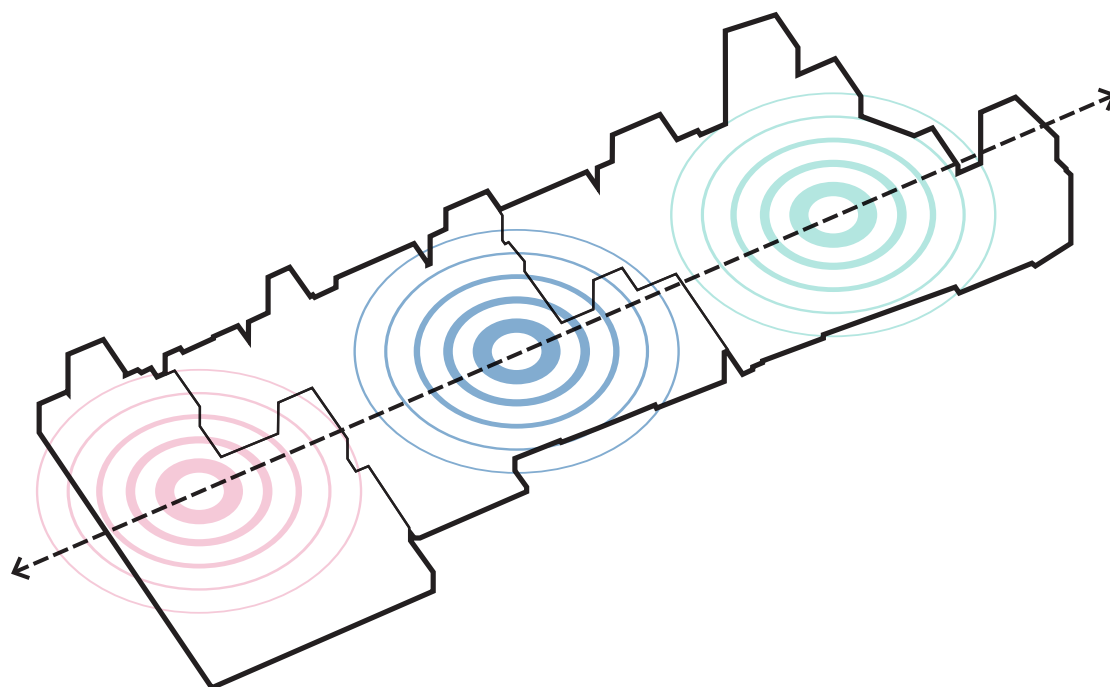


PROJET DE

PAD LOI BRUXELLES

Mission d'élaboration du projet de Plan
d'Aménagement Directeur « Loi » et de son Rapport
sur les Incidences Environnementales



06 Mai 2019

Projet de Prescriptions



Colophon



BUUR | BUREAU VOOR URBANISME CVBA

Sluisstraat 79/03.02,

3000 Louvain

T +32 (0)16 89 85 50

E info@buur.be

W www.buur.be



ARIES CONSULTANTS

Rue Royale, 55 – 3ème étage B-1000 Bruxelles

T +32 (0)2 655 86 50

E info@ariesconsultants.be

W www.ariesconsultants.be

Sommaire

01	VOLET INFORMATIF	5
	1. DIAGNOSTIC	11
	2. OBJECTIFS ET ENJEUX : UN QUARTIER À LA QUALITÉ DE VIE ÉLEVÉE	29
02	VOLET STRATÉGIQUE	33
	1. PRINCIPES SPATIAUX	37
	2. ZONES INDENTITAIRES	49
	3. CARACTÉRISTIQUES POUR L'AMÉNAGEMENT	67
03	VOLET RÉGLEMENTAIRE	79
	1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	81
	2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	85
	3. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX GRANDES ZONES DE PROJETS	97
	4. GLOSSAIRE	121

1

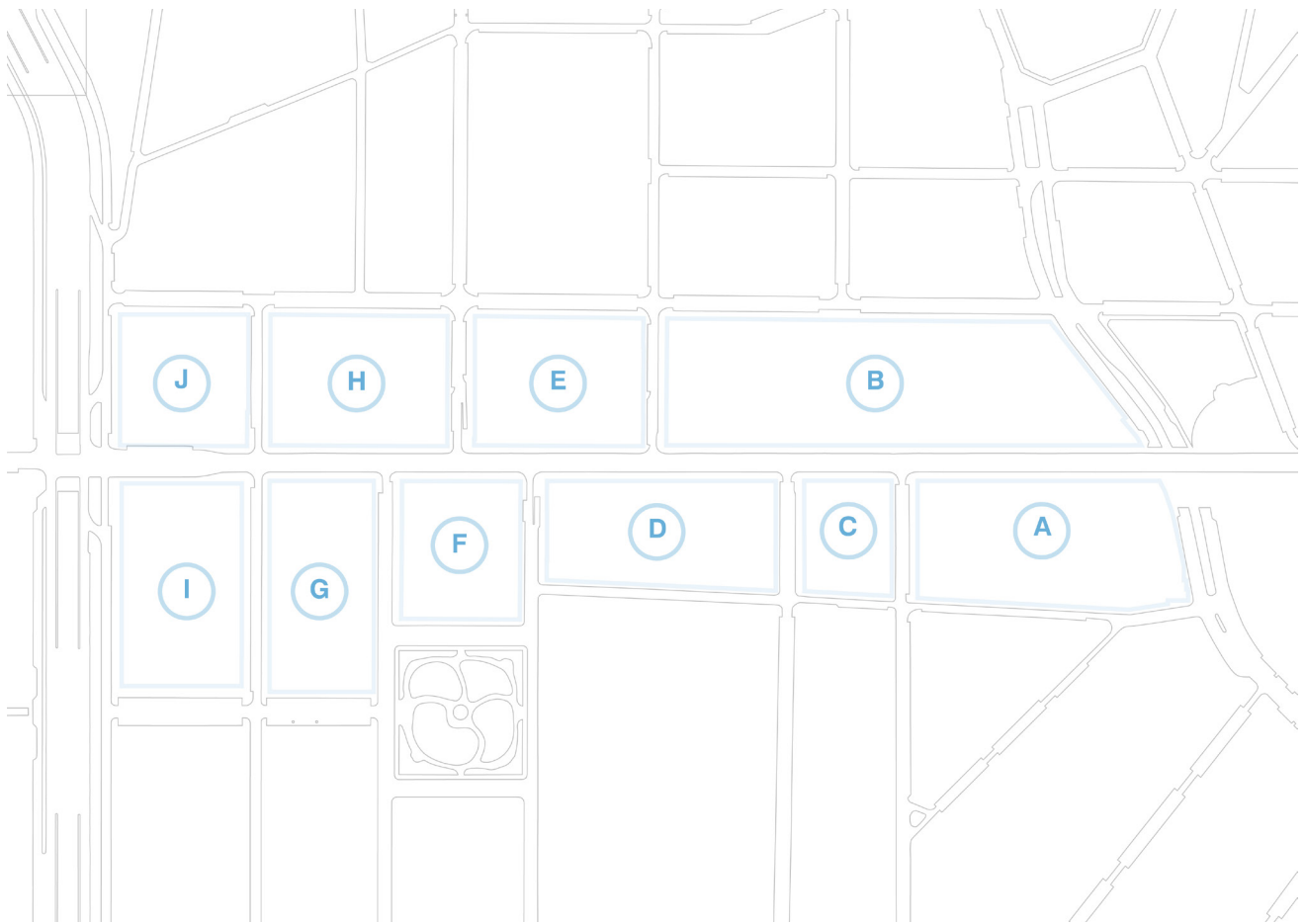
VOLET INFORMATIF

Périmètre du Plan



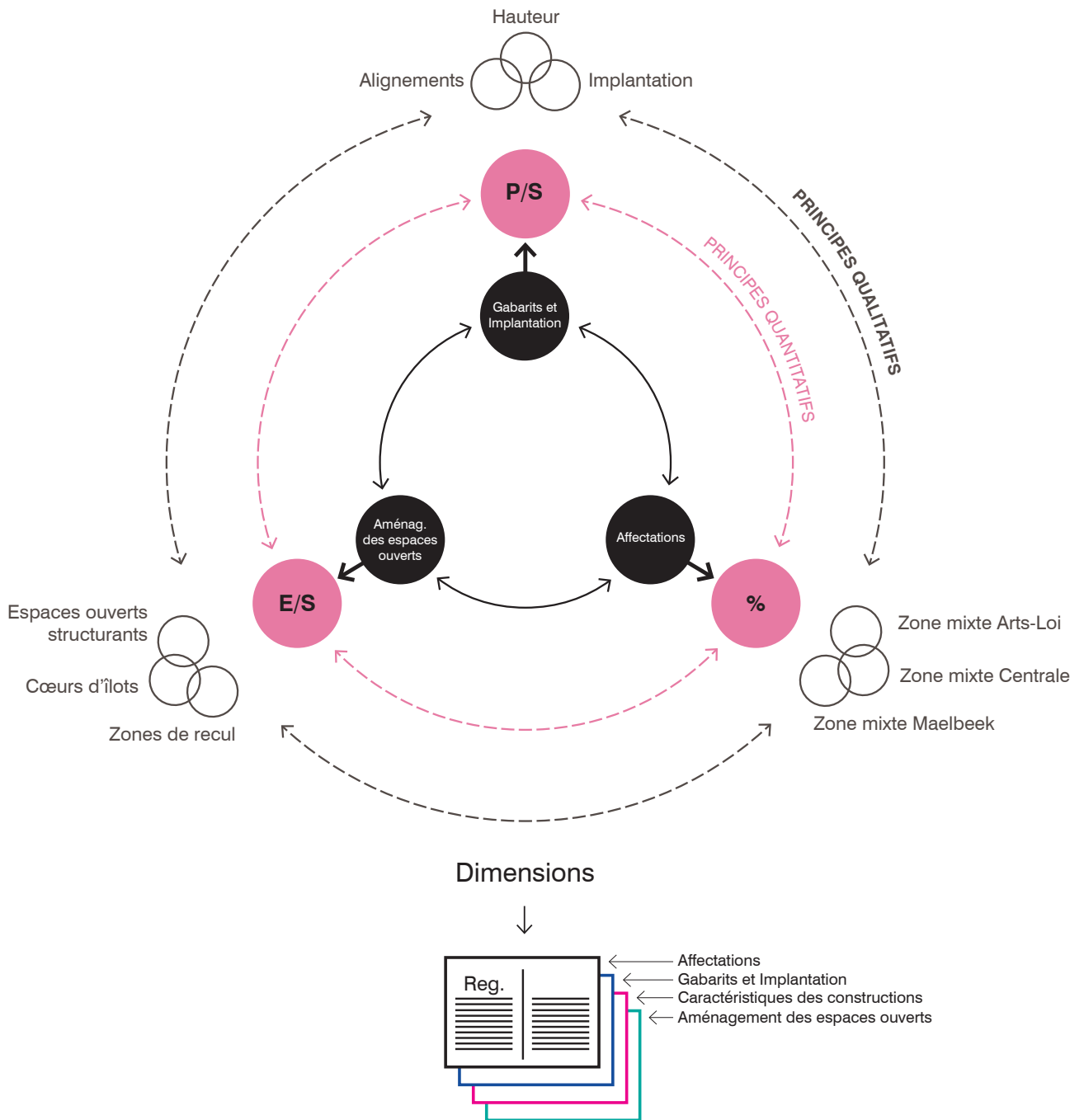
Le projet de PAD, entièrement situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, comprend l'ensemble des 10 îlots urbains situés le long de la rue de la Loi, depuis la petite ceinture jusqu'à la chaussée d'Etterbeek.

Un périmètre plus large a été retenu pour l'analyse du territoire, de ses besoins et l'identification des enjeux. Il est plus large que le périmètre du projet de PAD proprement dit pour permettre de l'appréhender dans un contexte plus global, pour le resituer dans son environnement géographique (sa position dans les maillages et réseaux environnementaux, de transport, de bureaux) et pour prendre en compte les besoins de la population locale et des usagers (en logements de différents types, équipements, commerces, vie locale, mobilité, ...).



Les différents îlots qui constituent le périmètre sont communément désignés de A à I, selon les indications du plan ci-dessus.

Structure du PAD



Le projet de PAD se décline au travers de trois indicateurs principaux :

- Les affectations ;
- Le gabarit et l'implantation des volumes ;
- L'aménagement des espaces ouverts.

Ces trois éléments se déclinent en critères quantitatifs détaillés dans le volet réglementaire (à savoir respectivement, les règles de pourcentages

autorisés par fonction, les densités bâties autorisées (P/S), le coefficient d'emprise maximale des constructions (E/S).

Les paramètres quantitatifs sont étayés par des principes qualitatifs, qui permettent d'apporter de la nuance et de la spécificité au sein des différentes zones qui constituent le périmètre. Ces principes se déclinent au sein des volets réglementaire et stratégique.

Le présent document est structuré en 3 parties complémentaires :

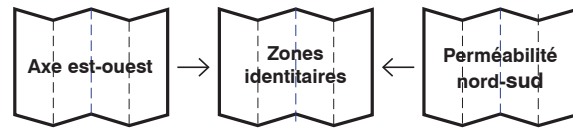
1 / Volet informatif

Preprend les éléments de diagnostic, les enjeux du territoires et objectifs à atteindre par le Plan.

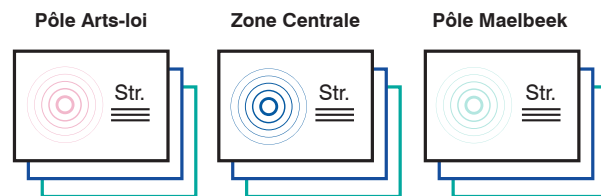
2 / Volet stratégique

Énonce la vision qui sous-tend le PAD. Il développe les principes spatiaux qui permettent de traduire cette vision dans l'aménagement.

2.1 / Principes spatiaux à l'échelle du périmètre



2.2 / Principes spatiaux pour les zones identitaires



2.3 / Principes spatiaux pour l'aménagement

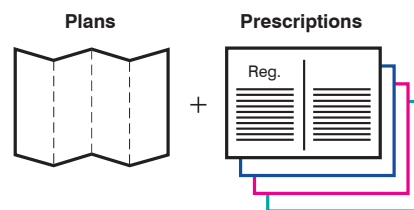


Caractéristiques des constructions Aménagement des espaces ouverts

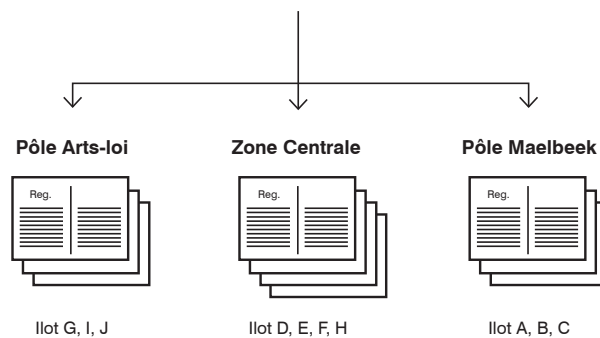
3 / Volet réglementaire

Énonce les principes du Plan qui ont valeur réglementaire. Cette partie se décline entre : (1) Les prescriptions générales qui sont applicables à l'ensemble des zones de projets ; (2) Les prescriptions complémentaires, qui s'additionnent aux prescriptions générales, dans le cas de développement portant sur des grandes zones de projets.

3.1 / Prescriptions générales



3.2 / Prescriptions complémentaires pour les grandes zones de projets





A VENDRE
TE KOOP



DIAGNOSTIC

1. Un passé chargé d'Histoire, en constante évolution

La structure de la ville de Bruxelles est fortement déterminée par la trame du plan d'alignement de Victor Besme, datant de 1862.

L'axe entre le Parc Royal de Bruxelles et le Parc du Cinquantenaire n'a pas seulement un intérêt historique :

- Tout d'abord il exerce un pouvoir structurant métropolitain, en termes d'infrastructure et de morphologie ;
- Deuxièmement il définit une perspective importante, établit des relations physiques et visuelles (topographie et connectivité) ;
- Finalement il est associé à des fonctions et des usages (programme et carte mentale).

L'axe constitue et traverse un certain nombre d'infrastructures importantes, artificielles et topographiques telles que la petite ceinture et la vallée du Maelbeek.

Ancien quartier résidentiel prestigieux, développé à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle, le quartier Léopold a connu un bouleversement fonctionnel radical à partir de 1957, la signature du Traité de Rome et l'implantation du siège des premières institutions européennes autour du rond-point Schuman.

Plusieurs aspects morphologiques ont facilité sa transformation en espace essentiellement administratif. Citons en particulier sa structure en damier tout à fait caractéristique du quartier et la grande taille des parcelles cadastrales par rapport aux standards bruxellois, notamment liée aux imposants hôtels de maîtres qui y étaient érigés.

De cet ancien quartier résidentiel subsiste aujourd'hui la structure viaire originale et quelques éléments de patrimoine architectural, pour la plupart protégés. Le périmètre comprend des bâtiments avec différents degrés de protection et d'intérêt patrimonial. La plupart sont des constructions de style néoclassique, dont certains hôtels de maître de petit gabarit.

L'axe de la rue de la Loi dans sa configuration actuelle est plutôt mal perçue par les bruxellois. Il est davantage associé à la congestion, au bruit et à la pollution, plutôt qu'à son rôle de connecteur entre le centre-ville et les quartiers environnants, ou à la présence d'un grand nombre d'équipements liés notamment à son statut de Quartier Européen.



rue de la Loi, 91



rue de la Loi, 78



rue de la Loi, 70



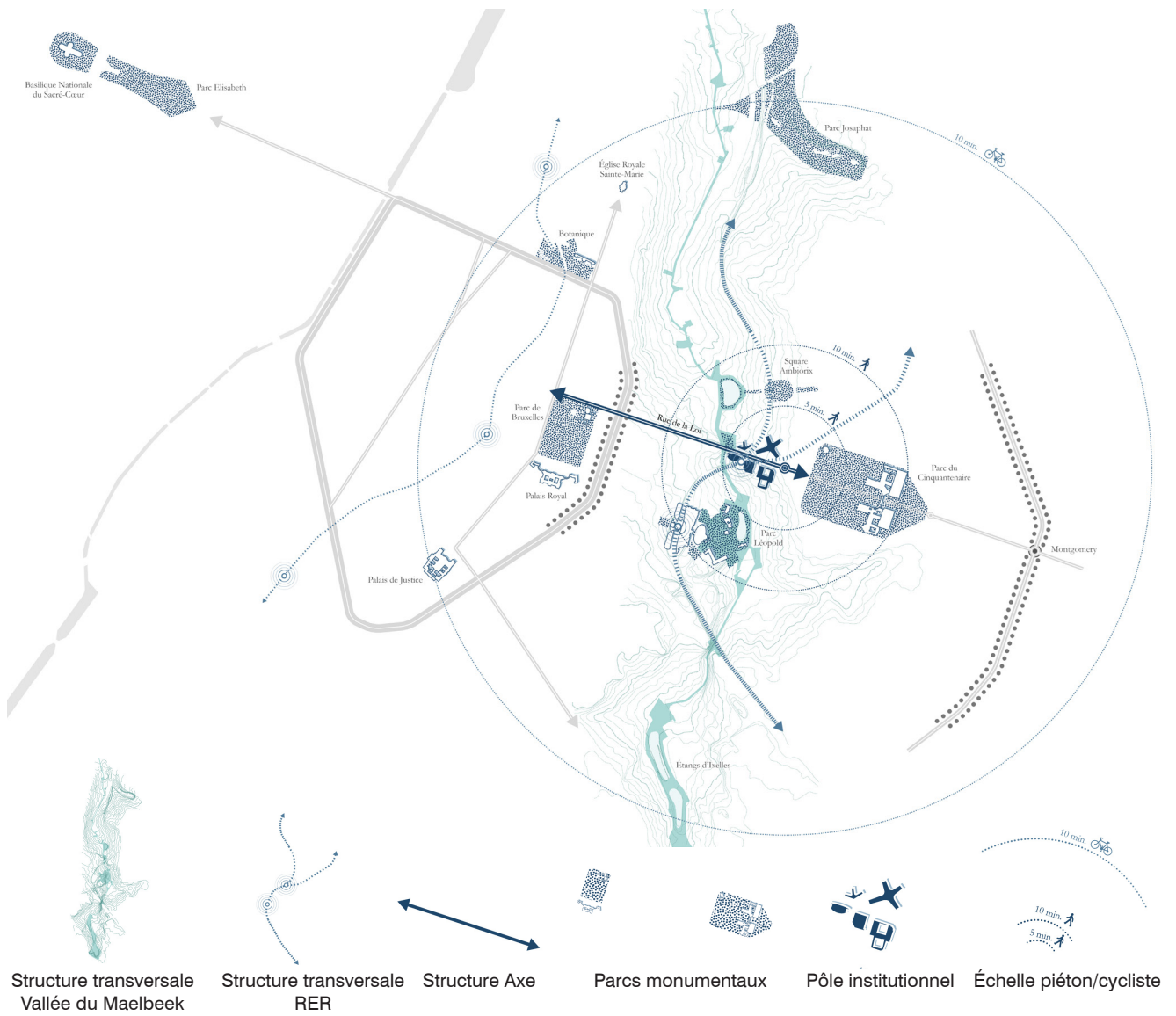
rue de la Loi, 65



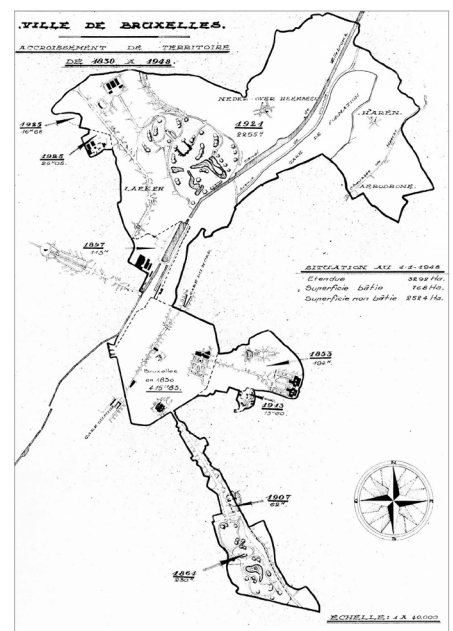
rue Guimard, 14



rue Guimard, 16



Construction du bâtiment Berlaymont 1964



Plan général pour l'extension et l'embellissement de l'agglomération bruxelloise / Victor Besme



Extrait du Schéma Directeur du Quartier Européen – Les 12 programmes urbanistiques et architecturaux (source RRUZ)

Une histoire planologique récente

Plus récemment, le quartier de la rue de la Loi et plus globalement, l'ensemble du quartier européen, ont fait l'objet de plusieurs outils majeurs de planification soit des étapes à prendre en compte dans l'élaboration du projet de plan d'aménagement directeur Loi :

- Le Schéma Directeur « Quartier européen » de 2008 ;
- Le Projet urbain Loi (PuL) en 2010 ;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné Loi approuvé en 2013 ;

Le **Schéma Directeur du Quartier Européen**, ambitionne d'en faire un quartier dense et mixte combinant le premier pôle d'emplois internationaux de la Région, un pôle de logements, ainsi qu'un pôle culturel et récréatif accessible à tous. Pour atteindre cette ambition, le schéma directeur a mis au point 12 programmes urbanistiques d'interventions concrètes dans le quartier européen qui constituent la base opérationnelle pour la mise en œuvre du schéma. Le Projet Urbain Loi constitue un de ces programmes.

