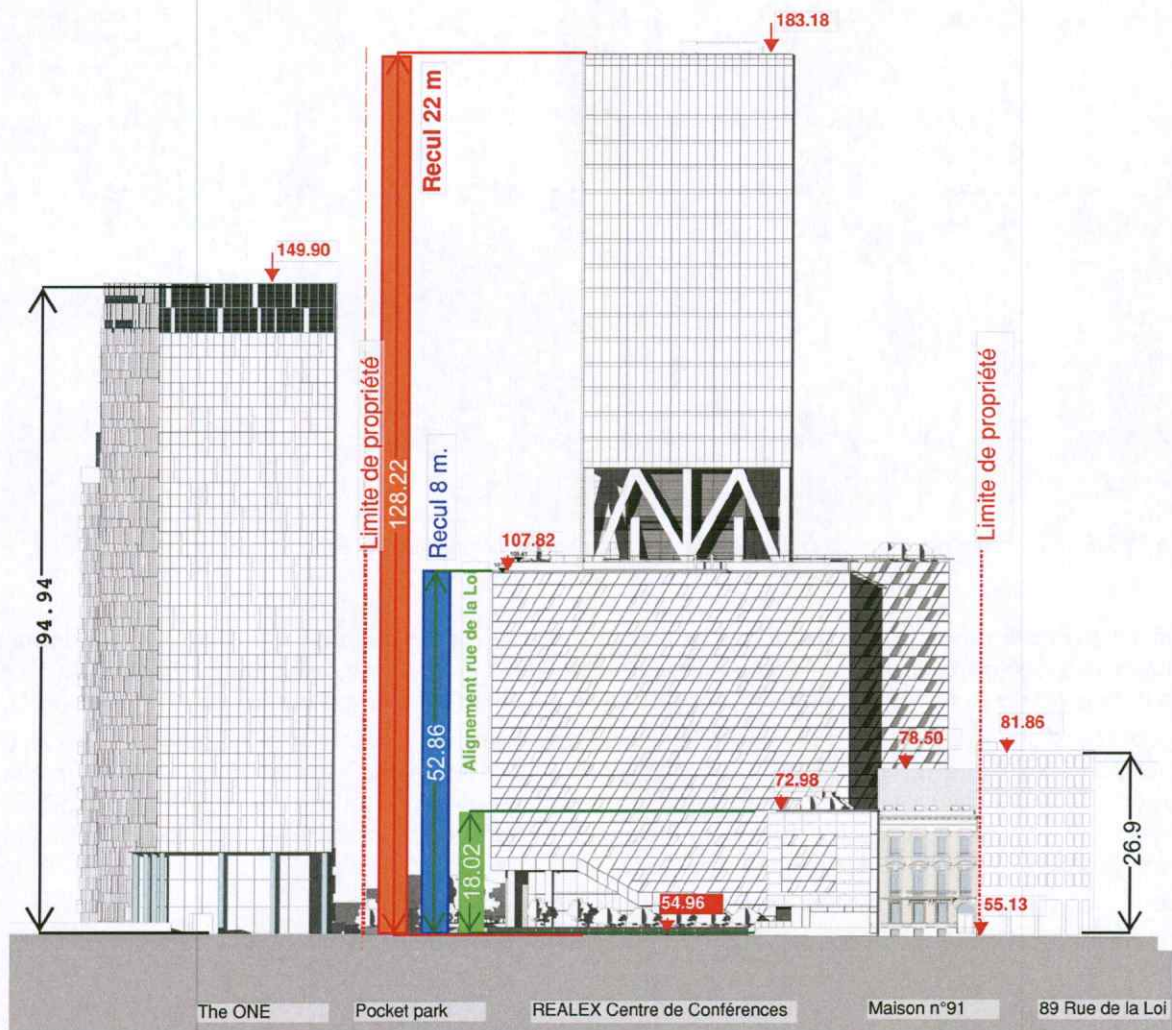


Figure 38 : Hauteurs des gabarits côté rue de la Loi du projet amendé

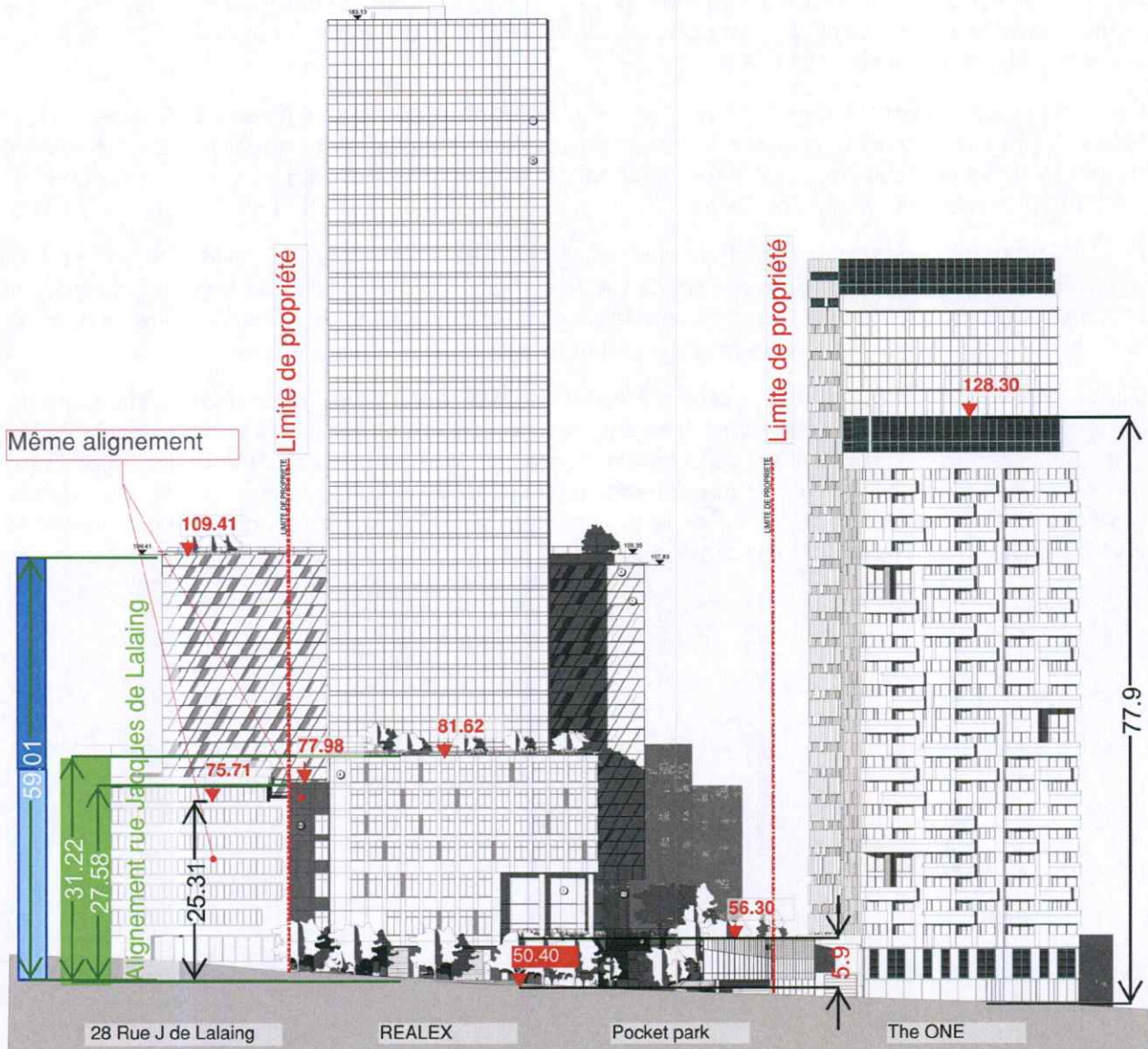


Figure 39 : Hauteurs des gabarits côté rue Jaques de Lalaing du projet amendé

L'article 5 in fine énonce que « les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade », le « mur acrotère » étant défini par le Titre I du RRU comme un « mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à constituer des rebords ou des garde-corps »

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un mur acrotère et par conséquent qu'aucune dérogation ne doit être sollicitée à ce sujet, il est précisé que des garde-corps pratiquement invisibles, constitués de profils fins et légers, seront prévus également et ce, afin de respecter strictement le RGPT qui impose de privilégier pour ces toitures la mise en place de protections collectives (garde-corps) plutôt qu'individuelle (ligne de vie envisagée dans le projet initial).

Les schémas ci-dessous permettent d'identifier l'aménagement prévu :

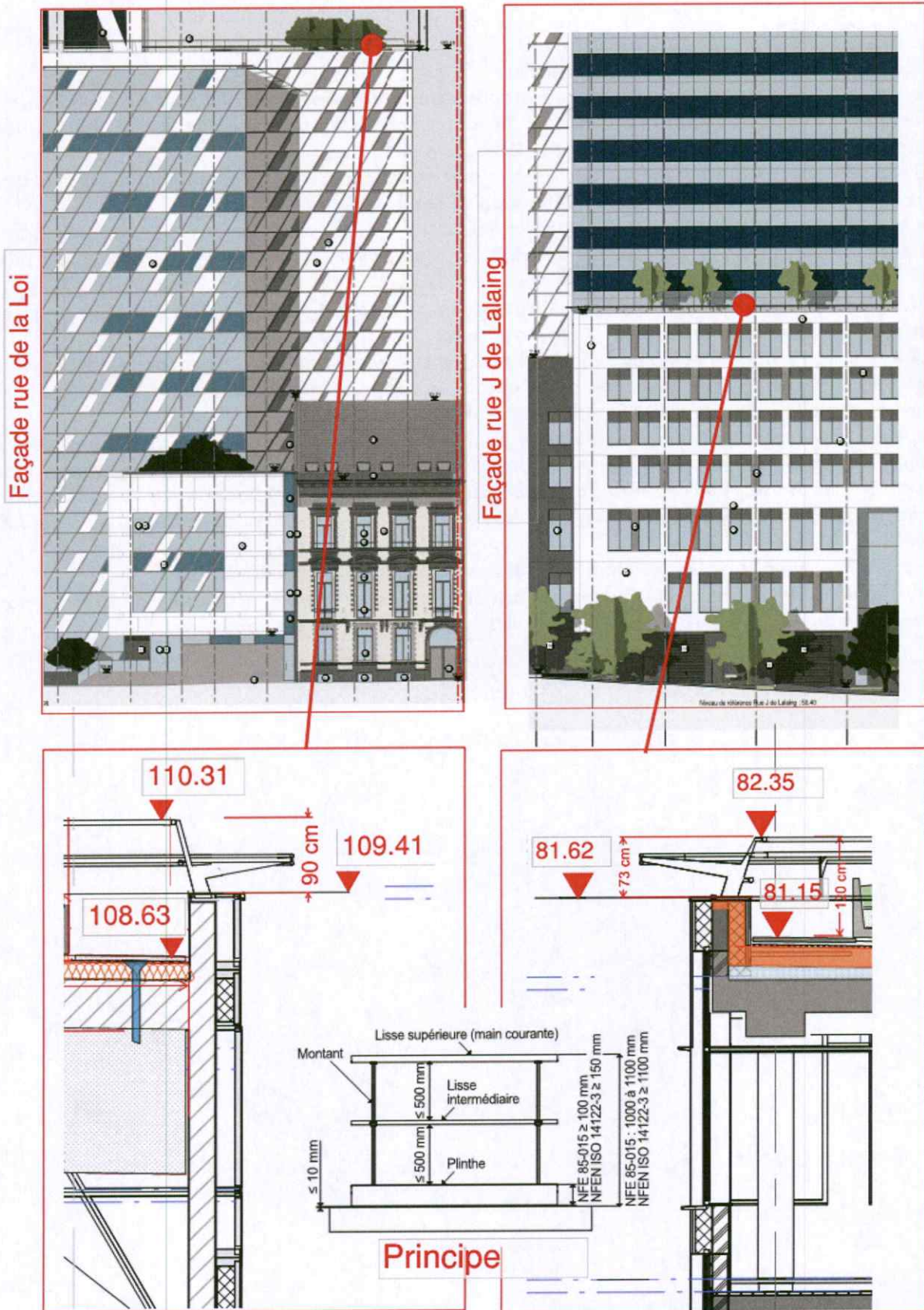


Figure 40 : Principe des garde-corps du projet amendé

Article 6 – La Toiture

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1er ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol. Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe ».