Le **PuL** porte spécifiquement sur le réaménagement des îlots qui bordent la rue de la Loi, avec l'objectif

de constituer une image forte de l'Europe et de son intégration dans la capitale belge, mais aussi d'établir une mixité fonctionnelle et sociale en créant des logements, des commerces et des espaces publics. Il a donc précisément été conçu comme un projet phare permettant cette transformation ambitieuse en mettant l'accent sur :

La densification du quartier ;

- L'introduction de la mixité des fonctions urbaines via la création importante de logements, de commerces et d'équipements ;
- La création d'une forme urbaine symbolique ;
- La nécessaire création d'espaces publics dans le périmètre ;
- La haute qualité environnementale.

En réponse à la nécessité de cadrer les possibilités de développement sur sol privé dans ce contexte en cours de redéfinition, la Région bruxelloise a élaboré un **Règlement Régional d'Urbanisme Zoné**. Ce document porte exclusivement sur les îlots bordant la rue de la Loi. Il détaille les règles d'implantation et de gabarits pour le réaménagement de ces îlots, en s'éloignant des principes du Règlement Régional d'Urbanisme (qui porte sur l'ensemble de la Région) et en les



Extrait du Le Projet Urbain Loi (source PUL)

rapprochant des principes imaginés par le PuL, vers la conception d'une rue ouverte et d'îlots ouverts.

La portée de cet outil ne permet cependant pas d'orienter les affectations dans les nouveaux projets, ni de définir une vision stratégique d'ensemble tel que le fait un document planologique.

En outre, le **PRDD** confirme l'ambition « d'éco-quartier » Européen tel que mis en avant par le Schéma directeur Quartier européen. Ceci repose en premier lieu sur l'évolution du quartier vers un quartier urbain, dense et mixte, alliant le premier pôle d'emplois européens et internationaux de la Région à un pôle de logements diversifiés, de commerces et d'équipements de proximité et de rayonnement international. D'autres éléments sont à prendre en compte pour orienter l'évolution du quartier vers plus de durabilité.

C'est dans cette optique qu'est conçu le PAD : développer une vision urbanistique d'ensemble sur le périmètre, qui cadre les futurs développements dans une direction cohérente, qualitative et durable à l'échelle du quartier. Comme évoqué ci avant, le PAD porte tant sur les aspects morphologiques, que d'affectation et d'aménagement. Il constitue ainsi un outil adapté pour aborder cette nouvelle page de l'histoire du Quartier Européen.

2. Un quartier monofonctionnel en recherche de mixité

Omniprésence du bureau

Le bureau est la fonction qui prédomine au sein du périmètre.

Cependant, des quartiers plus mixtes se trouvent à proximité immédiate de cette zone monofonctionnelle, au nord comme au sud sur les communes de Bruxelles (Quartier des Squares), Ixelles et Etterbeek. Récemment portée par une évolution positive des prix de vente de l'immobilier résidentiel dans le quartier européen, concurrentiel du bureau, la chaussée d'Etterbeek s'est affirmée comme un nouvel axe de développement des projets de logement.

Évolution progressive de la part de logements

En raison de ce caractère administratif fortement marqué, le nombre d'habitant dans le cœur du quartier européen est faible en valeur absolue. Le nombre de logement a chuté de moitié entre 1981 et 2001. Ceci est notamment dû à l'accroissement de la demande de superficies de bureaux, liée notamment à l'élargissement de l'Union Européenne.

A cette époque, la spéculation immobilière a été freinée grâce à l'adoption du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et une clarification du statut des différents îlots (administratifs ou résidentiels). Une timide mais réelle remontée de la population présente au sein du quartier est observable depuis lors.

En termes de profil, il est à noter que la population actuelle au sein du quartier est caractérisée par une part de ressortissants étrangers largement supérieure à la moyenne régionale (> 38 %). Les revenus des ménages sont très supérieurs également (> 22.000 euro).

Si le parc privé de logement se reconstitue progressivement, la part de logements publics (et sociaux en particulier) reste quasi nulle. Les chiffres révèlent en effet que le quartier un taux inférieur à 5 logements sociaux pour 100 ménages. Cette réalité résulte notamment de l'incidence foncière très forte.



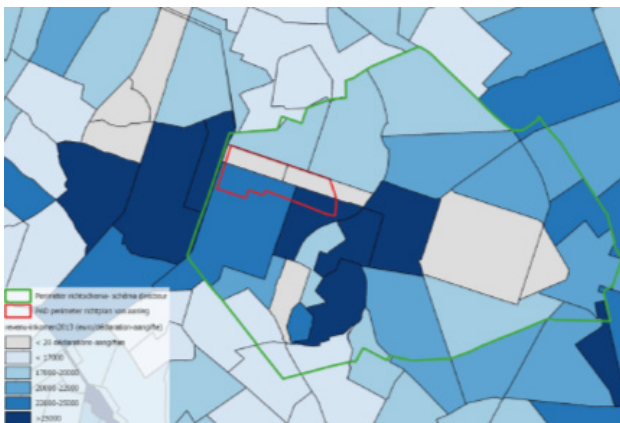
Extrait du Monitoring des Quartiers – Densité de Bureaux en m² / km² (2015)

Code	Territoire	Population totale (Nombre d'habitants) 1981	Population totale (Nombre d'habitants) 1991	Population totale (Nombre d'habitants) 2001	Population totale (Nombre d'habitants) 2010	Population totale (Nombre d'habitants) 2014
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/	/	/
	Total FBC	1000221	960324	964405	1089538	1163486
	Moyenne régionale	-	-	-	-	-
25	Saint-Josse Centre	13587	14965	15778	18343	19074
29	Squares	12330	11812	10504	12046	12792
34	Jourdan	7540	7409	7252	8332	8900
35	Quartier Européen	3434	2206	1598	1941	2146
36	Matonge	6700	6915	6435	8174	8540

Evolution du nombre d'habitants par quartier (2017)



Part des étrangers dans la population totale en % (IBSA - 2013)



Revenu moyen par déclaration en € (Perspective sur base des chiffres IBSA - 2013)



Localisation des projets résidentiels au sein du Quartier Européen – ADT (2014)

En réponse à ces constats, les futures évolutions du quartier devraient dès lors viser à répondre aux besoins plus marqués dans ce contexte urbain, à savoir (voir les recommandations du RIE à cet égard):

- Logements abordables, en particulier du logement social ;
- Logements capables d'accueillir des familles (car l'offre est très faible dans le quartier) ;
- Logements adaptés aux personnes âgées (en raison de l'accroissement prévu de ce type de population).



Extrait du Monitoring des Quartiers (IBSA) – Part des logements sociaux (nbre de logement social / 100 ménages) (2015)

Besoin croissant en équipements

Le renforcement de la présence de la population au sein du périmètre induit un besoin croissant en équipement de proximité. Il s'agit notamment de besoins en crèche, maisons médicales, infrastructures destinées aux personnes âgées, maison de quartier... Ces besoins sont en effet renforcés au fur et à mesure de l'évolution de la présence d'habitants au sein du périmètre. Ils sont donc à anticiper dans les évolutions futures du quartier.

De manière complémentaires, des besoins sont également identifiés à l'échelle régionale dans la situation existante, à savoir :

- Une offre en équipements sportifs de niveau local ou supra local ;
- Des équipements culturels afin d'animer le quartier et créer une continuité entre les pôles existants de part et d'autre du périmètre (Cinquanteenaire/parc Léopold et Mont des Arts);
- Des équipements sociaux et de soins, notamment destinés aux séniors.

La position centrale du quartier européen, son accessibilité et sa mutation vers plus de mixité en font un lieu privilégié pour la prise en compte de ces besoins au rayonnement métropolitain.

3. Une morphologie urbaine qui atteint ses limites

Densité

La transformation progressive des différentes parcelles a conduit à une configuration qui atteint aujourd'hui ses limites. Les gabarits ont été augmentés au gré des constructions et reconstructions d'immeubles de bureau, en restant dans les grandes lignes de la trame urbaine traditionnelle. Celle-ci en perd sa qualité :

- Les îlots ne bénéficient plus des avantages liés à ce type de configuration (intérieure verdurisés et lumineux) d'une part ;
- L'espace public est contraint par les proportions de l'espace bâti adjacent d'autre part.

Cette densité bâtie, ainsi que le rapport entre l'espace public, relativement étroit, et les volumes bâtis confèrent à la rue de la Loi un aspect de canyon peu attractif.

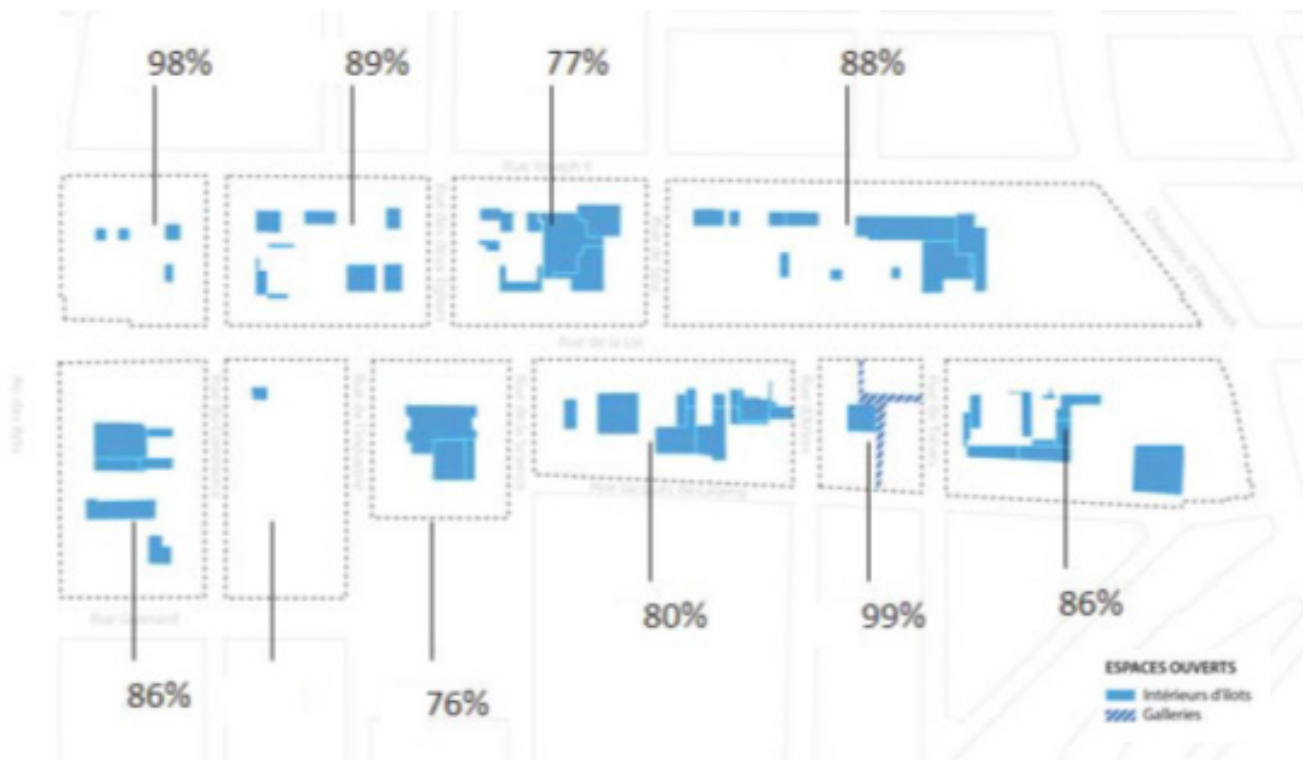
Les chiffres révèlent également que le tissu urbain de part et d'autre de l'axe historique de la rue de

la Loi est très dense. Le périmètre est caractérisé par une très faible proportion d'espace ouvert en intérieur d'îlot. Le taux d'emprise au sol est de 87% en moyenne pour l'ensemble des îlots. En guise de comparaison, la moyenne régionale est de 25%, le quartier de la Grand Place présente un taux d'emprise au sol de 84%, le centre de Saint Josse de 67%, le Quartier des Squares de 55%.

Ce taux d'emprise induit une imperméabilisation des sols très élevée au sein du périmètre. Il contribue inévitablement aux problèmes d'inondations régulièrement observés dans la vallée du Maelbeek.

Maillage

Au sein du quadrillage systématique de la trame du quartier, la rue de la Loi présente une particularité : presque aucune rue qui lui est perpendiculaire ne se prolonge au-delà de l'axe principal. Les perspectives qui relieraient les quartiers de part et d'autre sont bouchées. La rue de la Loi induit de ce fait une rupture dans la continuité du maillage. Cette rupture pourrait être valorisée si le rue constituait un lieu de convergence en soi (par la qualité de ces espaces, par son offre fonctionnelle...). Dans la configuration actuelle elle constitue une barrière entre des quartiers qui sont géographiquement proches, mais totalement déconnectés.



Taux d'espaces bâtis au sein des îlots

4. Une mobilité dominée par la présence de la voiture

L'organisation de la mobilité à Bruxelles a induit la création d'une autoroute urbaine sur la rue de la Loi, reliant les entrées de villes de l'est de Bruxelles directement à la petite ceinture. La rue de la Loi est particulièrement bien desservie par les transports publics avec la présence des gares SNCB Schuman, Mérode et Luxembourg, les stations de métros Schuman, Maelbeek et Art-Loi. Elle jouit d'une piste cyclable séparée de la partie carrossable de la voirie. Toutefois, la rue de la Loi reste avant tout un axe privilégié de pénétration automobile à 4 bandes à sens unique. Son aménagement actuel traduit une recherche purement fonctionnelle de maximisation de l'espace carrossable.

Cette approche favorisant l'usage de la voiture, au détriment des autres modes, n'est cependant plus souhaitable dans une métropole en constante évolution démographique. Plutôt que de favoriser un accès rapide pour tous, ce modèle génère des problèmes de congestions sévères. La réorientation des politiques régionales en matière de mobilité vise une évolution de ce modèle vers un système multimodal. Il implique notamment le ralentissement de la voiture depuis les entrées de ville. L'arrivée plus progressive des véhicules vers le centre est en effet favorable à un écoulement plus fluide des véhicules. Il permet de surcroît de favoriser un report vers les autres modes de circulations, rendus plus performants.

Les lignes directrices données sont favorables au réaménagement de la rue de la Loi : elles permettent aujourd'hui d'y envisager une rue plus apaisée, grâce à la diminution de la présence de l'automobile et de ses nuisances. Une plus grande part de l'espace public peut être destiné aux autres modes, en particulier les modes actifs. Ceci est souhaitable pour l'amélioration des conditions de circulation d'une part, mais également d'un point de vue urbain, pour les possibilités d'activation d'espace public qui en découlent.



5. Un quartier peu performant sur le plan environnemental

L'organisation de la mobilité n'est pas sans conséquence sur les performances du quartier au plan environnemental. Elle a induit une dégradation importante des conditions de vie, notamment en raison des pollutions atmosphérique et sonores. Cette situation rend l'implantation de la fonction résidentielle difficile à conditions inchangées.

Bruit

Sans surprise, les sources de bruit les plus importantes qui ont été observées dans l'aire géographique sont les voiries principales, c'est-à-dire la Petite Ceinture, la rue de la Loi, la rue Joseph II et la chaussée d'Etterbeek. L'environnement sonore y est considéré comme « très bruyant » le long des voiries principales. Il s'améliore dans les voiries transversales.

Air

La qualité de l'air est également directement impactée par le flux automobile incessant. Comme l'exprime le tableau ci-dessous, les mesures dépassent largement les valeurs seuils dans des environnements tels que celui d'Art-Loi ou de la rue Belliard.

Des aménagements adaptés, tant dans l'espace public que privé, permettront de réduire quelques peu les impacts sévères observés dans la situation actuelle. Toutefois, il est essentiel de souligner ici l'importance d'une évolution des conditions de mobilités au sein du périmètre, afin de traiter ces problèmes à la source.

Nature et Eau

Notons également que la présence végétale et la présence de l'eau sont pratiquement invisibles dans l'aménagement actuel du périmètre. L'espace public n'offre que très peu d'espace à leur développement et gestion respective. Les intérieurs d'îlots non construits ne sont que très peu valorisés pour le développement végétal ou les possibilités d'infiltration. Ils ne visent pas spécifiquement une quelconque performance à cet égard. Comme évoqué ci-dessus, cette configuration n'est pas sans

conséquence sur le fond de vallée à proximité : la chaussée d'Etterbeek est souvent soumise à des problèmes d'inondations.

Ainsi, le mode d'urbanisation actuel n'offre qu'une très faible marge pour l'intégration de principes de durabilité souhaités dans une ville plus durable.

La rue de la Loi croise plusieurs systèmes paysagers structurants, naturels ou construits.

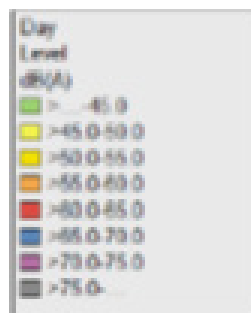
Au départ du Parc Royal, poumon vert du haut du centre-ville, elle croise la structure paysagère constituée en milieu d'axe, par les squares, de Meeûs, Frère Orban, et qui se prolonge vers Saint-Josse. Elle culmine à la croisée de la chaussée d'Etterbeek, sur le système naturel constitué par la vallée du Maelbeek. Ce fond de vallée est le support d'une trame naturelle à laquelle s'accrochent les espaces verts publics au nord et au sud du périmètre. Notons également en fond de perspective la présence du parc du Cinquantenaire, dont l'importance comme support végétal et récréatif ne peut être minimisée.

Il est important de noter que l'intensité d'usage observée dans l'ensemble de ces espaces ouverts reflète l'ampleur du besoin en espaces verts et récréatifs dans la trame urbaine dense.