Idem justification de la dérogation à l'article 5 ; cfr supra.

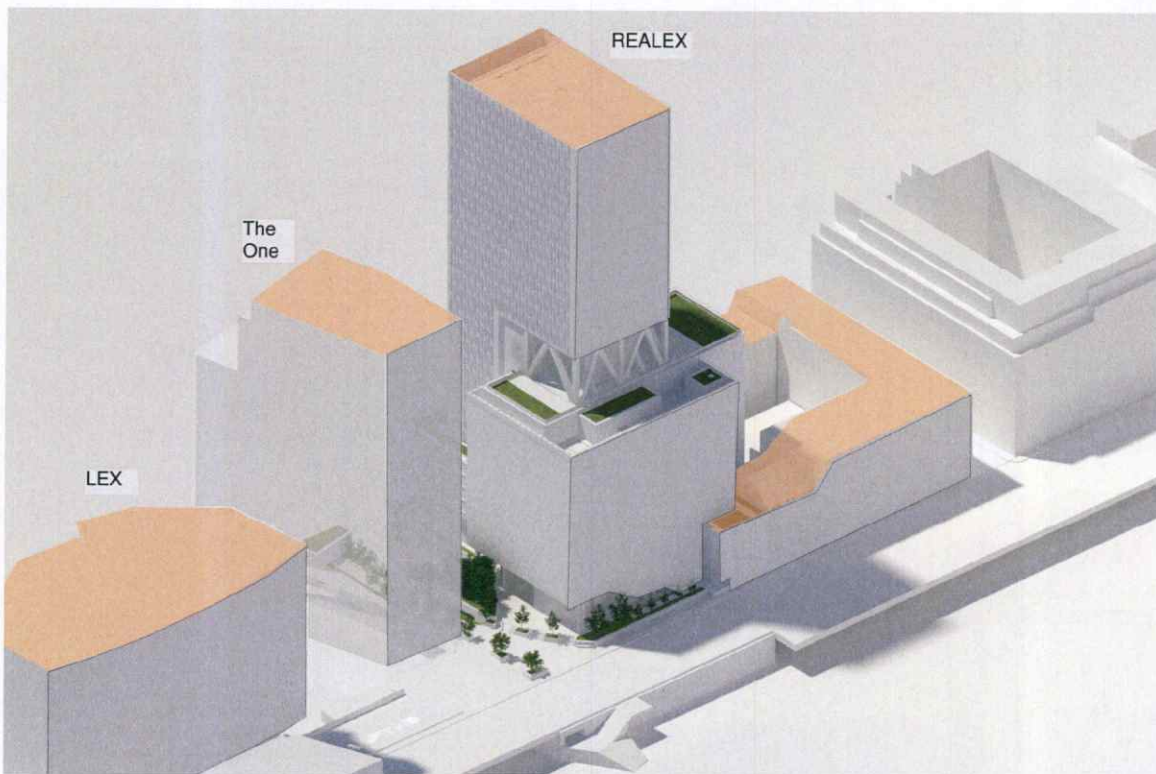


Figure 41 : Toitures de l'îlot

Article 11 – Abords et Article 13 – Maintien d'une surface perméable

L'article 11 énonce que :

« § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre.

Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions ».

L'article 13 ajoute que :

« 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 autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ».

Le projet comprend un parking en sous-sol. Compte tenu du nombre de bureaux et pour éviter un report trop important en voirie, ce parking s'étend sur deux niveaux et sur la majorité de la parcelle. En conséquence, celle-ci est fortement imperméabilisée ; relevons à cet égard que les murs emboués sont pour partie déjà construits. Des espaces de pleine terre sont toutefois prévus là où le parking en sous-sol n'est pas localisé.

Toutefois, le projet comprend deux bassins d'orage d'une capacité cumulée de 170 m³ situé aux sous-sols -4 et -3 conformes à l'article 16 du Titre Ier du RRU concernant la collecte des eaux pluviales. et deux citernes de récupération des eaux de pluie d'une capacité cumulée de 50 m³, En outre, 819 m² de toitures végétalisées sont envisagés, ainsi que, au niveau des abords, de nombreuses zones plantées / végétalisées et/ou semi perméables, totalisant plus de 1.300 m² dont près de 480 m² en zone de pleine terre ou semi-perméable.

La zone de recul rue de la Loi comprend également un dépose-minute permettant d'éviter tout parking de courte durée le long de la rue de la Loi susceptible de gêner le trafic dense existant sur cette voirie en heures de pointe. Cette zone s'apparente à une zone piétonne dans le prolongement du trottoir de la rue de la Loi. Il est dès lors de bon aménagement qu'elle soit entièrement minéralisée, sous réserve de quelques arbres plantés dans la prolongation du pocket parc.

De même, la zone en recul rue Jaques de Lallaing comprend une zone de livraison/ dépose-minute de caractéristique similaire.

Comme indiqué ci-avant, un espace ouvert et public est créé, reliant la rue de la Loi et la rue J. de Lallaing, sous forme de cheminement piéton en escalier. Ce passage planté s'étend sur une largeur variable de 11 à 27 mètres, est verdurisé et présente un aménagement paysager qualitatif.

Précisons que dans le projet initial, la largeur maximale du passage planté était de l'ordre de 21 mètres, soit 6 m de moins que le projet amendé.