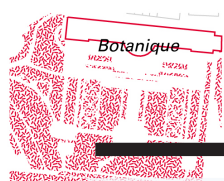
Conditions d'exposition au bruit

Concentration moyenne annuelle en NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
41B003	Bruxelles (Arts-Loi)*	98	97	101								
41B004	Bruxelles (Sainte Catherine)			41	43	43	40	38	36	34	31	33
41B005	Bruxelles (Eastman Belliard)	39	43	37	39	41	39	38				
41B006	Bruxelles (Parlement UE)	38	40	38	38	37	33	34	37	32	31	
41B008	Bruxelles (Rue Belliard)*								63	61	62	54
41R001	Molenbeek-Saint-Jean	47	46	44	43	43	41	41	42	39	35	38
41R002	Ixelles	54	54	54	52	54	50	48	49	48	45	48
41Wol1	Woluwe-Saint-Lambert	46	46	42	39	40	37	40	40	39	35	33



Qualité de l'air : concentrations moyennes annuelles en NO2 – En rouge : les valeurs dépassant la valeur seuil de $40\mu\text{g} / \text{m}^3$ (source IRCEL- Céline 2017)

Legende: Conditions d'exposition au bruit

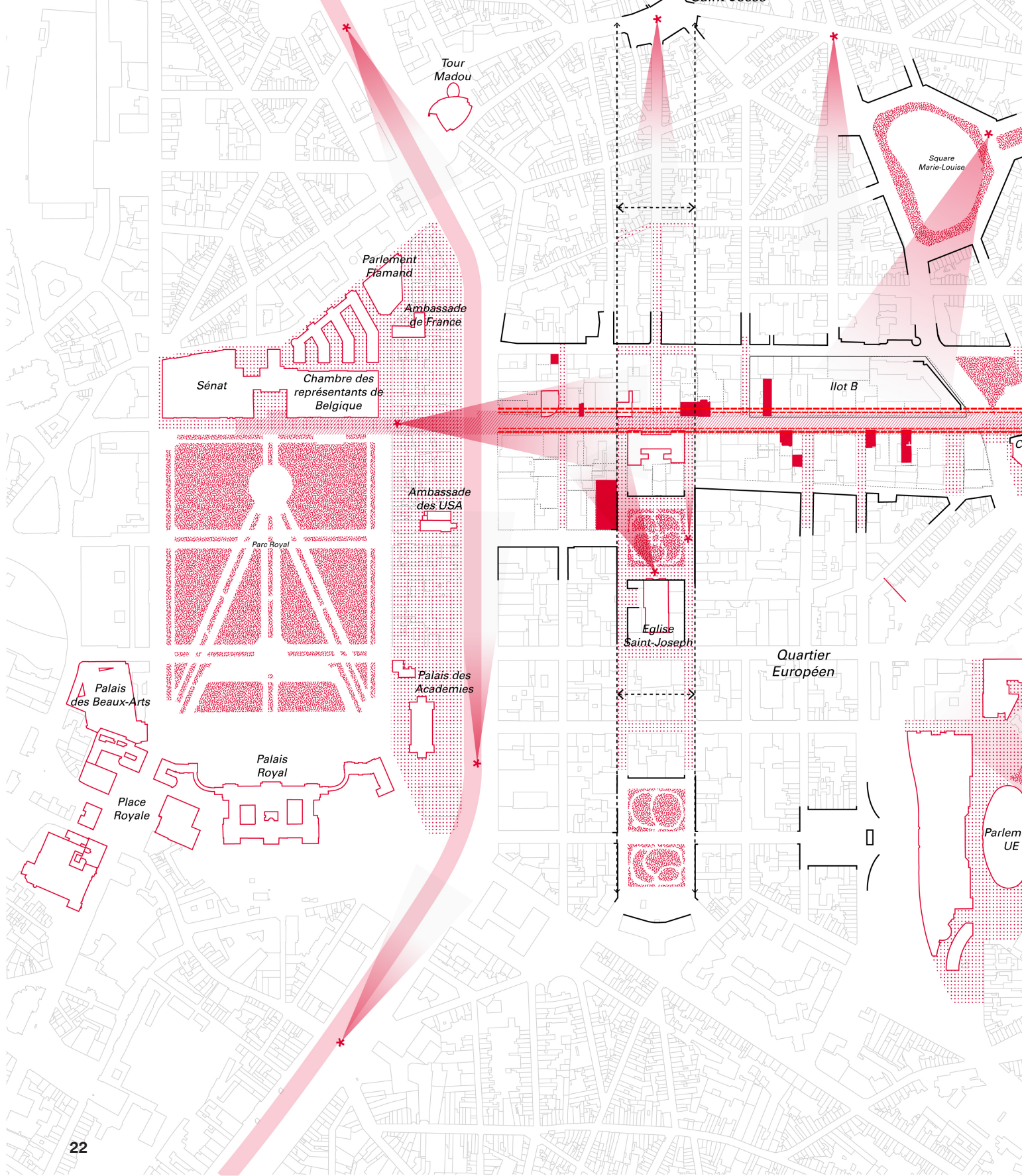


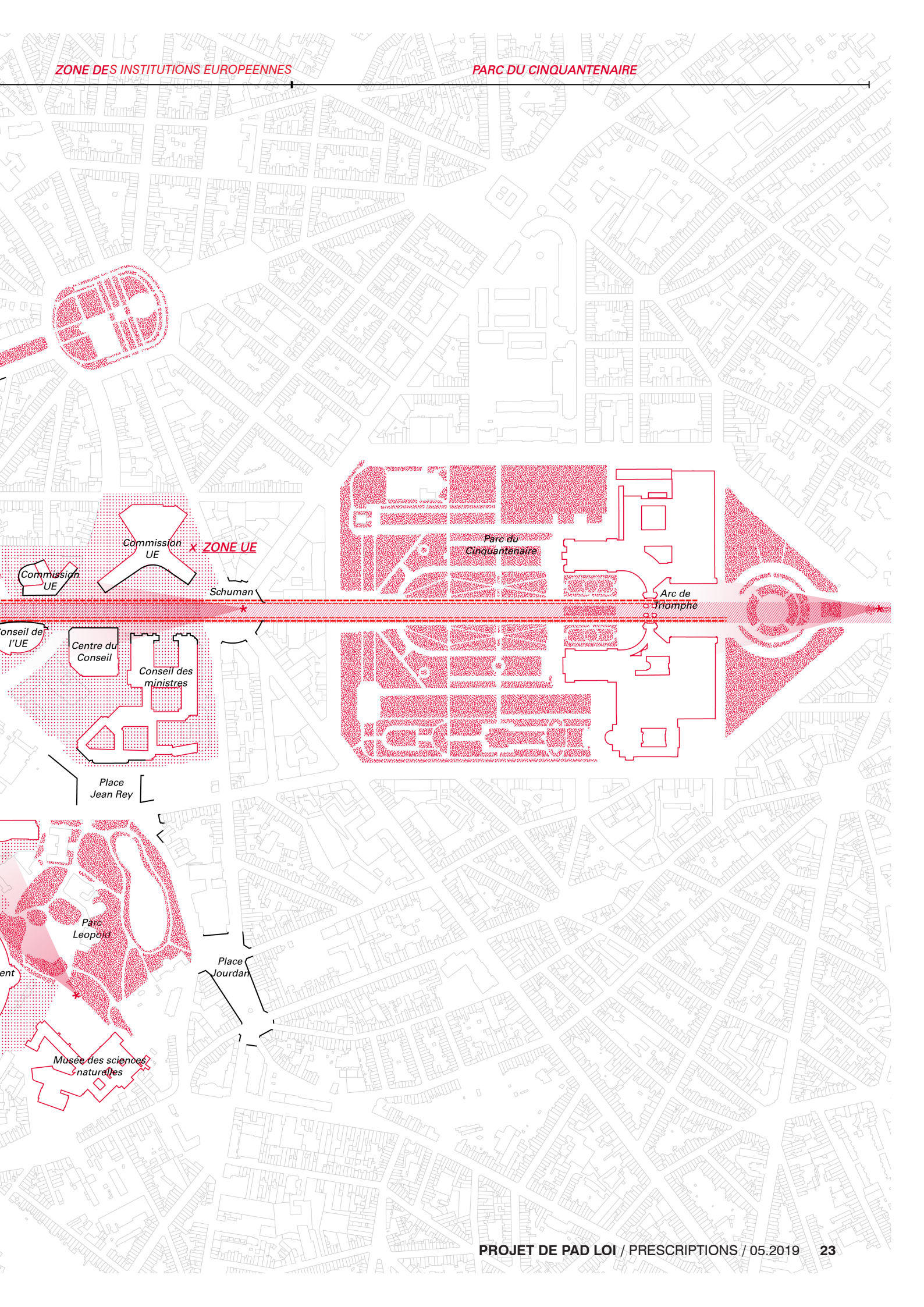
ZONE NEUTRE

RUE OUVERTE

Identité

Carte de synthèse : éléments identitaires marquants dans le périmètre et ses abords





Commission UE

ZONE UE

Schuman

Parc du Cinquantaire

Arc de Triomphe

Commission UE

Conseil de l'UE

Centre du Conseil

Conseil des ministres

Place Jean Rey

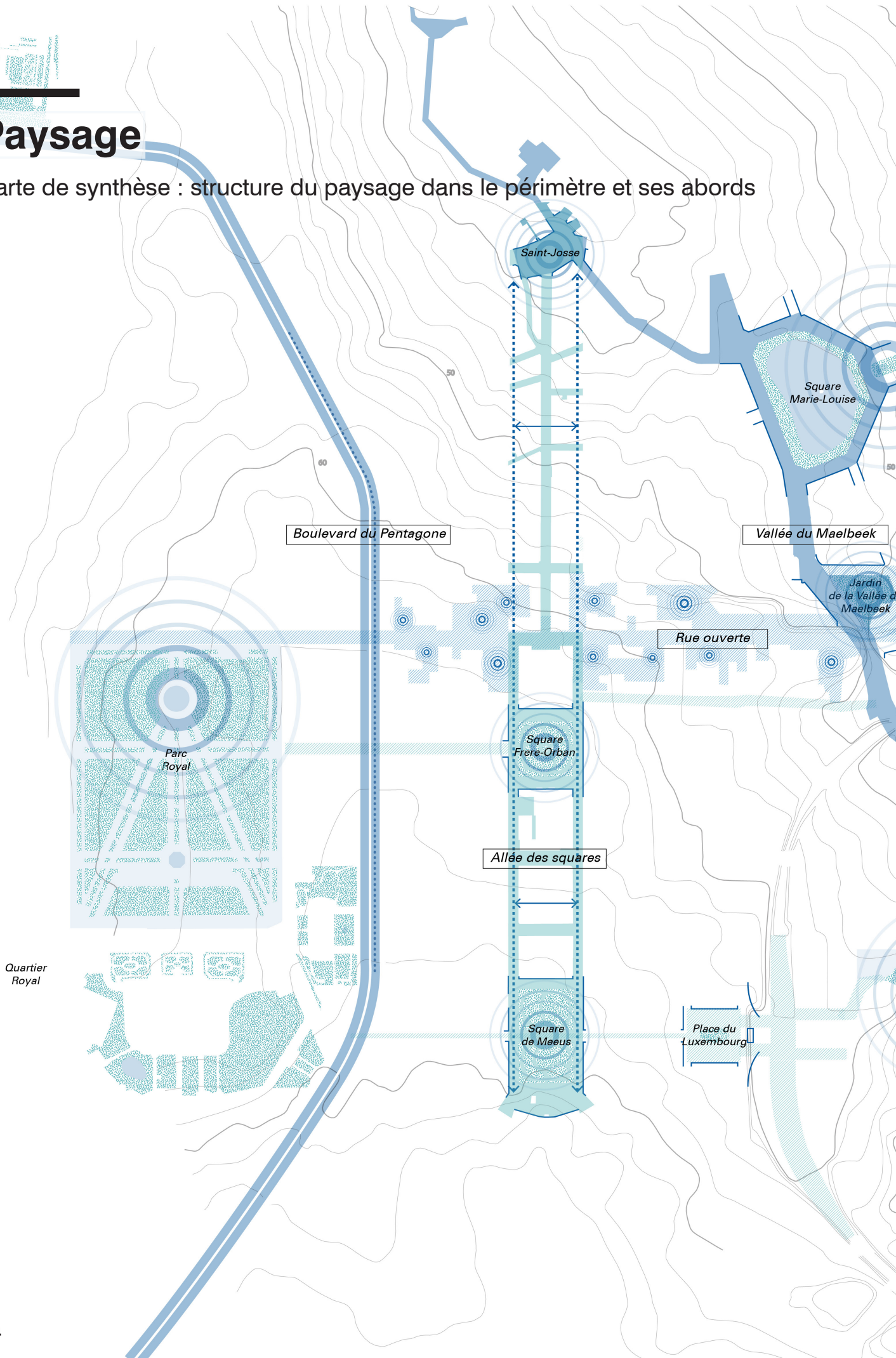
Parc Leopold

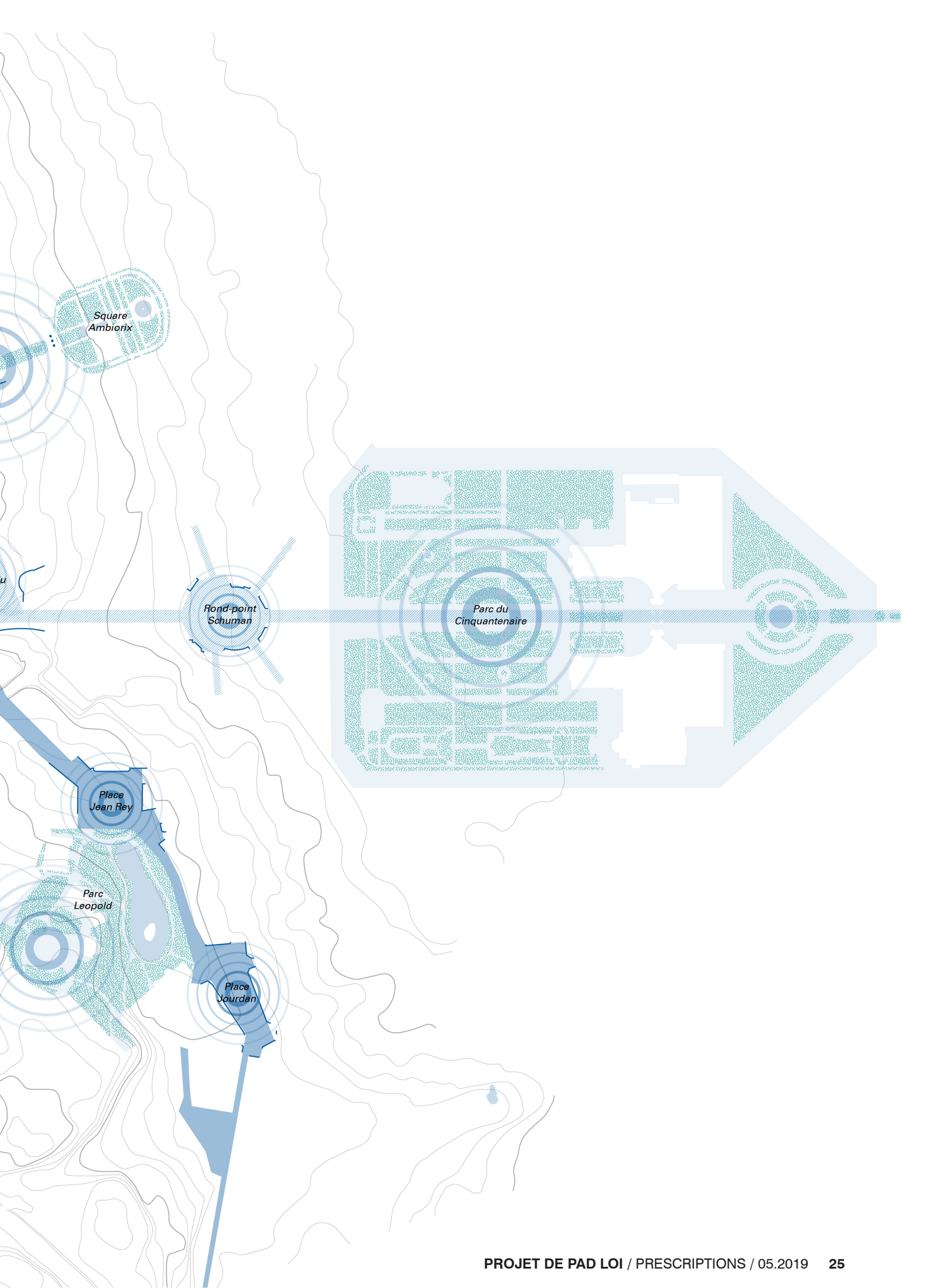
Musée des sciences naturelles

Place Jourdan

Paysage

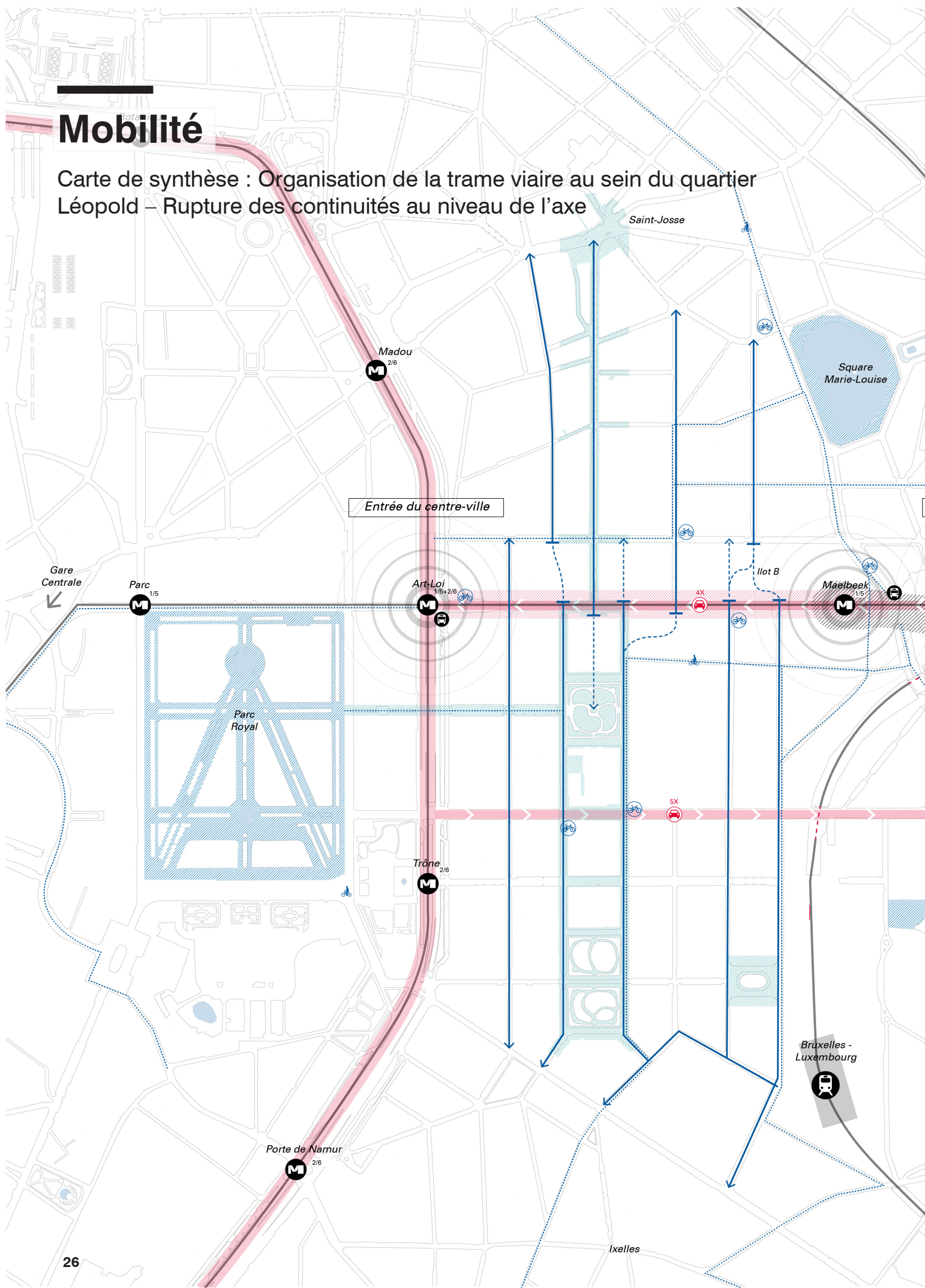
Carte de synthèse : structure du paysage dans le périmètre et ses abords

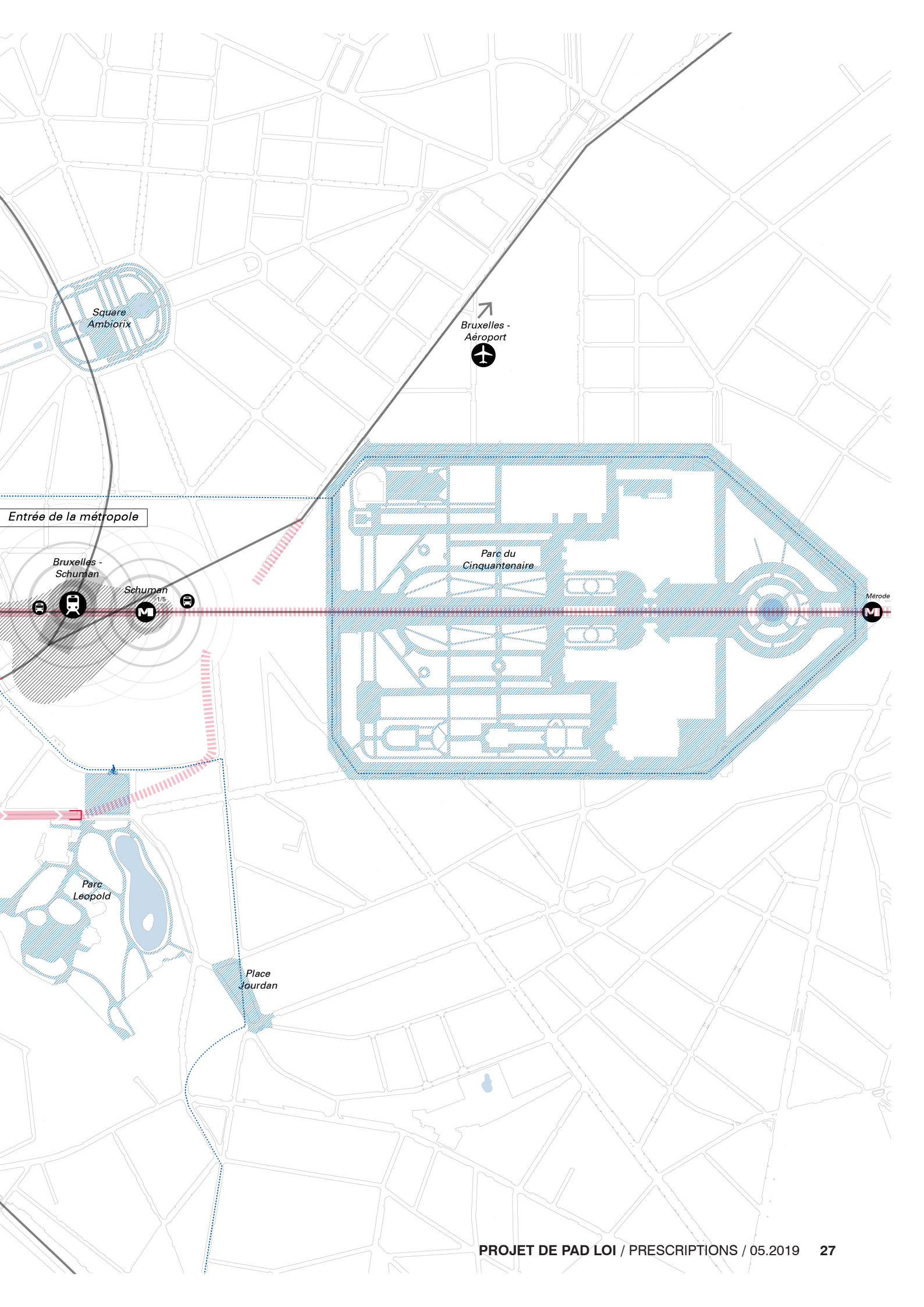




Mobilité

Carte de synthèse : Organisation de la trame viaire au sein du quartier Léopold – Rupture des continuités au niveau de l'axe





Entrée de la métropole

Bruxelles - Schuman

Schuman

Bruxelles - Aéroport

Parc du Cinquanteenaire

Mérode

Parc Leopold

Place Jourdan



OBJECTIFS ET ENJEUX : UN QUARTIER À LA QUALITÉ DE VIE ÉLEVÉE

Compte tenu des évolutions et des éléments de diagnostic précités, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est double : conforter Bruxelles comme principal siège des institutions européennes et permettre la réappropriation du quartier par les bruxellois tant par l'introduction de logements, de commerces et d'équipements publics que par la mise en place d'espaces publics de qualité en lien avec les quartiers voisins dans une évolution vers plus de durabilité au sein du périmètre.

Plus spécifiquement, le PAD Loi s'inscrit donc dans cette vision urbaine à long terme initiée en 2008, visant à permettre une transformation ambitieuse du quartier. Les grands enjeux auxquels il vise à apporter des réponses concrètes et innovantes peuvent être mis en exergue de la façon suivante.

1. Créer un quartier urbain animé

Pour parvenir à la création d'un quartier urbain animé il y a lieu d'offrir suffisamment d'espaces pour l'introduction d'une mixité fonctionnelle. Le PAD doit induire un programme mixte afin de tendre vers un tissu plus équilibré en termes de fonctions et ayant une présence significative et constante d'habitants. Ceci sera un levier à la création d'un quartier vivant jour et nuit, croisant les activités tertiaires, une part significative de logements, le commerce (notamment de proximité) et les équipements d'intérêts collectifs nécessaire pour répondre aux besoins induits dans la zone...

En particulier :

- La réalisation de nouveaux logements veillera à une différenciation suffisante en termes de typologie et de prix afin d'attirer une diversité d'habitants.
- Exploiter positivement les bureaux inoccupés par une reconversion, le cas échéant après une utilisation temporaire / intermédiaire.
- Viser un usage polyvalent des immeubles de bureaux, grâce à la création de rez-de-

chaussée vivants et animés (avec la présence de commerces, de lieux accessibles...).

- Le caractère métropolitain du quartier peut être renforcé par des équipements possédant une portée et un rayonnement supra-locaux.
- Cette mixité devra se traduire à l'échelle des îlots, même si quelques tendances différentes par zones peuvent être admises, en fonction de leur contexte urbanistique.

La vie d'un quartier urbain est conditionnée par les opportunités offertes par l'espace public. La reconfiguration des lieux doit donc permettre de gagner en qualité spatiale. L'enjeu dans ce cas est multiple :

- Redéfinir la configuration des espaces publics ;
- Densifier intelligemment en cherchant les possibilités d'ouverture, de creusement, de superposition... La densification verticale doit notamment permettre l'ouverture de nouveaux espaces horizontaux ;
- Réaliser un aménagement de qualité du domaine public pour garantir une utilisation polyvalente et une convivialité.

Une vraie vie de quartier pourra ainsi être insufflée dans la rue de la Loi.

2. Confirmer l'Europe comme pôle d'activité d'envergure

Ce deuxième point implique de reconnaître le périmètre du projet de PAD comme un pôle économique et européen important. La concentration des activités liées à l'Europe y sont en ce sens une marque de qualité pour cette zone et conforte son efficacité en tant que pôle de bureaux. Il y a donc également lieu de garantir de l'espace (de bureaux) suffisants pour différents types d'entreprises y compris les indépendants, les professions libérales et plus particulièrement pour les services destinés aux futurs habitants du quartier.

Il est important de noter que la constitution d'une image forte comme pôle d'activité d'envergure implique la nécessité d'offrir des espaces publics emblématiques qui soient à la mesure de cette image et qui permettent de jouer le rôle de réceptacle de la vie du quartier, dans toute sa diversité (gérer les flux de personnes de manière efficace, diversifier les types de lieux offerts, répondre aux besoins multiples des usagers...)

3. Agir sur les aspects environnementaux

Apporter des solutions structurelles aux différents enjeux environnementaux, grâce à une évolution de la configuration urbaine, mais également grâce à la prise de mesures en matière de mobilité, présence de la nature, gestion de l'eau, limitation des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air...

En particulier :

- Reconsidérer le rôle de la rue de la Loi en tant que « voie métropolitaine » : le souhait de la Région de faire évoluer le Quartier européen vers un quartier durable, agréable et sain (cf. PRDD) est difficilement conciliable avec les densités actuelles du trafic automobile.
- Intensifier le maillage vert et l'espace ouvert grâce à la création d'espaces de liaison entre les espaces verts existants.

4. Cadrer la transition vers une ville durable

Les lignes directrices du Plan doivent considérer « le temps nécessaire pour faire la ville » : le PAD constitue en effet un cadre permettant une transformation progressive du tissu urbain, suivant les opportunités foncières. Il doit, de ce fait, viser une qualité à chaque étape de la transition et non pas dans une image finale théorique.

Le cadre planologique doit tout à la fois :

Offrir la marge à la réalisation de projets émanant d'initiatives privées ;

Poser l'ambition pour que chaque initiative participe à la création d'une vision commune, synonyme d'évolution qualitative pour la ville dans son ensemble.

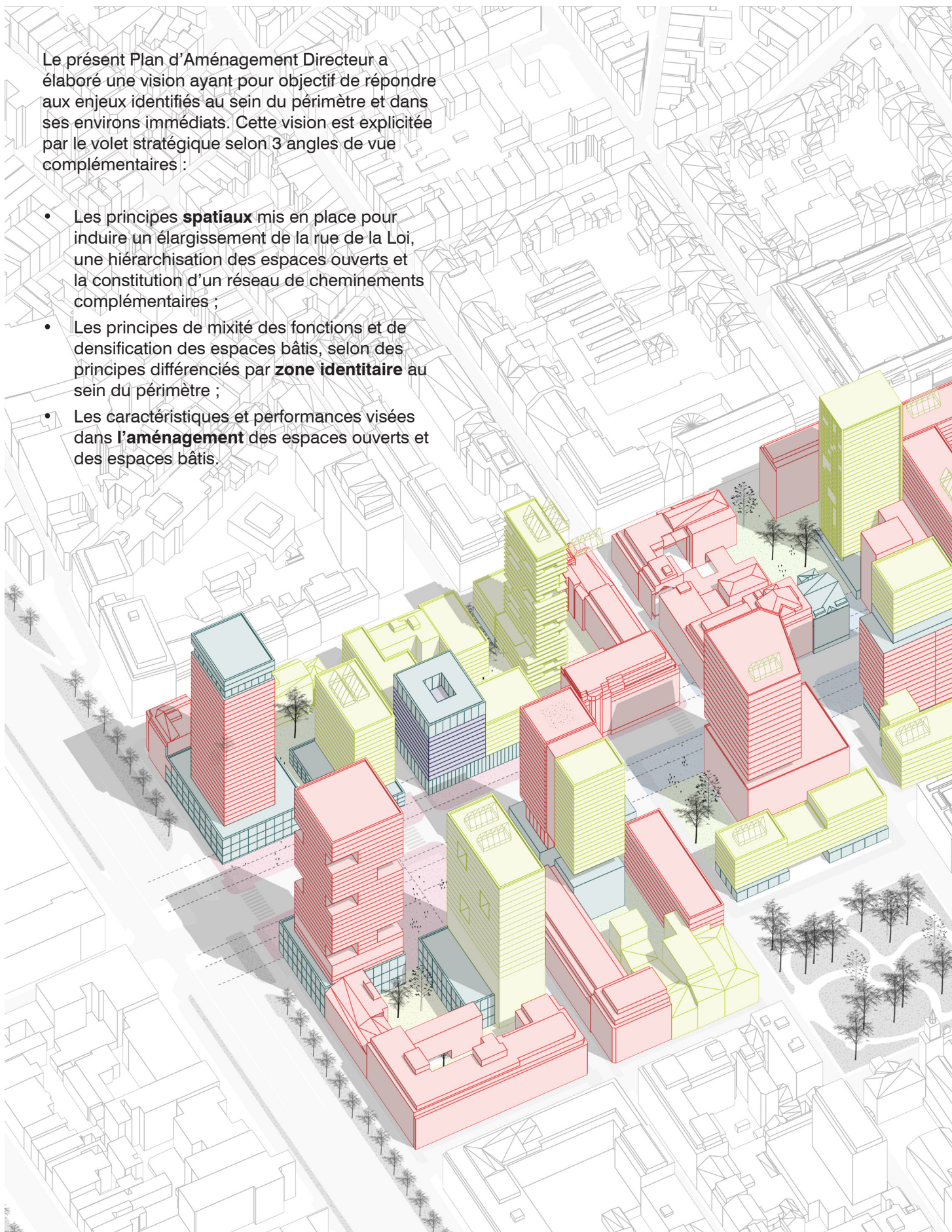
2

—

VOLET STRATÉGIQUE

Le présent Plan d'Aménagement Directeur a élaboré une vision ayant pour objectif de répondre aux enjeux identifiés au sein du périmètre et dans ses environs immédiats. Cette vision est explicitée par le volet stratégique selon 3 angles de vue complémentaires :

- Les principes **spatiaux** mis en place pour induire un élargissement de la rue de la Loi, une hiérarchisation des espaces ouverts et la constitution d'un réseau de cheminements complémentaires ;
- Les principes de mixité des fonctions et de densification des espaces bâtis, selon des principes différenciés par **zone identitaire** au sein du périmètre ;
- Les caractéristiques et performances visées dans **l'aménagement** des espaces ouverts et des espaces bâtis.



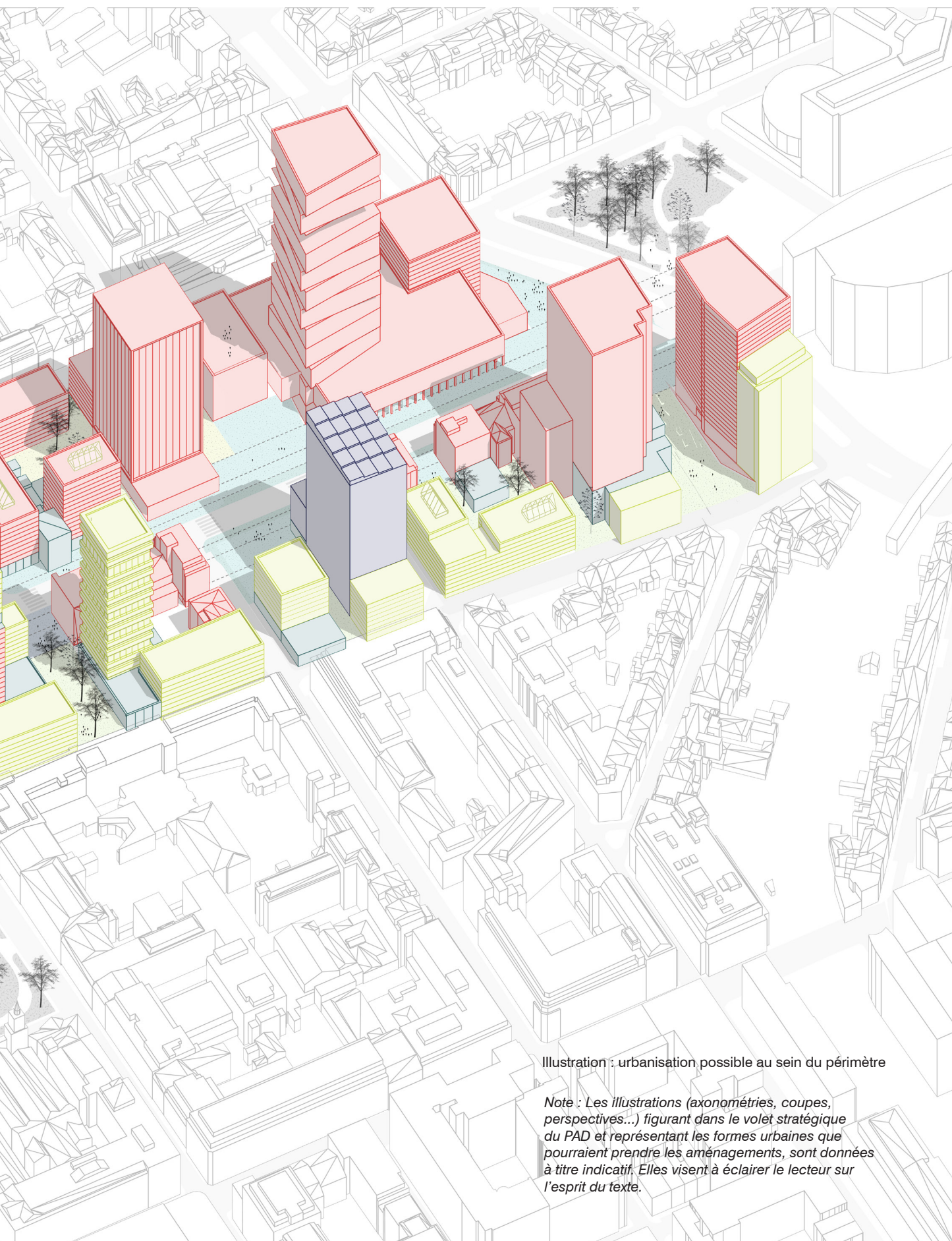


Illustration : urbanisation possible au sein du périmètre

Note : Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre indicatif. Elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte.



PRINCIPES SPATIAUX

Le Plan vise la redéfinition des espaces ouverts au sein du périmètre, en vue de constituer un réseau d'espaces ouverts qualitatifs, en lien avec le contexte environnant. Cette mise en réseau porte tant sur les espaces publics, que sur la réalisation d'espaces ouverts sur sol privés, rendus accessibles au public.

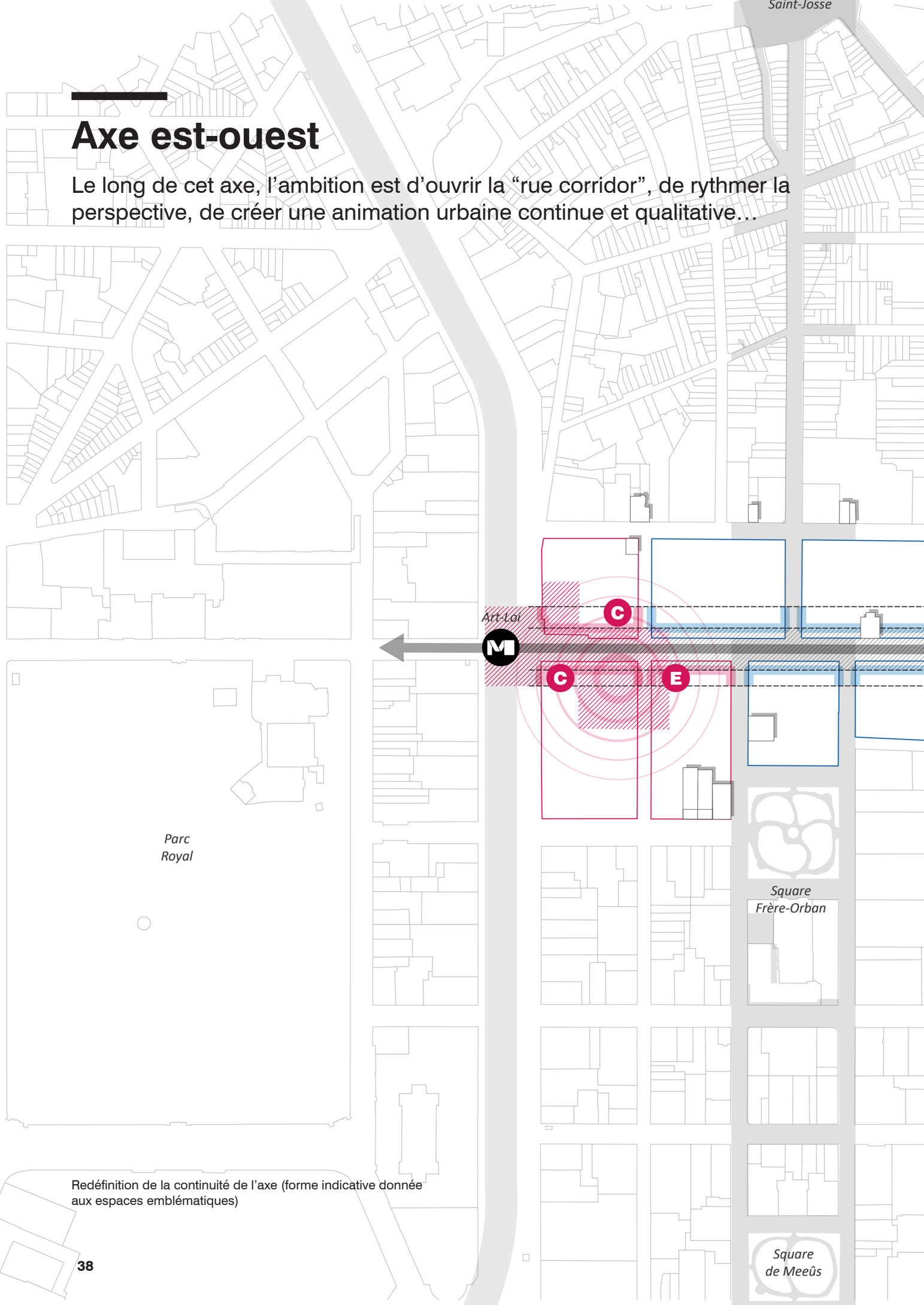
L'évolution de la trame bâtie vers les principes mis en œuvre par le Plan repose notamment sur le principe qu'une densification des espaces bâtis et, en contrepartie, de la création d'espaces ouverts sur sol privés, mis en réseaux et rendus accessibles au public dans un intérêt commun. Cette contrepartie induit la nécessité d'une approche collaborative pour atteindre les objectifs fixés.

La qualité des aménagements doit être assurée au sein des réseaux d'espaces ouverts. Elle pourra être idéalement guidée par la constitution d'un guide de type « Plan de Qualité Paysagère » visant à assurer la cohérence des aménagements et la déclinaison d'un vocabulaire commun.

Les principes spatiaux développés dans la présente section touchent à la **requalification de l'axe est-ouest**, ainsi qu'à la création d'une **perméabilité nord-sud**.

Axe est-ouest

Le long de cet axe, l'ambition est d'ouvrir la "rue corridor", de rythmer la perspective, de créer une animation urbaine continue et qualitative...