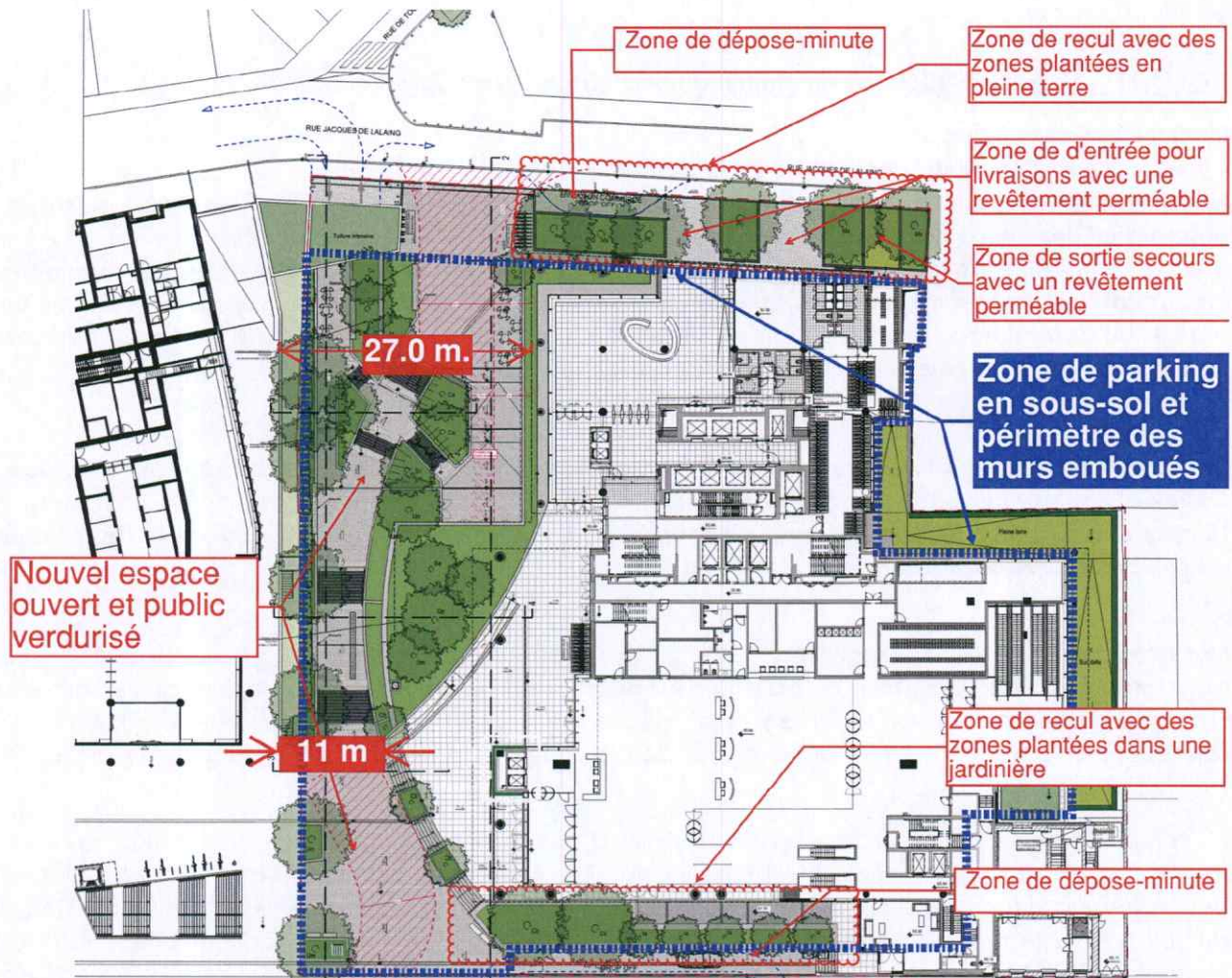


Figure 42 : Abords du projet amendé

Il convient, pour le surplus, de relever qu'un soin tout particulier a été réservé à cet espace de liaison afin de le verduriser au maximum et de respecter le prescrit de la prescription générale 0.2. du PRAS.

L'article 13 poursuit en ces termes « les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».

Le projet prévoit de verduriser l'ensemble des toitures plates non accessibles, y compris même certaines toitures présentant une superficie de moins de 100 m², à l'exception des deux toitures suivantes, qui ne sont pas verdurisées et ce, de façon à suivre les recommandations de l'étude d'incidences : il s'agit de la toiture du +33 de l'immeuble de bureau A ainsi qu'une partie de la toiture du +9 du centre de conférences.

La verdurisation de ces toitures, qui correspondait à une surface verte de 455 m², a été remplacée par un système de récupération des eaux de pluies. En effet, l'étude d'incidences soulignait, d'une part, le faible intérêt de toiture verdurisée à cette hauteur et, d'autre part, l'importance de prévoir une récupération des eaux de pluies. Ce faisant, la capacité de récupération d'eau pluviale, qui était inexistante dans le projet initial (dès lors que toutes les toitures étaient verdurisées) est portée à plus de 1000 m³/an. Relevons par ailleurs que la qualité du biotope et de la biodiversité n'est que très faiblement affectée par cette suppression de surface de toiture verte, l'absence de verdurisation de ces toitures étant compensée par d'autres aménagements verts, notamment le réaménagement de

plusieurs toitures pour remplacer la végétation extensive prévue dans le projet initial par une végétation intensive, nettement plus efficiente en termes de biodiversité ou de rétention d'eau.

12.3. Non-conformité au Titre IV du RRU pour ce qui concerne l'accessibilité du Pocket Park

Article 5 du Titre IV du RRU.

Objet de la non-conformité :

Accessibilité PMR à la zone d'espace ouvert

Le cheminement piéton liaisonnant la rue de la Loi à la rue Jacques de Lalaing n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

Justification de la non-conformité :

Le dénivelé entre la rue de la Loi et la rue J de Lalaing ne permet pas le passage des PMR eu égard à la déclivité trop importante entre ces deux rues.

La différence de niveau de l'ordre de 6 mètres entre ces deux rues implique que, pour réaliser une rampe conforme aux articles 4 et suivants du Titre IV du RRU, avec des pentes maximales et des paliers successifs, une rampe présentant une longueur d'environ 175 mètres devrait être intégrée le long du cheminement.