Parc Royal

Art-Loi

MI

C

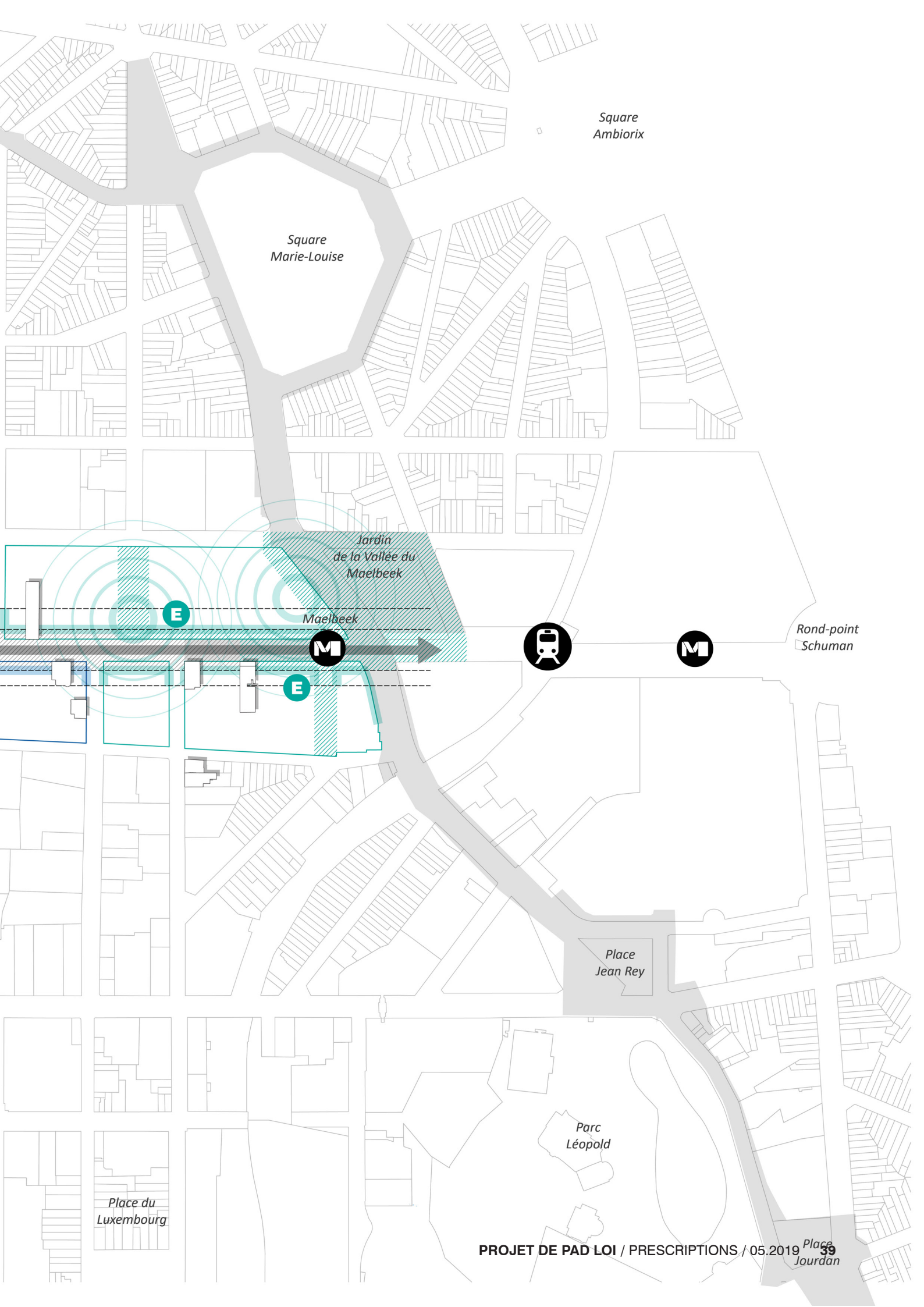
C

E

Square Frère-Orban

Square de Meeûs

Redéfinition de la continuité de l'axe (forme indicative donnée aux espaces emblématiques)



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

E

MI

E

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

Le projet vise à redessiner la Rue de la Loi en tant qu'**espace public continu**. Il redéfinit cet axe comme un repère dans la ville, afin de stimuler la mémoire collective et de réintégrer cet axe dans son contexte urbain et historique.

Le renforcement de la rue de la Loi est rendu possible grâce à la restitution de la continuité de la perspective dans son sens historique et par son raccrochement à la ville. L'axe reste bien sûr la liaison directe entre les parcs monumentaux, mais devient surtout le trait d'union entre les différents quartiers par la mise en valeur d'une série de franchissements visuels et physiques actuellement bafoués.

Au sein du périmètre, le jalonnement de l'axe par une série de lieux spécifiques permet de multiplier les utilisations possibles pour différents groupes d'usagers et d'enrichir les représentations du lieu. La continuité spatiale est ainsi rendue explicite par le mouvement des usagers d'un point à un autre. Sa redéfinition offre un espace social symbolique à Bruxelles.

La création de cette séquence se base sur l'analyse des possibilités de développements futurs, de la topographie et des flux de mobilité (piétons, cyclistes, voitures, transports publics, taxis, etc.) qui dessinent la matrice du projet. Plusieurs éléments participent ainsi au passage d'une rue « corridor » à une rue ouverte et animée. Ils sont ici regroupés en trois approches complémentaires :

- L'élargissement de la rue de la Loi ;
- La hiérarchisation des espaces ;
- L'évolution des conditions de mobilité.

1. Élargissement de la rue de la Loi

L'objectif poursuivi est de passer d'une rue « canyon » à une rue plus ouverte, en dilatant l'espace de la rue et en ouvrant des espaces d'envergure le long de la rue Loi. Cette dilatation est obtenue par l'instauration d'un nouveau front de bâtisse en recul d'alignement. Les nouveaux principes d'implantation sont donc les suivants :

- L'alignement existant est destiné à accueillir des constructions **basses** d'une hauteur maximum de 24 mètres ainsi que les bâtiments classés, repris sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire

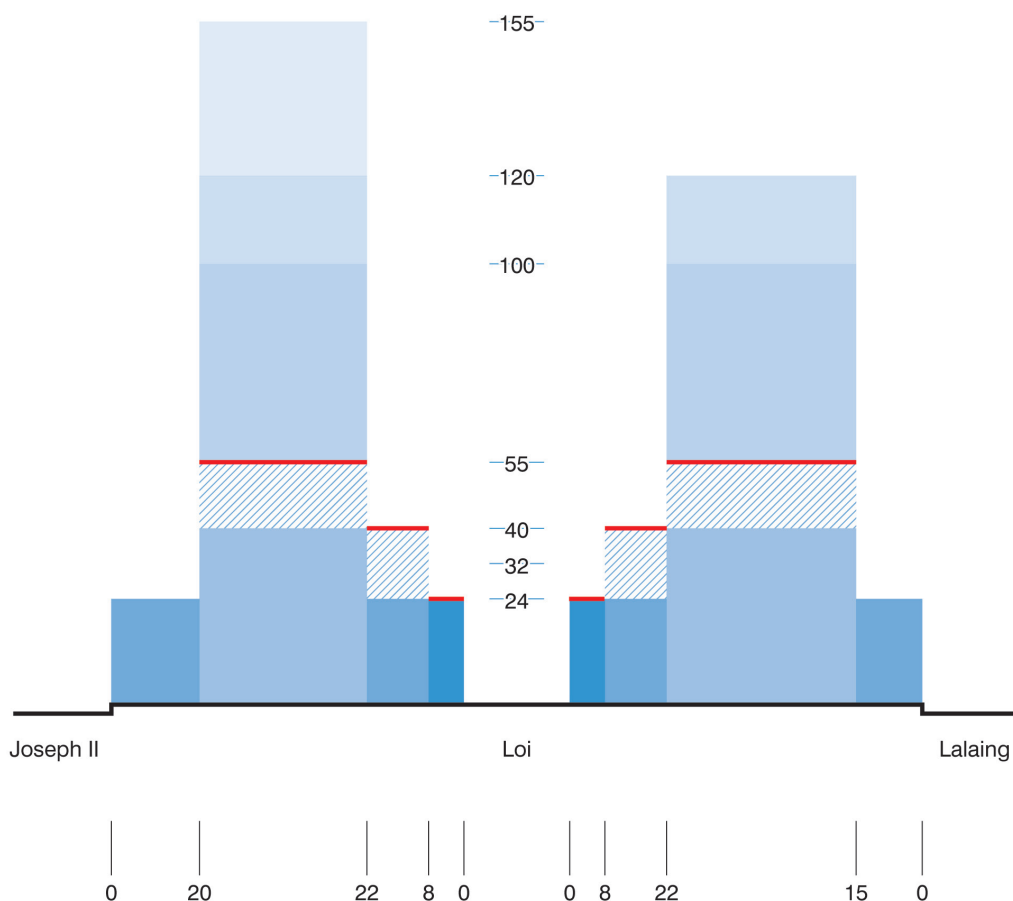
du patrimoine. L'implantation de nouvelles constructions, voisines de ces constructions ayant un intérêt patrimonial, permet d'y assurer une liaison entre le front historique et le nouveau front bâti en recul d'alignement. Les possibilités d'implantation de nouvelles constructions sur cet alignement sont donc limitées.

- Le nouveau front de bâtisse est défini avec un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Il permet l'implantation de nouvelles constructions de hauteur **intermédiaire** (soit avec une hauteur moyenne de ~40 à 55 mètres selon les cas). Ce nouveau front de bâtisse est construit au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux projets dans le périmètre. Ceci implique un recul progressif et donc la création inévitable de murs mitoyens laissés apparents et ce, même si de manière transitoire (en attendant la reconfiguration de l'ensemble des parcelles). Ces murs feront l'objet d'un traitement spécifique pour assurer une qualité esthétique à l'ensemble.

Ceci permettra de créer des reculs variés, afin de créer une diversité dans le paysage urbain, avec toutefois une prédominance du front bâti en recul de 8 m et des espaces plus larges sur certains carrefours avec des voiries et au niveau des espaces emblématiques.

- Cette configuration permet la constitution d'îlots plus ouverts, avec un intérieur d'îlot configuré par le bâti qui l'entoure mais connecté à l'espace public par des cheminements et percées visuelles. Le bâti configure ainsi un cœur d'îlot et le protège en créant un intérieur plus calme.
- Sur les autres rues du périmètre, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement, dans l'esprit d'un maintien de l'îlot « classique » du Quartier Léopold.
- Enfin, l'implantation **d'émergences** (de plus de 70 mètres de haut) peut être autorisée dans certains cas. Ces émergences doivent être implantées au sein d'une zone définie en retrait par rapport à celle des constructions intermédiaires et spécifiée au Plan d'Implantation.

Une variation dynamique des hauteurs des constructions est recherchée dans l'ensemble du périmètre, de manière à favoriser la pénétration de la lumière dans les rues et les îlots. Cette variation doit en outre contribuer à créer un paysage



Définition de 3 alignements

urbain contrasté et permettre de faire dialoguer des architectures différentes. La typologie bâtie traditionnelle existante le long de la rue de la Loi se trouve ainsi progressivement remodelée par les nouvelles règles d'implantation. Ce nouveau modèle vise l'instauration d'un dialogue entre la rue et les cœurs d'îlots.

La mise en œuvre de nouveaux fronts dégage des lignes de fuite élargies, renforçant l'effet de perspective sur les arcades du Cinquantenaire et le caractère d'axe historique de la rue de la Loi.

2. Aménagement d'espaces emblématiques

Un des objectifs du plan consiste à intégrer des **espaces ouverts à échelle métropolitaine** aux extrémités du périmètre, qui soient en lien avec la rue de la Loi et les noyaux de transport en commun. La création de ces espaces vise également à permettre l'établissement de liaisons fortes avec les quartiers avoisinants et la création de lieux de séjours au sein du périmètre, notamment grâce

à l'intégration de mobilier urbain adapté (bancs, stationnement pour les vélos...). Les espaces emblématiques sont voués à bénéficier d'un rayonnement plus large que celui du périmètre. Leur présence doit profiter aux quartiers alentours également, ainsi qu'à l'échelle supra-locale.

D'un point de vue opérationnel, l'accès au public des espaces emblématiques doit faire l'objet d'engagement unilatéral de passage public sur sol privé dans le cadre de l'instruction de la demande de PU.

Trois espaces emblématiques, localisés respectivement du côté de Art-Loi, du côté de Maelbeek et à l'extrémité Est du périmètre remplissent chacun un rôle spécifique dans la trame :

- L'espace situé au droit du **pôle Arts-Loi** (soit sur les îlots I ou J) constitue un espace charnière avec la Petite Ceinture. Il marque l'entrée de l'axe, offre un parvis à la station de métro mais également aux fonctions

- adjacentes. Cet espace est en lien avec des fonctions d'échelle métropolitaine et en contact direct avec la rue de la Loi. Il est constitué par l'espace public, augmenté des espaces ouverts adjacents, notamment constitués par les espaces ouverts de l'îlot I.

Son rôle est d'offrir un espace ouvert, accessible au public, présentant une envergure à la mesure de la rue de la Loi et de cet espace charnière que constitue Art-Loi. L'ambition est en effet que la forte fréquentation de ce lieu puisse trouver sa place dans l'espace public et se renforcer grâce à la mixité des usages offerts. La programmation des immeubles avoisinants contribue à y apporter de l'animation et une offre pour les usagers (commerces, horeca, lieux de séjours...). Plutôt que de voir uniquement des flots de travailleurs traverser l'espace, la réalisation d'une espace ouvert emblématique offrira des espaces de séjour à ses visiteurs, des activités adaptées, des lieux conviviaux où vivre la ville.

- À l'articulation de la **rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek** (îlot B), un espace emblématique permet de constituer un lien aisément praticable et confortable entre les différents niveaux d'espaces publics. L'organisation des lieux y renforce la présence du noyau multimodal (Gare Schuman, métro, bus, taxi, voitures partagées, vélos...) et en facilite l'usage, notamment par l'aménagement adéquat des espaces accessibles au public.

Il profite de sa position stratégique pour la création de points de vue, de connexions en lien avec les jardins de la vallée du Maelbeek...

- Dans une position plus centrale, la constitution d'un troisième espace ouvert emblématique est prévue au **centre de l'îlot B**, en prolongation avec la Rue Philippe Le Bon et en connexion avec l'îlot C. La concentration d'activités y est toutefois privilégiée pour rythmer la vie urbaine le long de l'axe. Cet espace doit également jouer un rôle de parvis, en assurant la mise en valeur de l'accès au métro Maelbeek et sa bonne accessibilité grâce à l'aménagement de cheminements confortables pour les flux d'usagers qui s'y croisent.

La réalisation d'une séquence d'espaces ouverts dans la continuité de l'axe urbain permet de rythmer cet axe et d'accueillir les flots d'usagers présents dans ces pôles de quartier.

3. Faire évoluer la mobilité à la rue de la Loi

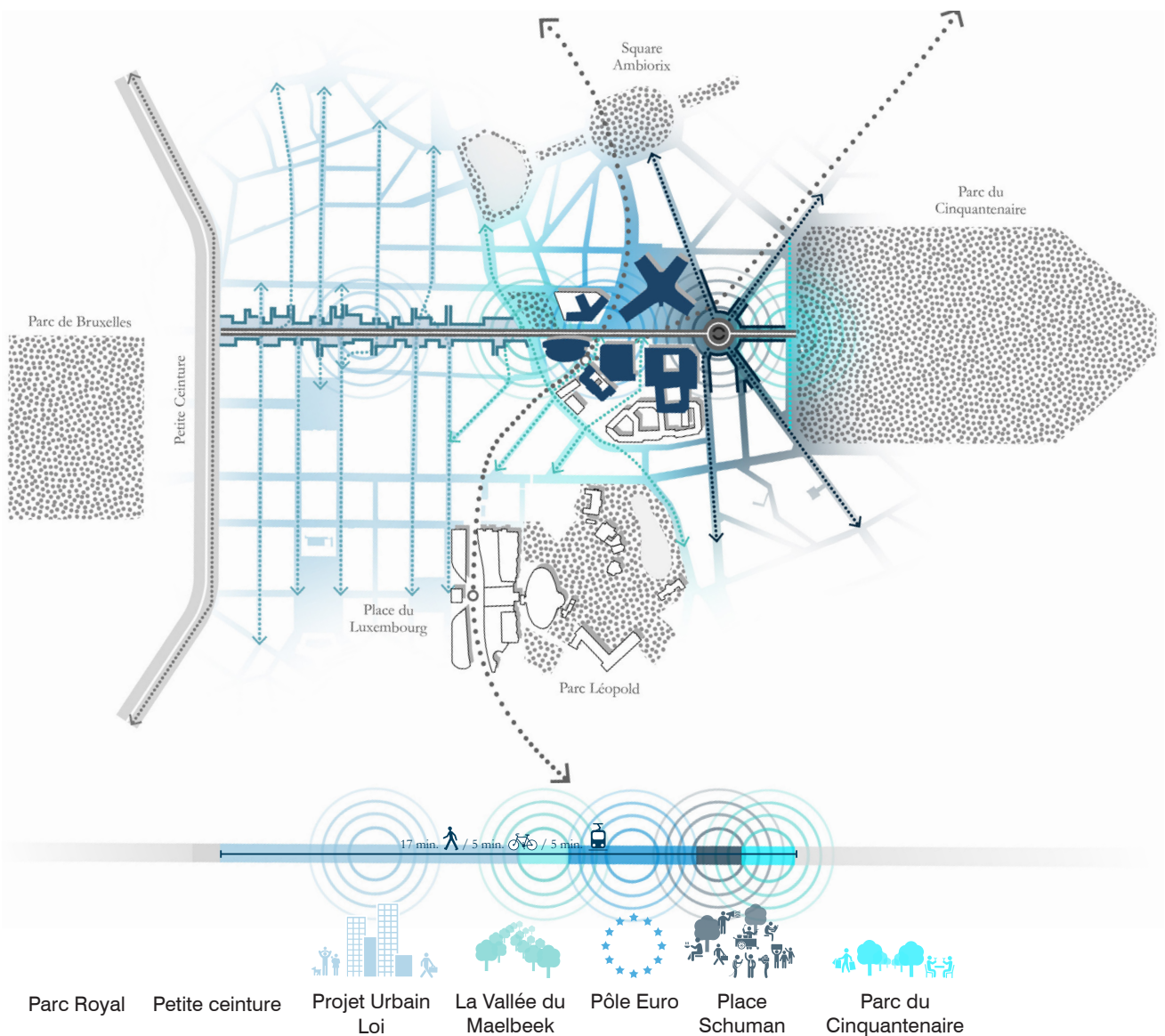
L'évolution des conditions de mobilité à la rue de la Loi est nécessaire à plusieurs égards, tant globaux que locaux. Etant donné le rôle stratégique de l'axe dans le contexte régional, ces conditions sont à envisager à une échelle supra-locale¹. Elles évolueront donc en accord avec les stratégies de mobilité développées à l'échelle régionale. Il est à noter que celles-ci sont en cours de redéfinition et convergent vers les solutions prônées pour le périmètre.

Pour ce qui concerne les enjeux du périmètre proprement dit, le contexte de mobilité doit favoriser les modes actifs, rendre confortable leur cheminement et diminuer l'omniprésence de l'automobile dans les espaces publics. Un report vers les autres modes de mobilité contribuera également à améliorer les conditions environnementales au sein du périmètre, en particulier pour les aspects liés aux pollutions atmosphérique et sonore.

Par la réduction de la partie carrossable destinée aux véhicules motorisés sur la rue de la Loi, l'espace libéré sera dédié au cheminement des modes actifs et à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, en lien avec les points de convergence (stations de métros/trains, futurs pôles d'équipements, commerces...).

L'aménagement des espaces ouverts doit, en tous les cas, assurer une accessibilité publique, confortable, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- Aménager des trottoirs confortables et de largeur suffisante afin d'accueillir ces nouveaux flux, en particulier sur la rue de la Loi ;
- Accroître la place du piéton dans l'espace public de manière générale, en particulier en lien avec les points de convergence que sont les stations de métros et trains, mais aussi les futurs pôles d'activités générateurs de déplacements (futurs pôles internationaux, commerces, écoles, centre de congrès, centre de visiteurs, musées...);
- Améliorer la visibilité et les conditions d'accès aux bouches de métro Maelbeek et Art-Loi ;
- Séparer les pistes cyclables le long de la rue de la Loi des voies piétonnes et automobiles



afin de créer de véritables voies de circulation cyclistes (min 2 m par sens avec une zone tampon de 0,70 cm de part et d'autre de la partie carrossable). Ceci afin de respecter le minimum nécessaire pour l'aménagement des itinéraires RER vélo dont elles font partie.

- Favoriser la circulation locale ;
- Intégrer des emplacements de stationnement pour vélos et autres cycles ;
- Connecter les itinéraires cyclables au réseau existant.

Enfin, il est important de noter que pour permettre une augmentation de la fréquentation de la station de métro Maelbeek en accord avec la densification du périmètre, il est impératif d'augmenter la capacité de la station de métro Maelbeek elle-même

(au niveau des quais, des zones de circulation interne, escaliers...). L'espace nécessaire à l'adaptation de cette station en sous-sol doit être réservé.