Un tel aménagement est techniquement infaisable et il convient à cet égard de déroger aux dispositions réglementaires précisées.

Précisons que pareille dérogation a été accordée par l'Autorité pour le précédent projet, pour les mêmes motifs.

Soulignons en tout état de cause que, comme l'a relevé l'étude d'incidences, l'esplanade présente devant l'immeuble voisin « The One » prévoit les infrastructures nécessaires pour accueillir un ascenseur public offrant une liaison adaptée aux personnes à mobilité réduite entre la rue de la Loi et la chaussée d'Etterbeek au pied de la station de métro Maalbeek.

Ce point n'est pas modifié par rapport à la demande initiale.

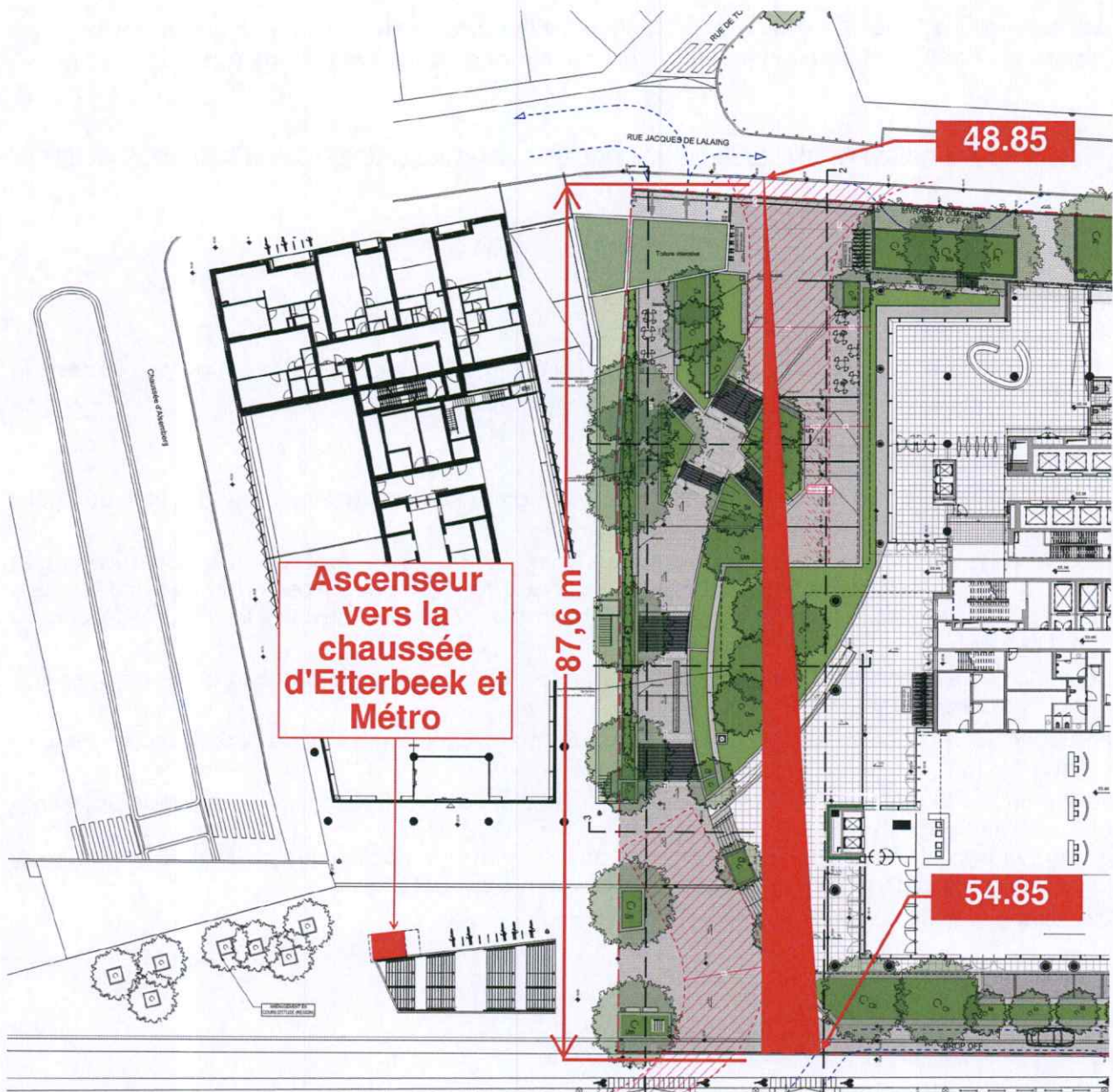


Figure 43 : Accessibilité PMR entre les rues de la Loi et Jacques de Lalaing

12.4. Non-conformité au Règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles

Art 43.

Sauf pour les immeubles à ériger dans les zones de servitude de vue, ainsi que pour les maisons frappées de servitude architectonique, la hauteur des façades longeant les voies publiques est déterminée par la largeur de ces voies.

Objet de la non-conformité :

Hauteur des façades

Justification de la non-conformité :

Cette dérogation se justifie par la volonté des auteurs du projet de s'inscrire dans les objectifs du Projet Urbain Loi qui traduit la vision de l'aménagement de la rue de la Loi et ses abords, qu'ambitionnent

les Autorités régionales depuis une dizaine d'années. Pour une justification plus approfondie, cfr supra dans la motivation de la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU. Ce point n'est pas modifié par rapport à la demande initiale.

Art. 69.

Le projet déroge également à l'article 69 du règlement sur les Bâtisses en ce qu'il impose une fermeture de vitrines au moyen d'un volet roulant ou glissant ou d'une grille rétractile ou autre.

Objet de la non-conformité :

Le projet n'envisage aucun moyen de fermeture des vitrines

Justification de la non-conformité :

Le projet n'envisage aucun moyen de fermeture des vitrines et ce pour des raisons d'ordre esthétique. Afin de rendre les vitrines des commerces agréables et attrayantes, il n'est pas envisagé d'installer une fermeture. Ce point n'est pas modifié par rapport à la demande initiale.