1 Le RIE précise à cet égard que : « Les flux traversant la rue de la Loi étant principalement de transit et liés à l'entrée de ville, cette mesure mérite d'être précédée ou accompagnée de mesures d'accompagnement complémentaires de réduction du trafic en amont de la rue de la Loi et d'augmentation des capacités du transport en commun pour entrer en ville. A noter que certaines de ces mesures sont déjà prévues à ce jour avec des échéances plus ou moins variables (parkway E40, parkings P+R, lignes de transport en commun dont le projet de Métro Nord, mise en œuvre et renforcement du RER, etc.). Certaines mesures prises récemment améliorent déjà la desserte de l'aire géographique (tunnel Schuman-Josaphat notamment) ».

Perméabilité nord-sud

L'évolution du périmètre vise à tisser des liens avec les quartiers au nord et au sud, pour aboutir à une véritable perméabilité transversale à la rue de la Loi.

Plusieurs éléments participeront à la mise en œuvre de ce principe

Parc
Royal

Art-Loi



C

E

E

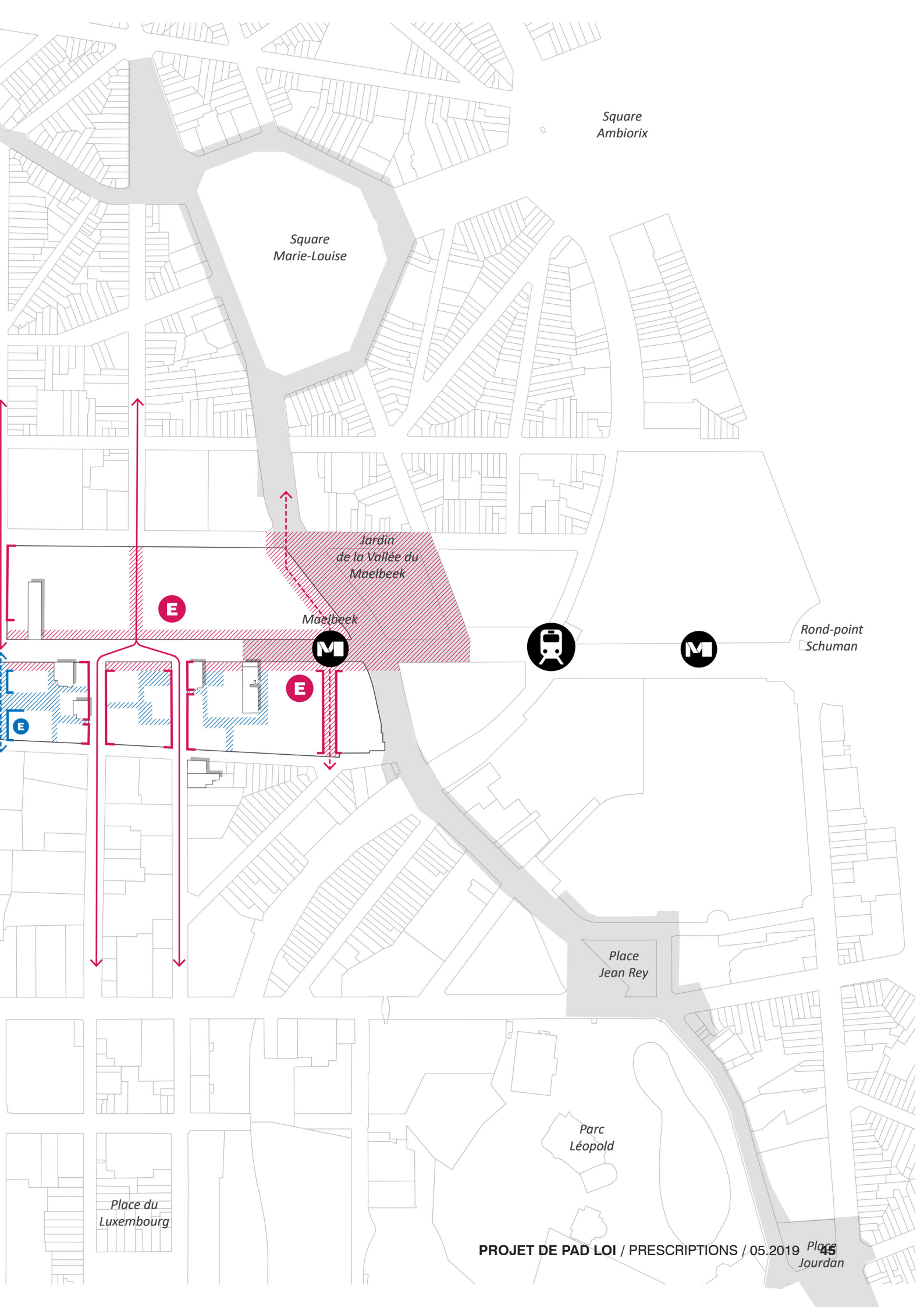
C

E

Square
Frère-Orban

Remaillage entre les quartiers situés nord et au sud de la rue de la Loi

Square
de Meeûs



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

Au-delà de la continuité constituée par l'axe de la rue de la Loi, le PAD Loi cherche à révéler la diversité des quartiers alentours, repoussée en second plan et peu perceptible actuellement.

L'axe de la Rue de la Loi croise en effet un grand nombre de systèmes urbains : ces carrefours aujourd'hui peu mis en valeur sont pourtant autant d'opportunités de relier le Quartier Européen à la vie locale des quartiers environnants.

Deux stratégies sont mises en place à cet effet :

- Le remaillage aux quartiers existants ;
- La création de nouvelles percées.

La création de cœurs d'îlots verdurisés vient compléter la trame recomposée.

1. Remaillage aux quartiers existants: points d'articulation et rues transversales

Aux points d'articulation entre la rue de la Loi et les rues qui lui sont transversales se créent des rencontres intéressantes de par leur caractère physique, le paysage, l'échelle et leur fonction spécifique au sein de la ville. Leur mise en évidence participe à rythmer la rue et clarifier les connexions vers la trame urbaine environnante.

Ceci peut être atteint par un traitement adéquat de la spécificité de ces lieux charnières. Leur mise en valeur dans l'aménagement, par un langage de conception clairement reconnaissable, aura pour effet de renforcer leur identité et de donner ainsi une autre clé de lecture pour l'axe de la rue de la Loi. Les points d'attention suivants sont à prendre en compte dans cette optique :

- Prévoir un aménagement spécifique de l'espace public pour marquer la présence des angles formés par les rues transversales à la rue de la Loi (plantation d'arbres, placement de mobilier urbain, amorce vers les rues transversales grâce à l'élargissement des oreilles de trottoirs...) ;
- Marquer le croisement des rues par des

fonctions susceptibles de générer une animation urbaine, tels que les commerces et équipements spécifiques.

- Mettre les angles en valeur dans le traitement architectural des bâtiments ;
- Participer à la création d'un dialogue (architectural) entre les bâtiments d'angle situés en vis-à-vis ;

Ce traitement différencié permet d'une part de créer une séquence de lieux spécifiques, par des projets locaux facilement identifiables au sein du paysage métropolitain et d'autre part de superposer et révéler les dynamiques linéaires et transversales présentes sur l'axe.

Dans la composition urbaine, une mise en valeur des axes transversaux sera également effectuée grâce au positionnement des volumes bâtis. En particulier :

- Les émergences implantées au sud de la rue de la Loi ne seront pas implantées dans l'axe des rues provenant du nord, de manière à ne pas induire d'ombres portées trop pénalisantes sur l'espace public des rues transversales ;
- Les émergences implantées au nord de la rue de la Loi seront idéalement placées dans l'axe des rues provenant du sud, de manière à marquer les perspectives depuis la partie sud du périmètre.

Ce jeu de composition participe à un accommodage entre les tissus des deux « rives » du périmètre.

2. Création de nouveaux cheminements

La création de nouveaux cheminements au sein du tissu urbain vise à mettre en valeur les **perspectives** vers et depuis la rue de la Loi de manière stratégique. La création de percées visuelles et de cheminements piétons en cœur d'îlot vise à favoriser un réseau d'espaces à échelle locale (pour les modes actifs) qui intègre la rue de la Loi aux quartiers de la ville. Elles doivent participer à la cohérence et à la lisibilité du paysage urbain, lui donnant une nouvelle dynamique, construite autour de pleins et de vides.

De tailles et de statuts divers, ces nouvelles percées se dilatent au gré des espaces ouverts

en répondant à la volonté de changer le rôle du périmètre au sein du tissu urbain environnant : passer d'un statut de barrière à celui d'une charnière qui relie les quartiers entre eux. Le principe de dilatation des espaces ouverts doit dès lors induire des relations particulières avec les bâtiments qui les bordent, qu'ils soient en situation de façade urbaine ou en cœur d'îlot, qu'ils soient ouverts sur cours ou en bordure de cheminement.

La qualité de l'aménagement et des vues depuis les cheminements piétons traversant les îlots va influencer fortement leur rôle urbain et leur impact urbanistique. Il est capital que l'organisation des espaces libres de chaque îlot fasse l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

D'un point de vue de maillage urbain, les nouvelles liaisons au travers des îlots offrent l'avantage de réduire les distances entre les points d'attrait et de fournir de nouveaux itinéraires aux cheminements actuels déjà très sollicités, en particulier ceux qui conduisent aux points d'accès au transport public.

Deux types de percées peuvent être distingués :

D'une part **les nouveaux cheminements à caractère structurant**, coupant les îlots de grande longueur. Leur implantation (identifiée au Plan d'Implantation) privilégie la création de nouvelles connexions dans le prolongement de l'axe des rues perpendiculaires à la rue de la Loi. Ils ont pour vocation de constituer la continuité évidente des percées qu'elles prolongent et jouent un rôle structurel au sein du périmètre.

Ces cheminements doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Comme pour les croisements existants, marquer les percées par l'aménagement de l'espace ouvert et la programmation des immeubles d'angles ;
- Être réalisés à ciel ouvert : ne pas être constitués par une galerie ou un passage couvert ;
- Permettre le cheminement aisé des modes actifs, en ce compris les personnes à mobilité réduite ;
- Inclure des éléments d'aménagement qualitatifs visant à augmenter leur convivialité et qualité esthétique (muraux, végétation, etc.) ;
- Créer ainsi une trame verte complémentaire en dégageant et en végétalisant les intérieurs d'îlot.

D'autre part, **les cheminements en cœur d'îlot** : leur création vise l'aménagement d'espaces accessibles au public, en réseau avec les espaces publics existants. Au sein des îlots, ces

cheminements sont aménagés en vue de créer un passage convivial et sécurisé, permettant de connecter les espaces publics en passant par les cœurs d'îlots.

Ces cheminements doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Être réalisés à ciel ouvert de manière privilégiée, car cela favorise la création des percées et de perspectives vers les espaces transversaux à la rue de la Loi. Toutefois, ils peuvent être localement surplombés d'une construction ou intégrés dans une construction (galerie, hall traversant...) si cela peut permettre la création de liaisons complémentaires ;
- Assurer des vues profondes et ouvertes vers les cœurs d'îlot sur la plupart du parcours ou bien être longés de façades animées et/ou connectées visuellement avec ceux-ci ;
- Permettre le cheminement aisé des piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite. Il est toutefois considéré que ces cheminements sont plus de l'ordre de la « promenade » à travers des cœurs d'îlots végétalisés que de la connexion efficace à destination de tous les modes actifs ;
- Inclure des éléments d'aménagement qualitatifs visant à augmenter leur convivialité et qualité esthétique.

3. Création de cœurs d'îlots végétalisés

La mutation morphologique prévue par le PAD a pour effet de créer des espaces ouverts de plusieurs natures.

Certains se développent en prolongation de l'espace public, certains participent à la réalisation d'espaces publics emblématiques, certains construisent des cheminements en vue de remailler le périmètre pour les modes actifs... Un dernier type d'espace ouvert imposé par le PAD vise la création d'espaces végétalisés en cœur d'îlot.

Ces lieux, développés en marge de la trame urbaine active, ont pour vocation d'accueillir des espaces verts ou végétalisés, pensés comme des lieux de détente et de séjour, afin d'offrir une qualité de vie supplémentaire dans les cœurs d'îlots au sein du périmètre.

Les cœurs d'îlots remplissent bien évidemment un rôle écologique à l'échelle du quartier.



Appartements for sale
in the nicest area of
the European District

Urban Media

1-RDZ-78

ZONES IDENTITAIRES

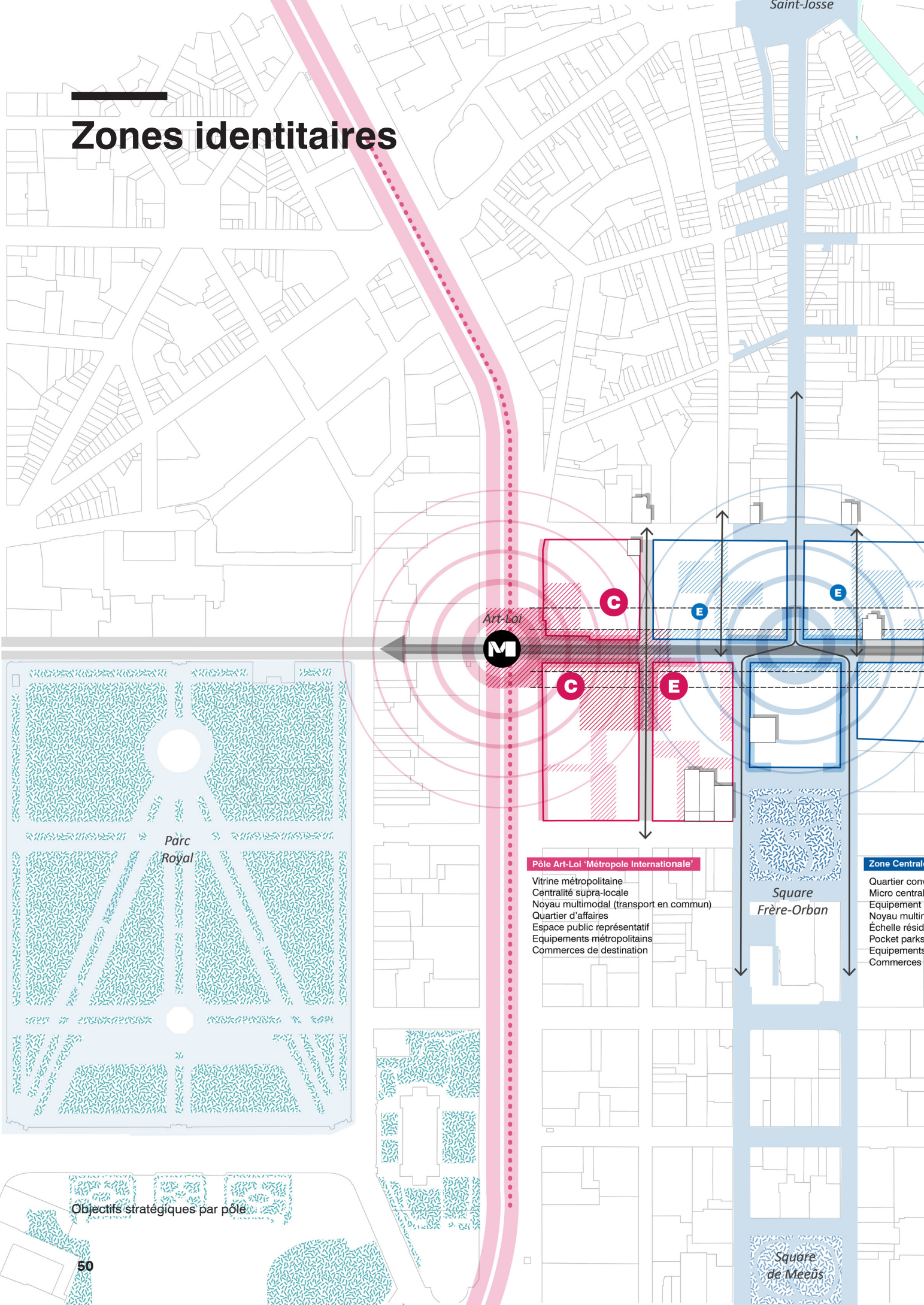
La création de Pôles Identitaires participe à l'articulation spatiale et fonctionnelle avec les grandes structures urbaines et locales qui traversent le périmètre. Ces pôles rythment la rue de la Loi grâce à la création de lieux ayant une identité propre et une intensité d'usage différenciée.

Le Plan pose les bases pour la réalisation d'une **mixité** de fonction au sein du périmètre. La caractérisation de 3 zones identitaires répond à la définition d'ambitions complémentaires pour 3 zones du périmètre :

- Le Pôle Arts-Loi : tendance « Métropole Internationale », il constitue un lieu d'articulation entre la rue de la Loi et la petite ceinture ;
- Le Pôle Maelbeek : Tendance « Capitale Européenne », il constitue un lieu d'articulation entre la rue de la Loi et la vallée du Maelbeek (ch. d'Etterbeek) ainsi qu'un lieu de transition entre les bâtiments isolés de l'est de la rue de la Loi et les îlots ouverts du présent plan ;
- La Zone Centrale : Tendance « Ville Mixte », elle constitue un lieu d'articulation avec les quartiers mixtes au nord et sud du périmètre. Elle forme également un lien avec l'axe transversal des squares (square Frère-Orban, square de Meeûs et place Saint-Josse).

L'identité spécifique de chacun de ces pôles est détaillée au présent chapitre.

Zones identitaires



Art-Loi

M

C

E

E

C

E

Pôle Art-Loi 'Métropole Internationale'

- Vitrine métropolitaine
- Centralité supra-locale
- Noyau multimodal (transport en commun)
- Quartier d'affaires
- Espace public représentatif
- Equipements métropolitains
- Commerces de destination

Zone Centrale 'V'

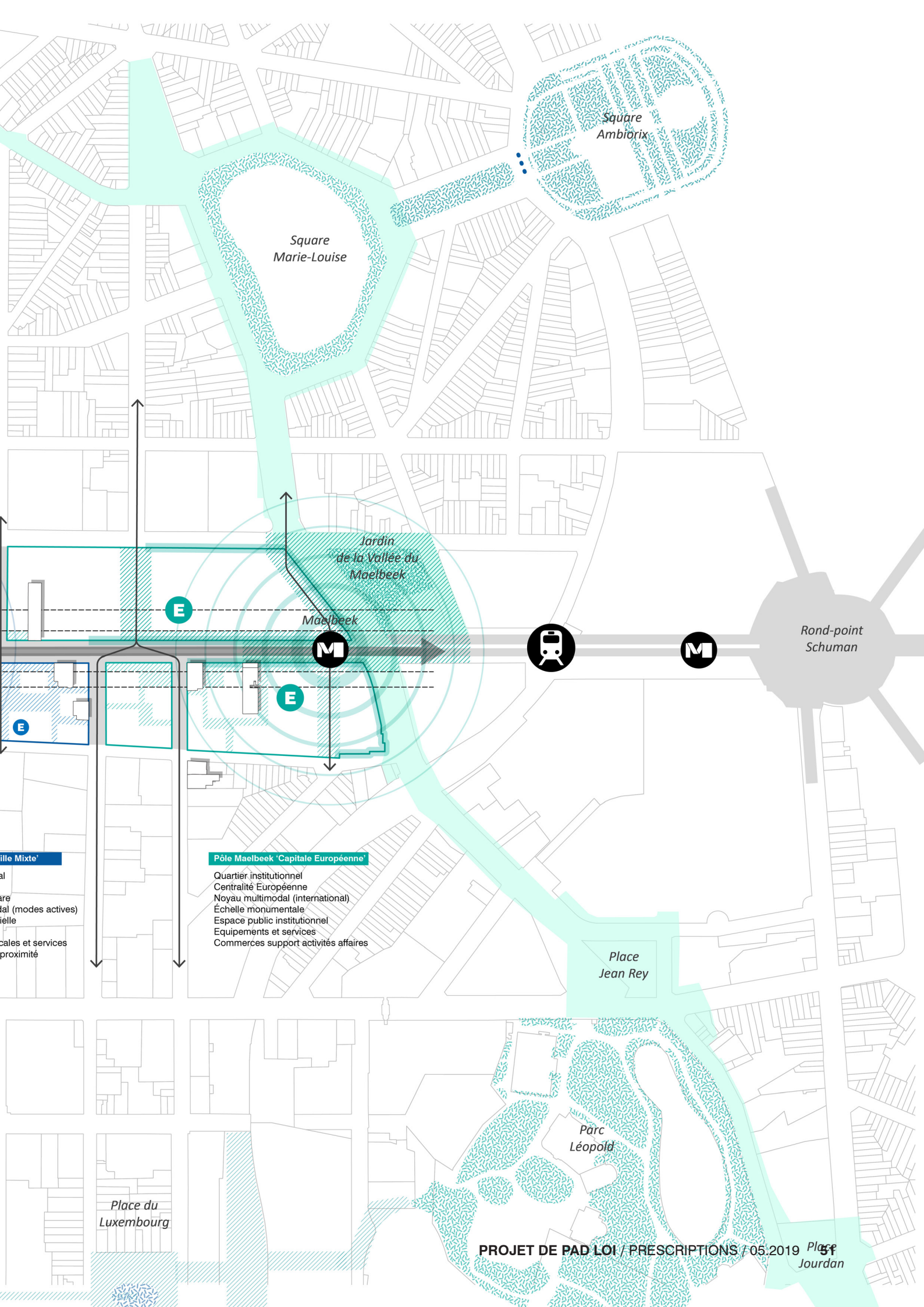
- Quartier convivial
- Micro centralité
- Équipement phare
- Noyau multimodal
- Échelle résidentielle
- Pocket parks
- Equipements locaux
- Commerces de proximité