Article 70 :

« Les portes et fenêtres de rez-de-chaussée, les portes et les contrevents des souterrains ne peuvent s'ouvrir extérieurement. Toutefois, la manœuvre des vantaux peut se faire du côté de la voie publique, à la condition de ne pas dépasser la saillie de la plinthe. Quant aux portes des souterrains, le Collège peut en autoriser la manœuvre à l'extérieur lorsqu'elle ne présente aucun inconvénient pour la circulation. »

Objet de la non-conformité :

La porte de secours aménagée dans la façade du volume de raccord s'ouvre vers la voie publique mais dépasse la saillie de la plinthe (l'alignement).

Justification de la non-conformité :

Dans le projet initial, le volume de raccord présentait un important retrait à l'approche du mitoyen avec la maison du n°91, de sorte que la porte de sortie de secours – en retrait – s'ouvrirait vers l'extérieur sans dépasser l'alignement.

Conformément aux recommandations de l'E.I., le projet amendé adapte le volume de raccord avec la maison n°91 pour l'aligner à la façade à rue. Le renforcement prévu dans le projet initial a donc disparu, ce qui par ailleurs améliore le sentiment de sécurité pour les usagers de la voirie piétonne.

Cette adaptation engendre cette nouvelle non-conformité, dès lors que pour se conformer à la réglementation en matière de sécurité incendie, la porte de secours doit s'ouvrir vers l'extérieur et déborde légèrement sur la voie publique.

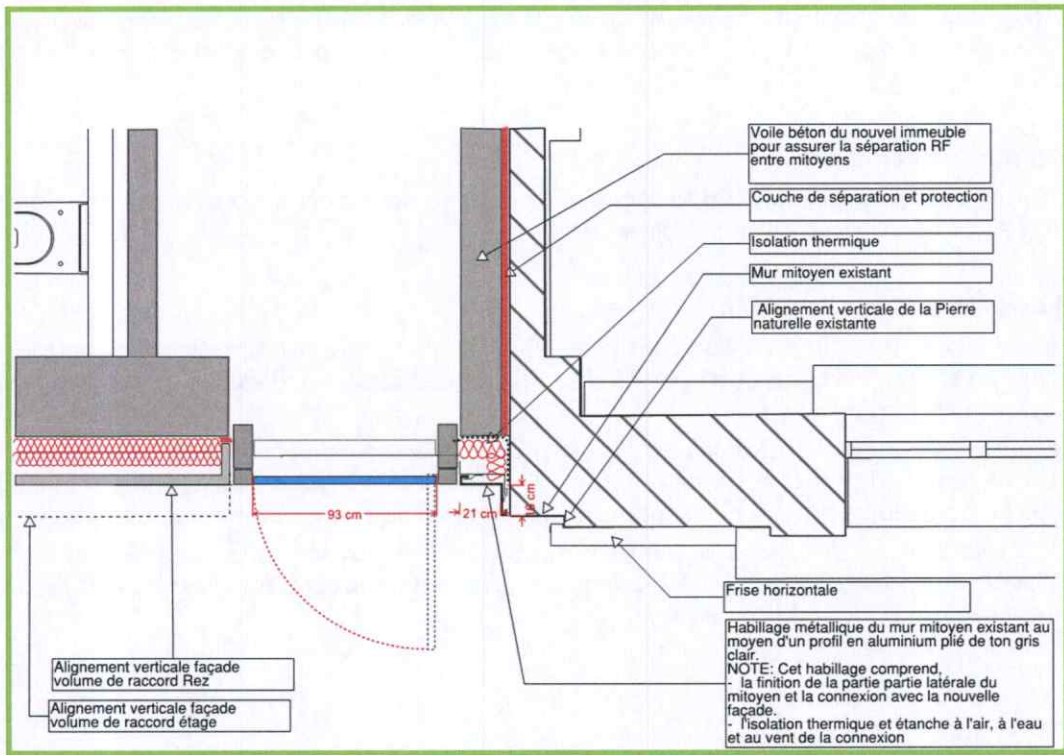
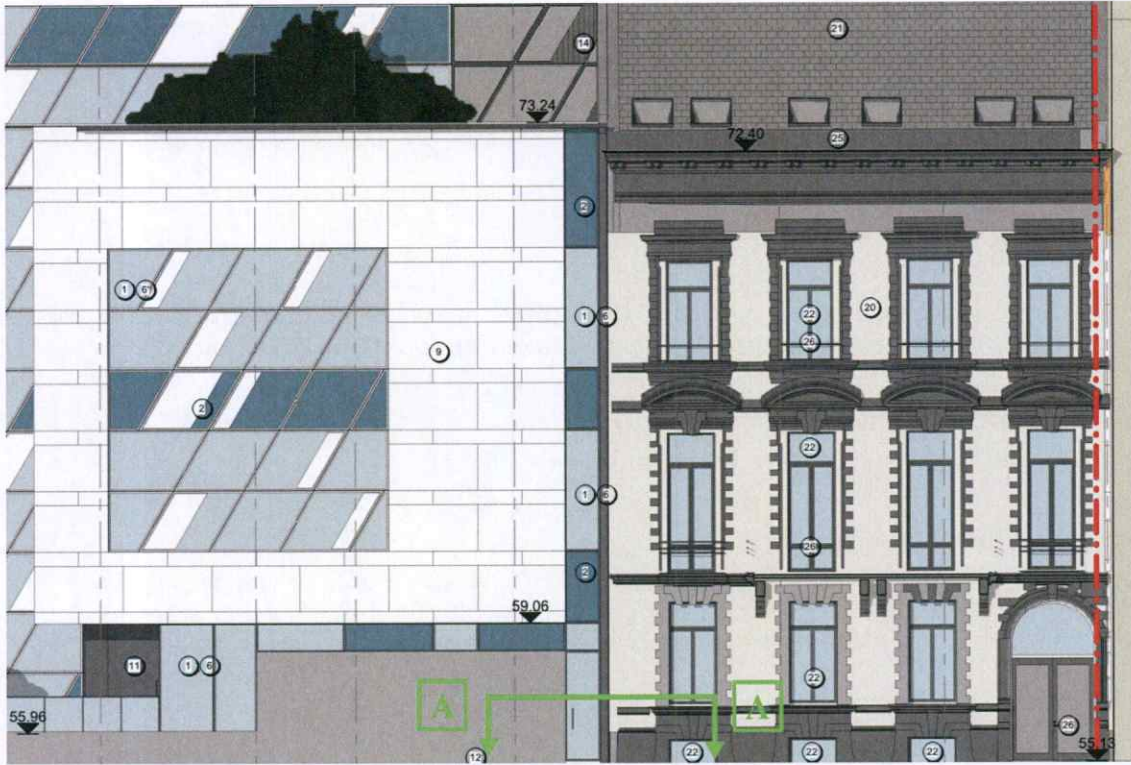


Figure 44 : Sortie de secours rue de la Loi – Projet amendé

13. Patrimoine

Le sujet Patrimoine est traité de façon plus détaillée dans le dossier « Patrimoine » joint aux annexes n°23 à 26 de la demande de permis d'urbanisme amendée. A toutes fins utiles, il est rappelé que le projet, dans sa version amendée, procèdera uniquement à des restaurations à l'identique sur les parties du bien faisant l'objet du classement (au sens de l'article 1er, 15° de l'arrêté relatifs aux « actes et travaux de minime importance »). L'article 34/1 de l'arrêté relatif « aux actes et travaux de minime importance » sera dès lors d'application.

Le descriptif qui suit résume les aspects du dossier patrimoine.

La maison sise au n°91 a fait l'objet de l'arrêté suivant :

Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale **classant comme monument la façade avant de l'immeuble** sis rue de la Loi, 91 à Bruxelles, du **04/04/1996**, référence : 2043-0252/0 et fixant la zone de protection aux façades jouxtant de part et d'autre le monument et connus au cadastre de Bruxelles, 5^{ème} division, section E, 7^{ème} feuille, parcelles n° 217X2 et 219R4.



Photo 3 : Façade classée

Dans la demande initiale, cette maison conservait son affectation de bureaux et était liaisonnée au nouvel immeuble B voisin via un sas RF au niveau du rez-de-chaussée. Techniquement, la maison était également alimentée au départ de cet immeuble voisin.

Conformément aux recommandations de l'E.I. (rec. n°5.1), le projet amendé prévoit pour cette maison une affectation dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La maison devient totalement indépendante des nouvelles constructions du projet amendé. Le type d'équipement qui y prendra place n'est pas défini à ce stade et devra faire l'objet d'une analyse par les autorités publiques concernées (rec. n°5.2). Dès lors, la maison sera livrée « casco » et les aménagements intérieurs et équipements techniques seront définis et réalisés ultérieurement afin qu'ils soient idéalement adaptés au type d'occupation qui prendra place dans le bâtiment.

Les interventions sur ce bâtiment comportent trois volets :

- 1) Nettoyage de la façade classée. Plus précisément, il s'agit d'une restauration à l'identique de cette partie classée. Comme expliqué ci-après, les châssis de cette façade avant sont remplacés par des châssis identiques, cette opération ne constituant pas une intervention sur la façade classée.
- 2) Transformation de la façade arrière
- 3) Rénovation et aménagements intérieurs (à définir et réaliser ultérieurement, voir ci-avant).

L'objectif de ces interventions est de donner une « nouvelle vie » au bâtiment, inoccupé depuis début 2017, tout en le mettant en conformité aux normes en vigueur moyennant certaines dérogations à la réglementation incendie.

Comme précisé ci-avant et contrairement au projet initial qui prévoyait les réaménagements et équipements techniques liés à une fonction de bureaux, le projet amendé prévoit de livrer ce bâtiment « casco », les aménagements intérieurs et équipements techniques étant réalisés ultérieurement. Néanmoins, ces aménagements viseront toutefois à rencontrer les objectifs suivants :

- Requalification des espaces intérieurs et de leur affectation ;
- Mise à jour de l'organisation et des volumes pour valoriser la nouvelle fonction qu'abritera l'immeuble ;
- Mise en valeur des divers éléments d'intérêt architectural tels que la façade à rue, ou la cage d'escalier centrale ;
- Mise à niveau des installations techniques (voir le descriptif technique annexé à la suite de la présente note). En particulier, les équipements techniques liés à la sécurité incendie devront être intégrés dans le cadre des aménagements ultérieurs, avant mise en exploitation de l'immeuble.

Tout comme pour le projet initial, la transformation en façade arrière consiste en l'enlèvement des volumes « murés » pour apporter de la lumière du jour aux pièces intérieures et à l'escalier central et l'érection d'une nouvelle façade, isolée et agrémentée de fenêtres. Cette façade arrière reçoit également un escalier de secours extérieur constitué d'une structure métallique légère qui suit les recommandations de l'étude d'incidences. La toiture est quant à elle entièrement rénovée et isolée, comme pour le projet initial.

Précisons encore les 2 points suivants, issus des recommandations de l'E.I. (rec. n°1.7 et 1.9) :

-D'une part, au lieu de « doubler » les châssis de la façade avant classée en ajoutant à l'intérieur un second châssis avec performances acoustiques et thermiques requises comme le prévoyait le projet initial, les châssis existant dans la façade avant (qui ne sont pas des châssis d'origine) seront remplacés par des châssis à l'identiques mais offrant les performances acoustiques et thermiques adaptées à la future occupation. Ce remplacement de châssis n'affecte pas la façade classée et ne constitue pas une intervention sur celle-ci.

-D'autre part, dans le cadre des aménagements ultérieurs, la faisabilité de remettre en valeur certains anciens plafonds qui auraient été masqués par des faux-plafonds placés dans le cadre des précédentes occupations sera examinée.



Photo 4 : Façade arrière « murée »



Photo 5 : Escalier intérieur

14. Charges d'urbanisme

Une partie du bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme réf 135 L / 04 délivré par la Ville de Bruxelles le 2 février 2008 et ayant pour objet de démolir les immeubles de bureaux existants et construire un immeuble de bureaux. Par rapport à la superficie existante, soit 16.769 m², la superficie de plancher de bureaux a été à cette occasion augmentée de 12.673 m². La charge d'urbanisme assortissant ce permis a donc porté uniquement sur cette augmentation de superficie.