Parc Royal

Square Frère-Orban

Square de Meeüs

Objectifs stratégiques par pôle



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

PROJET DE PAD LOI / PRESCRIPTIONS / 05.2019 Place
Jourdan

Pôle Maelbeek 'Capitale Européenne'

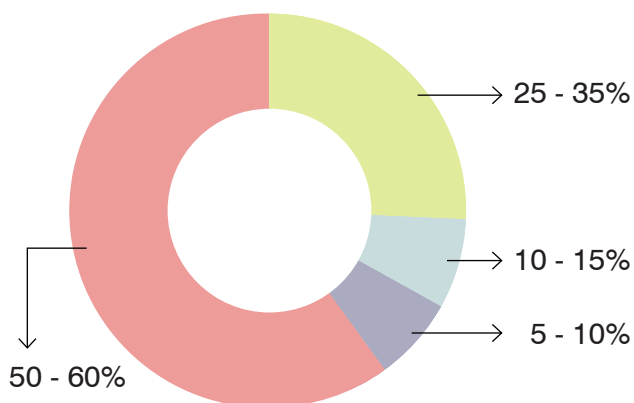
- Quartier institutionnel
- Centralité Européenne
- Noyau multimodal (international)
- Échelle monumentale
- Espace public institutionnel
- Equipements et services
- Commerces support activités affaires

ville Mixte'
al
are
al (modes actives)
ielle
cales et services
proximité

Les nouveaux projets sont porteurs d'une plus grande vitalité pour le quartier et ses espaces publics. Cette vitalité est non seulement souhaitable mais également favorable à l'introduction de la fonction résidentielle. Plus spécifiquement, les objectifs visés à l'échelle du périmètre peuvent être récapitulés comme suit :

- Introduire une part significative de **logement** afin d'aboutir à la création d'un tissu mieux équilibré en termes de fonctions et d'usages de l'espace. Les typologies de logements qui connaissent les plus grands besoins dans ce contexte urbain à l'heure actuelle peuvent être spécifiés comme suit : logement abordable et logement social (besoin régional), logement familial (faible présence dans le quartier), logement adapté aux personnes âgées (accroissement de cette catégorie de population), logement de transit, apart-hôtel (visant des séjours de courte et moyenne durée en complément de la fonction hôtelière), logement partagé et nouveaux modes d'habiter (à destination des jeunes starters, stagiaires...) ;
- Maintenir une part importante de **bureaux** en accord avec la spécificité de quartier d'affaires et avec les besoins de restructuration des implantations des Institutions Européennes ;
- Prévoir une diversité **d'équipements d'intérêt collectif et de services publics** pour répondre aux besoins programmatiques induits par la présence d'habitants dans le quartier (infrastructure d'accueil de la petite enfance, établissements scolaires, équipements sportifs et de santé, parking vélo, ateliers de réparations (type repair café)...)
- Intégrer des **équipements métropolitains** (culturels, sportifs, sociaux...) qui contribuent à renforcer l'attractivité du périmètre, en continuité avec les pôles du Cinquantenaire, du parc Léopold et du Mont des Arts ;
- Augmenter et diversifier l'offre **commerciale** existante : développement de commerces de proximité, de commerces alimentaires, de commerces orientés vers les besoins des usagers du quartier (habitants, travailleurs...). L'objectif est de permettre le développement d'une offre commerciale raisonnée et souhaitable, correspondant à l'implantation d'un pôle commercial à portée locale. Il ne s'agit aucunement d'aboutir à la réalisation d'un centre commercial d'envergure ;

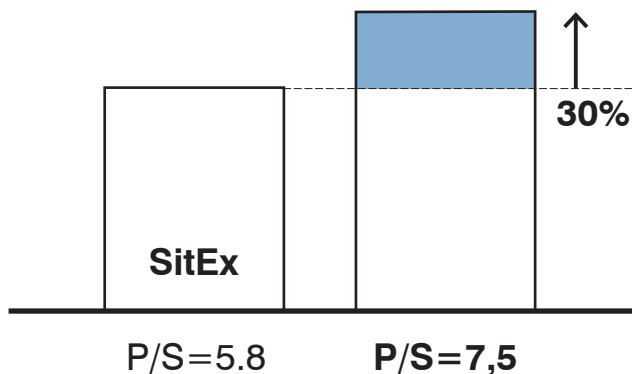
- Préserver les bâtiments présentant un **intérêt patrimonial** (dont les bâtiments classés et ceux repris sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine) ;
- Encourager l'implantation de fonctions singulières et ouvertes au public dans les **bâtiments patrimoniaux** et, dans la mesure du possible, y favoriser la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Concevoir des bâtiments qui puissent **s'adapter** au cours du temps pour changer de fonction selon les futurs besoins locaux et régionaux. La conception doit permettre une flexibilité des usages et une reconversion des bâtiments ;
- Permettre l'implantation de fonction **hôtelière** ;
- Garantir une architecture et des aménagements de qualité grâce à la réalisation de **concours d'architecture** pour les projets d'envergure ;
- Donner des directions cohérentes pour l'aménagement des espaces ouverts accessibles au public grâce à la réalisation d'un **guide de type « Plan de qualité paysagère »** pour le quartier.



Les analyses menées dans le cadre du PAD mènent à la définition d'un équilibre optimal dans la distribution globale du programme qui tend vers la répartition suivante :

- Logements ~25 à 35% ;
- Bureaux ~50 à 60% ;
- Equipements d'intérêt collectif et Commerces ~10 à 15% ;
- Hôtel ~5 à 10%.

Le Plan définit des conditions de **densification** pour les îlots qui jouxtent la rue de la Loi. La volonté est d'offrir une liberté architecturale dans la conception des nouvelles constructions tout en garantissant la cohérence des principes urbanistiques à l'échelle du périmètre.



Au sein du périmètre la densité maximale de construction est fixée à un P/S de 7,5, soit une croissance de 30% par rapport à la densité globale existante. Ce potentiel ne peut être atteint que grâce à la réalisation de projets d'envergure réalisés par le groupement de différentes parcelles. La densité maximale autorisée dans le cadre de grandes zones de projets est spécifiée au sein de chacun des îlots .

Ce groupement de parcelle est important pour garantir la réalisation de projets d'ensemble développant une vision cohérente sur les grandes zones de projet. Il l'est également pour assurer la réalisation d'aménagements bénéfiques à l'intérêt général. Ces derniers sont de plusieurs natures : réalisation d'équipements d'intérêt collectif ; réalisation d'espaces ouverts accessibles au public en renforcement des autres espaces ouverts du périmètre ; réalisation d'espaces emblématiques...

Les principes de mixité et de densification sont spécifiques à chaque îlot, selon des déclinaisons différentes par zone identitaire.

Pôle Arts-Loi

Une Vitrine Métropolitaine

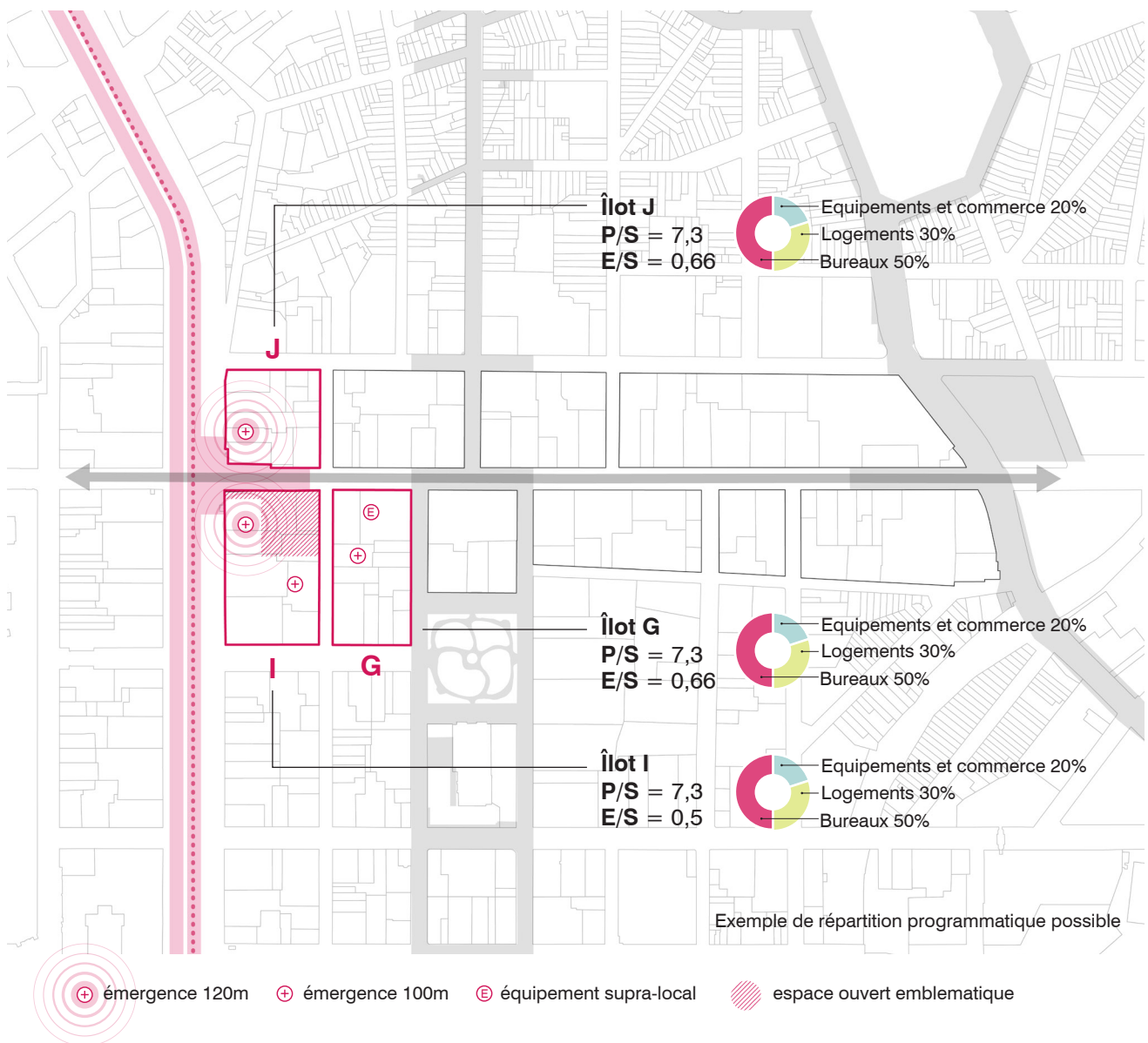


Le pôle Arts-Loi est destiné à devenir une vitrine métropolitaine et constituer une centralité supra-locale, à travers la mise en œuvre de plusieurs principes :

- Développer l'image de **quartier d'affaire**, en assurant une architecture et des espaces publics représentatifs : une part importante de bureaux y est rendue possible, en lien avec le potentiel offert grâce à la bonne accessibilité en transports en commun et la forte visibilité depuis les axes métropolitains ;
- Accueillir des **équipements métropolitains** : la réalisation d'un équipement métropolitain ayant un rayonnement supra-local est souhaité au cœur du pôle de façon à être intégré à l'espace

emblématique prévu au sein du pôle. Compte tenu de la densité potentielle importante sur cet îlot et de sa position charnière entre la rue de la Loi et le square Frère Orban, cet équipement métropolitain sera idéalement situé au sein de l'îlot G.

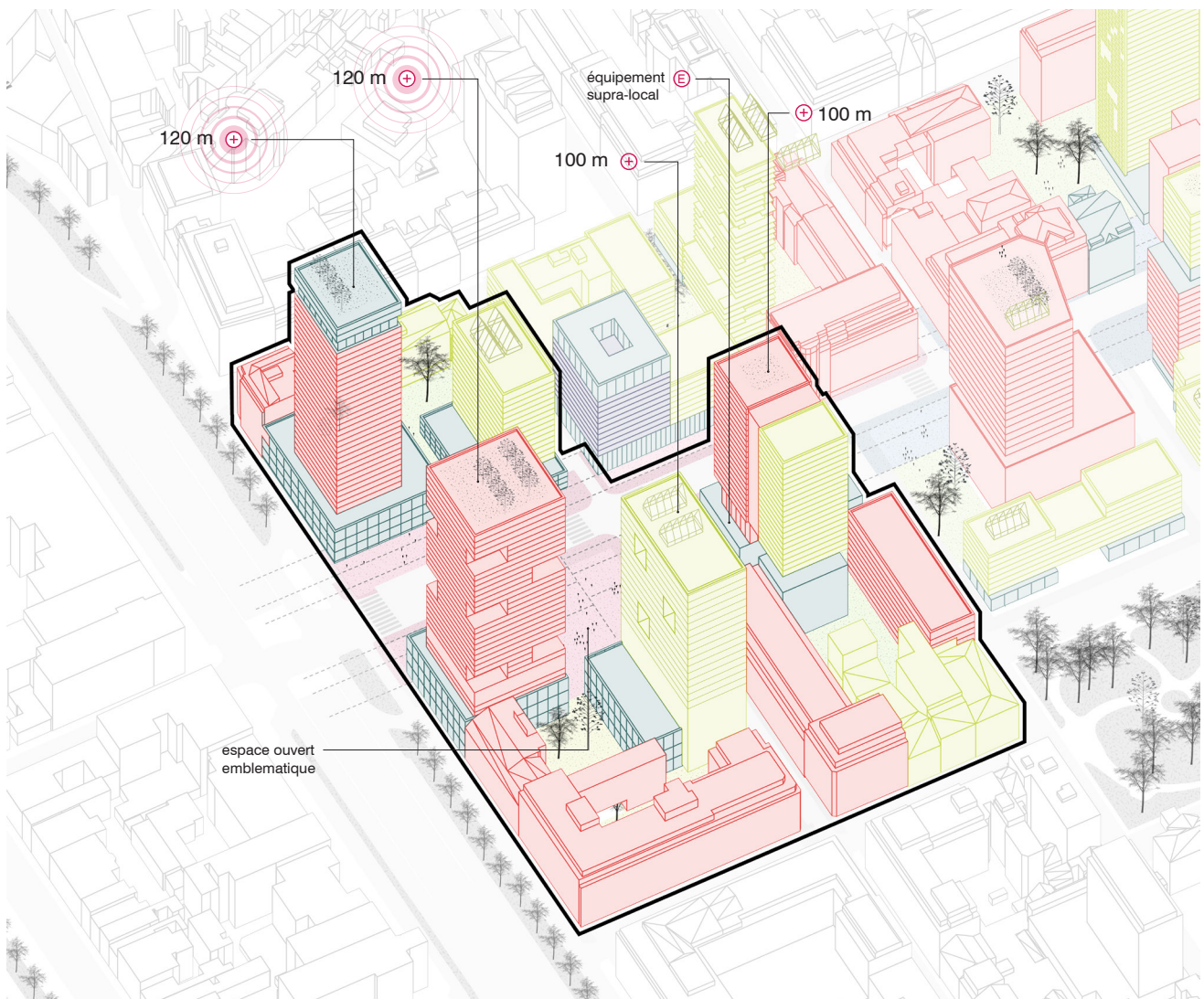
Une certaine flexibilité est laissée quant au choix du type d'équipement. Sa nature pourra être déterminée en concertation avec les autorités compétentes et selon les besoins régionaux existants. Il est à noter que, de manière générale, les équipements métropolitains sont prévus en complément de petits équipements au rayonnement plus local qui se développeront de manière diffuse au sein du périmètre (notamment au sein des grandes zones de projet) ;



- Renforcer le rôle du **noyau multimodal**, lié à la qualité de l'offre en transports en commun dans ce pôle, mais également grâce à la présence d'espaces publics adaptés pour remplir cette fonction (dimensionnement des espaces adaptés au taux de fréquentation, caractéristiques de l'aménagement, services offerts...) ;
- Dans ce pôle, le **commerce** est orienté de manière privilégiée vers la rue de la Loi, de façon à bénéficier des caractéristiques favorables à cette fonction (bonne accessibilité en transports en commun, forte visibilité depuis les axes métropolitains), mais également pour participer à l'animation urbaine dans cette zone. Les rez-de-chaussée ainsi que le premier

étage des immeubles peuvent être affectés aux commerces ;

- Les rez-de-chaussée des bâtiments marqués par un **liseré de façade active** sont destinés à accueillir une programmation ouverte au public de type commerce ou équipement d'intérêt collectif. Ils peuvent également, de manière plus large, être destinés aux entrées des bâtiments ainsi qu'à des aménagements permettant d'avoir une visibilité sur l'intérieur du bâtiment en connexion avec l'espace extérieur. Il s'agit en effet d'offrir à l'espace public un visage actif susceptible de contribuer à l'animation urbaine du pôle Arts-Loi. En toute logique, le dessin du liseré suit la ligne du front de bâtisse effectif du rez-de-chaussée qu'il soit en retrait ou à l'alignement.

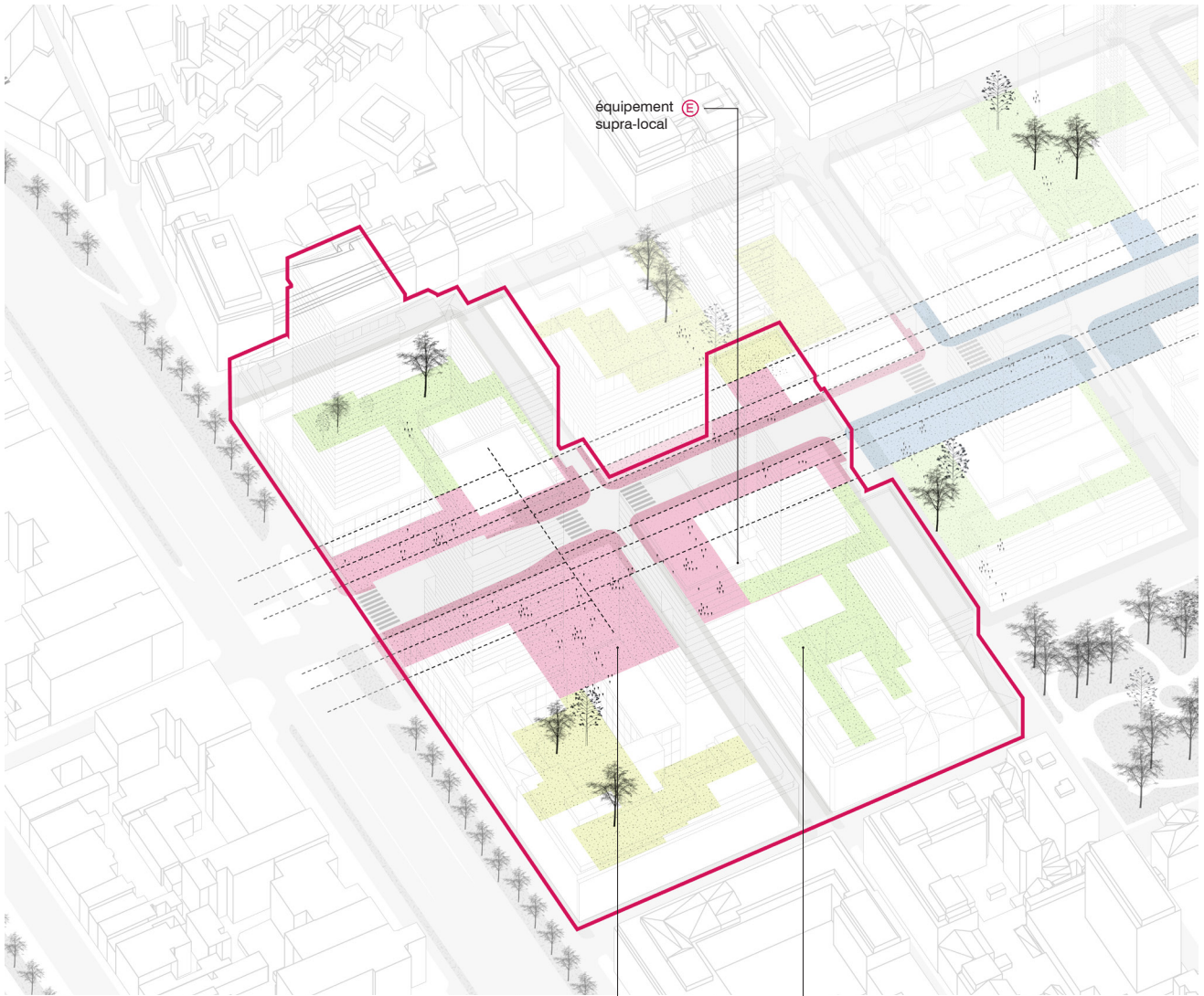


Exemple de spatialisation possible

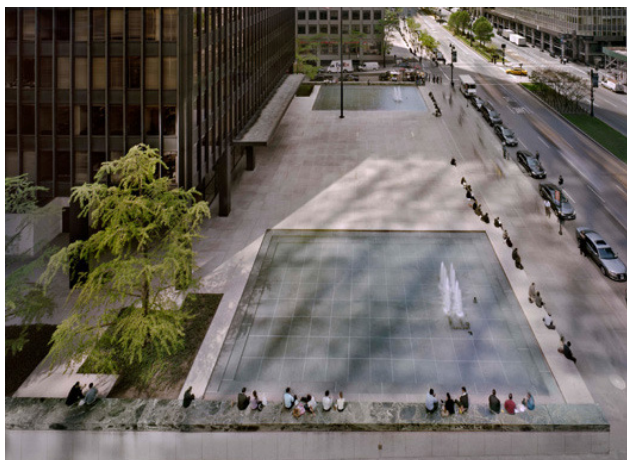
Pour ce pôle, la **densité maximale** de construction visée par îlot équivaut à un P/S de 7,3. La réalisation de cette forte densité impliquant une plus grande intensité d'usage contribuera à assurer le rôle de pôle emblématique de cette partie du périmètre. La proximité immédiate du noyau multimodal que constitue la station Art-Loi justifie également la densification urbaine à cet endroit.