Cette charge d'urbanisme ne fut pas exécutée et ce permis initial est périmé. Relevons à cet égard que l'article 8 de l'arrêt relatif aux charges d'urbanisme n'est pas d'application puisque précisément la charge ne fut pas acquittée.

Le permis délivré par le fonctionnaire délégué le 17 novembre 2014, redélivré le 19 octobre 2019 suite à l'annulation du RRUZ (retrait réfection de l'acte querellé), réf 04/PFD/48 2352, autorise la construction de 43.633 m² de bureaux. A nouveau, pour le calcul de la charge, il fut tenu compte que des superficies de plancher supplémentaires créées, soit de 26.864 m² (46.633 m² – 16.769 m²).

Le permis d'urbanisme délivré le 3 août 2016 (réf 04/PFD/58 1452) modifiant le permis délivré le 17 novembre 2014 avait pour objet d'augmenter légèrement la superficie de plancher de bureaux de l'immeuble autorisé, de 670 m², et fut chargé sur cette superficie supplémentaire.

La présente demande de permis, qui ne constitue pas un permis modificatif des précédents, porte sur une superficie de plancher de bureaux de 61.861 m².

Conformément à l'article 5 § 2 de l'arrêt du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, même dans l'hypothèse d'une démolition-reconstruction, la charge n'est due que sur les superficies

de plancher supplémentaires créées. Il n'est dès lors pas tenu compte, dans le calcul des charges, ni des 16.769 m² initiaux (cfr supra), ni des superficies de bureaux des immeubles 93-97 rue de la Loi VDAB (5.806 m²) et 91 rue de la Loi Cos (1.083 m²), le projet ayant été étendu à ces immeubles.

Les superficies de plancher de bureaux supplémentaires créées sont donc les suivantes :
 $61.861 - 16.769 - 5.806 - 1.083 = 38.203 \text{ m}^2$ et c'est cette superficie qui doit être chargée.

Il est à noter que, dans le formulaire de demande amendée, au cadre VI, il est fait état de ces mêmes superficies pour le calcul du P/S.

Enfin, le demandeur souhaite faire application de l'article 10 § 1 de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme et propose qu'une partie de cette charge porte sur l'exécution de travaux d'aménagement de la zone de cheminement des piétons entre la rue de la Loi et de la rue Jacques de Lalaing. », telle que représentée dans la figure 45 ci-dessous.

Pour rappel, pareille proposition a d'ores et déjà été acceptée pour le précédent projet délivré.



Figure 45 : Zone de cheminement des piétons entre la rue de la Loi et de la rue Jacques de Lalaing.

En outre, complémentairement à la proposition reprise dans la demande de permis initiale, le demandeur propose d'affecter également une partie de la charge d'urbanisme au réaménagement du petit îlot « Toulouse-Lalaing » dans le prolongement du cheminement piéton, incluant un plateau surélevé (casse-vitesse) et passages pour piétons, ceci répondant à une des recommandations de l'E.I. (rec. n°2.2) adressée aux Pouvoirs publics (voir figure 46 ci-dessous)

Proposition d'aménagement de l'îlot Toulouse/Lalaing (Hors demande de permis)

Ech. 1/500

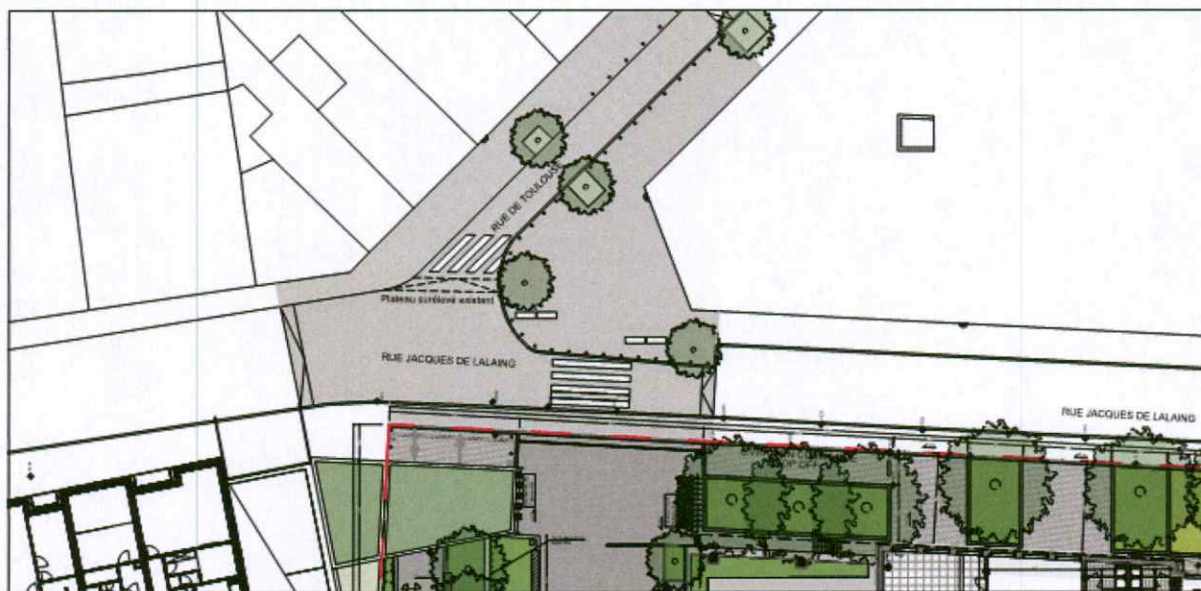


Figure 46 – Proposition d'aménagement de l'îlot Toulouse - Lalaing

15. Annexes

- 1) Descriptif des équipements de Techniques Spéciales et de Sécurité incendie
- 2) Tableau des recommandations issues de l'étude d'incidences, complété par les commentaires du demandeur pour chacune de celles-ci.