En cohérence avec ces objectifs stratégiques, au sein du pôle Art-Loi, les espaces ouverts contribuent à la réalisation d'un « **espace ouvert emblématique** » à proximité de la Petite Ceinture (voir axe est-ouest).

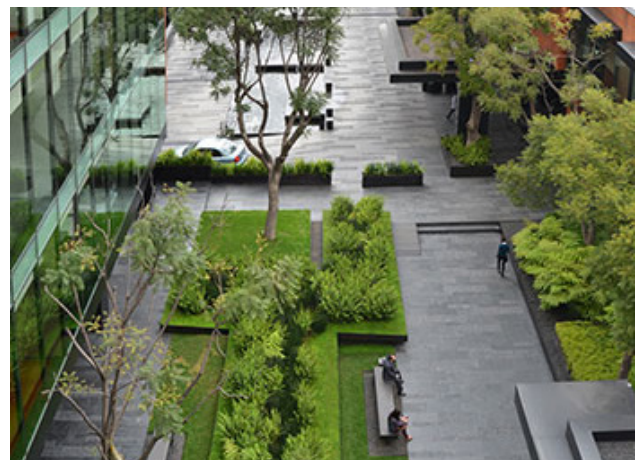
Au plan morphologique, la réalisation d'**émergences** de part et d'autre de l'entrée de la rue de la Loi (au sein des îlots I et J) aura pour effet de marquer l'entrée de l'axe structurant, tout en s'intégrant dans la séquence des tours existantes de la Petite Ceinture.



Exemple de configuration possible des espaces ouverts



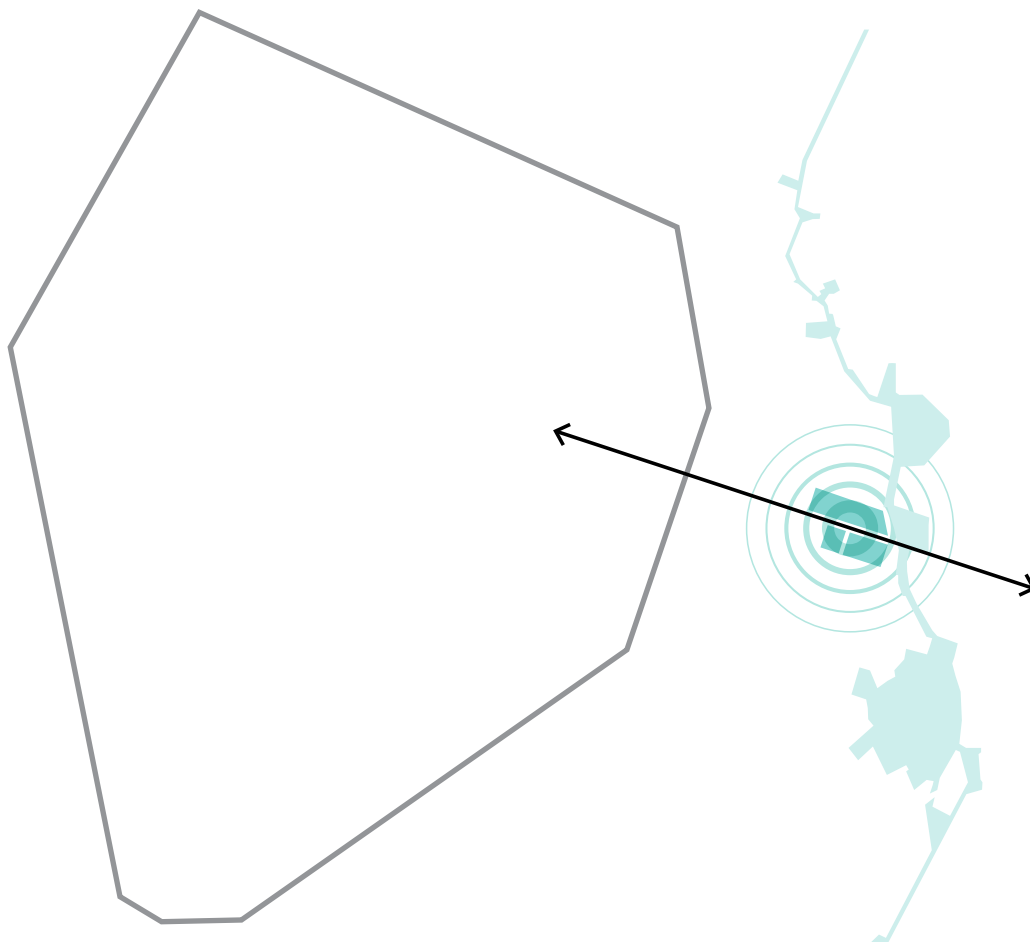
Seagram Plaza, New York (Mies van der Rohe)



Coyoacán Corporate Campus (DLC Architects)

Pôle Maelbeek

Une Centralité Européenne



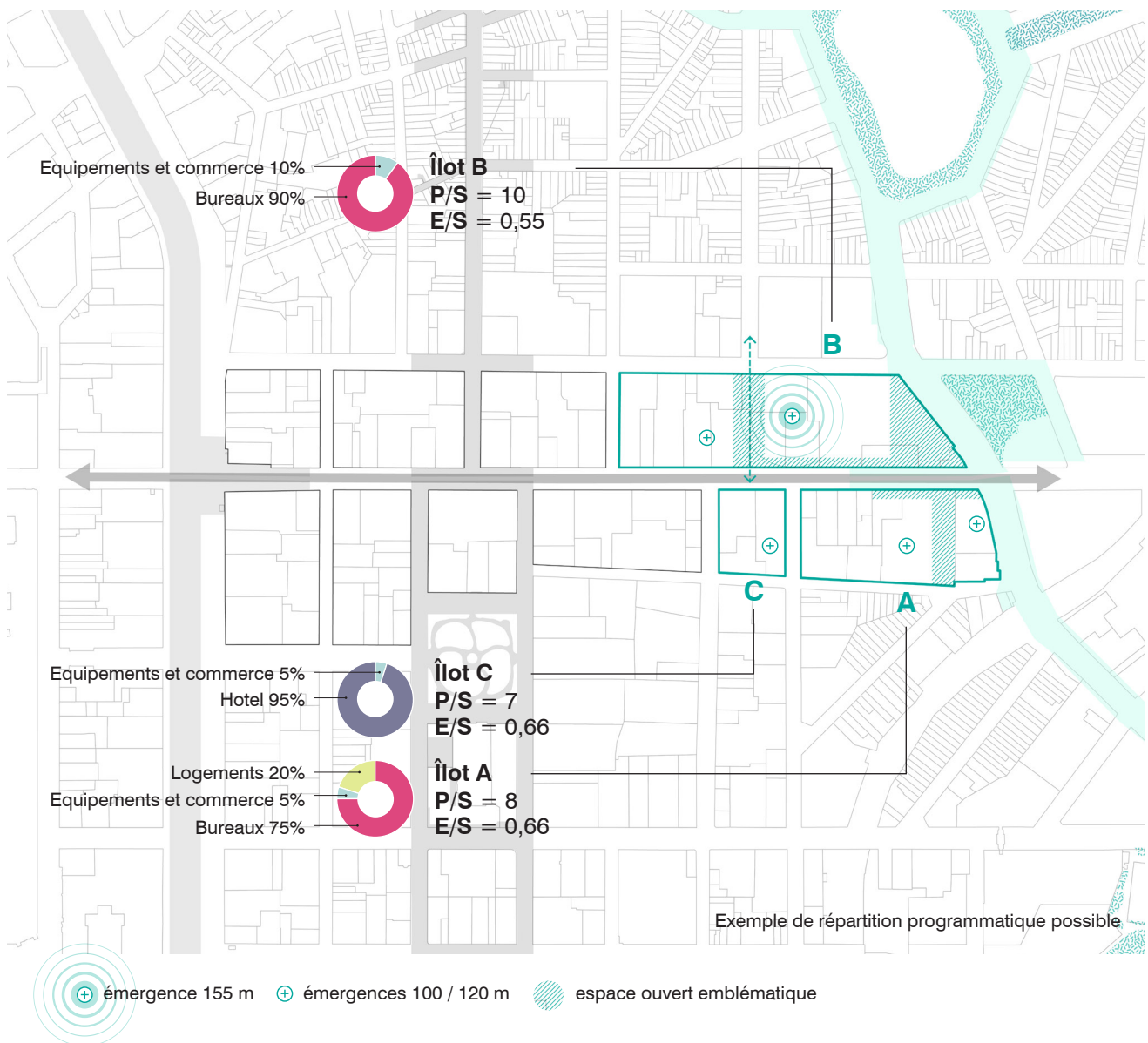
Le pôle Maelbeek est constitué par les îlots A, B et C situés à l'extrémité est du périmètre. Il contribue à la création de la centralité européenne forte au cœur de la capitale. Le caractère donné au pôle doit participer ainsi à l'identité d'un quartier institutionnel hors du commun, en assurant une architecture de haute qualité et des espaces publics adaptés. Une marge de manœuvre plus grande pour la réalisation de développements importants y est rendue possible.

Les objectifs stratégiques qui y sont poursuivis peuvent être récapitulés comme suit :

- Localiser une part importante de **bureaux** sur la partie est du pôle, car il présente des caractéristiques favorables à cette fonction, par la proximité de la Gare Schuman et des arrêts de métro, par la symbolique constituée par la présence de sièges importants des Institutions

Européennes, par la proximité d'autres bâtiments institutionnels, par la forte visibilité depuis les axes métropolitains... ;

- Localiser une offre en **logement** dans les lieux adaptés pour faire la transition vers les zones plus résidentielles attenantes et qui puisse s'insérer de manière complémentaire à la composante bureau. Un lieu qui ressort comme étant favorable à cet égard est l'est de l'îlot A, en relation avec la chaussée d'Etterbeek et les quartiers adjacents ;
- Les **équipements supra-locaux** et services y sont préférablement localisés en lien avec la fonction institutionnelle et avec le cœur du pôle de façon à pouvoir être intégrés aux espaces emblématiques attenants ;
- Le pôle contribue à accueillir les **équipements d'intérêt collectif** répondant aux besoins induits



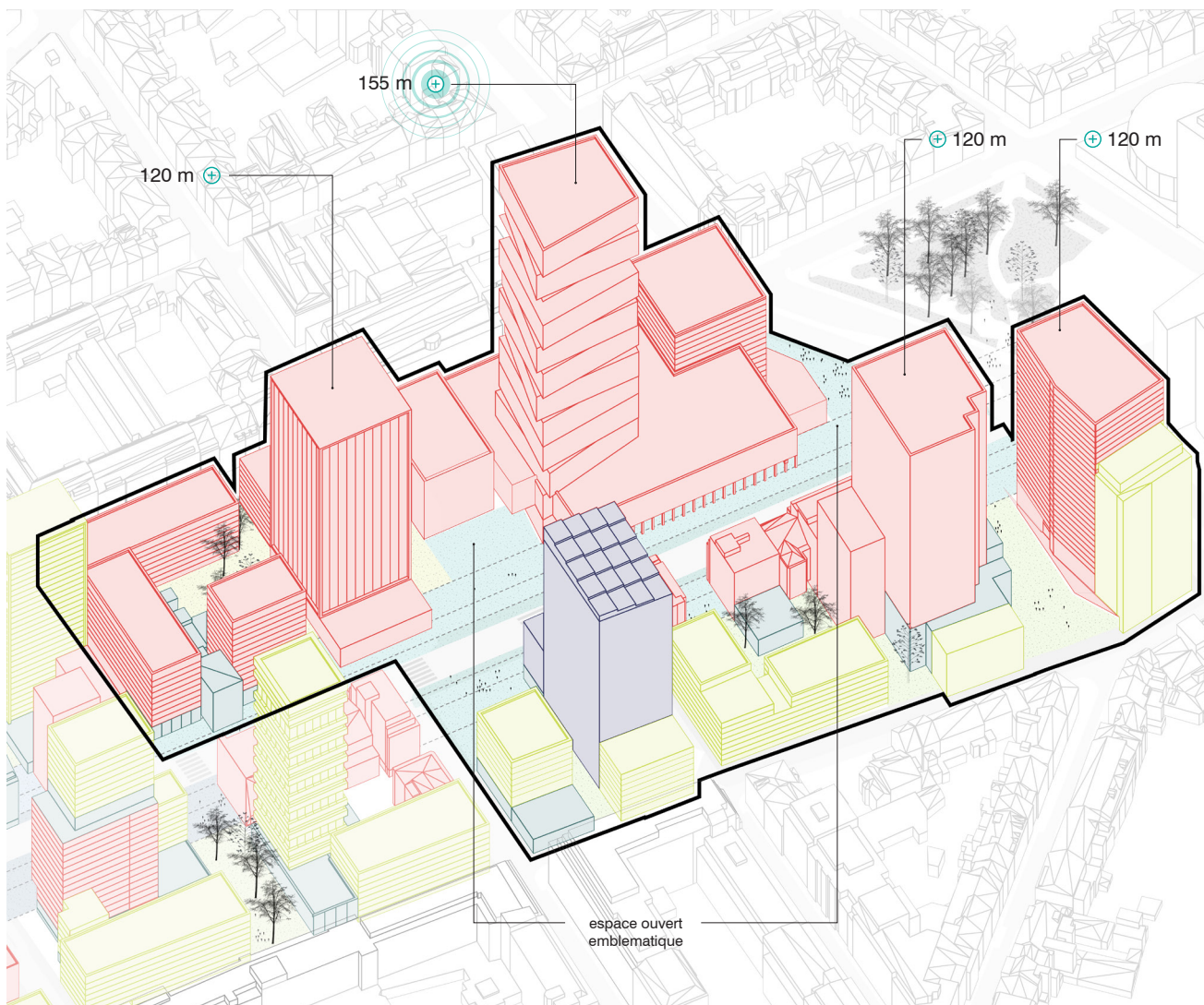
par les développements au sein de l'ensemble du périmètre (infrastructures d'accueil de la petite enfance, établissements scolaires, équipements sportifs, santé, parking vélo, ateliers de réparations (type repair café)...);

- Les rez-de-chaussée ainsi que le premier étage des immeubles peuvent être affectés aux **commerces**. Ils ne tendent pas à la réalisation d'un pôle commercial d'envergure, mais visent à répondre aux besoins spécifiques des activités d'affaire. Leur implantation est privilégiée à proximité des espaces emblématiques. Il s'agit en effet d'offrir à l'espace public un visage actif susceptible de contribuer à l'animation urbaine du pôle Maelbeek;
- Les établissements **hôteliers** y sont autorisés de façon à répondre à la demande déjà existante au sein du périmètre ;

Les fonctions envisagées sont spécifiées pour chacun des trois îlots, de façon à ce qu'ils participent à la constitution de ce programme de manière complémentaire.

Compte tenu du fait que le pôle Maelbeek représente une transition d'échelle volumétrique entre les typologies de bâtiments autour de la Place Schuman vers le reste des îlots du périmètre et qu'il est très bien desservi par les transports en commun (Gare Schuman, métro Maelbeek et multiples lignes de bus), les îlots A, B et C peuvent admettre une densité élevée. Cette densité oscille entre un P/S de 7 pour l'îlot C, un P/S de 8 pour l'îlot B et un P/S de 8,5 pour l'îlot A.

A l'est du pôle Maelbeek est prévu un **espace ouvert d'articulation** entre la chaussée d'Etterbeek et la rue de la Loi. Il établit un lien avec les jardins de la vallée du Maelbeek. Cet espace intègre les



Exemple de spatialisation possible

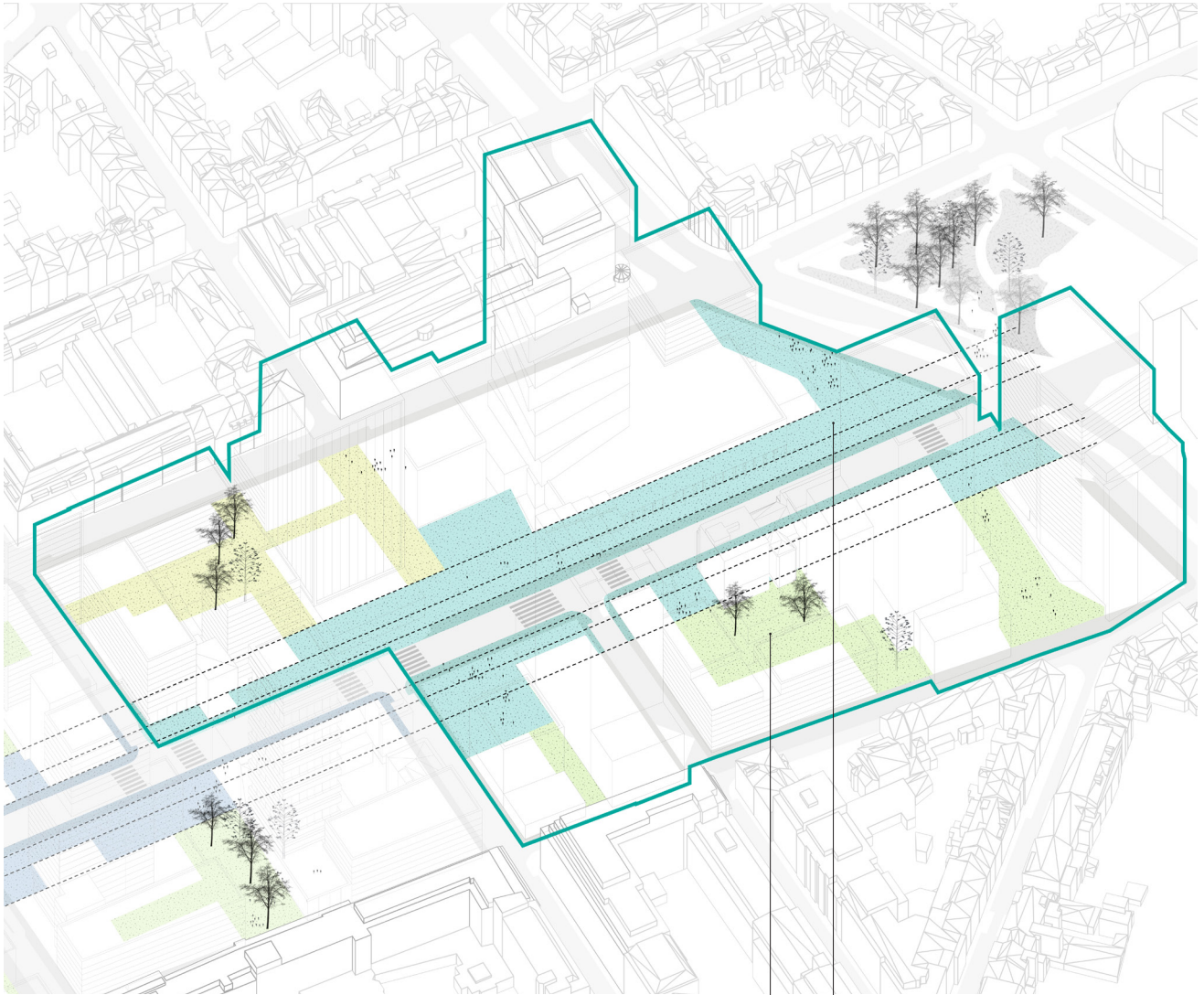
entrées du métro et les arrêts de bus voisins de manière qualitative.

Le pôle comprend également la création d'un **deuxième espace emblématique**, à cheval sur les îlots B et C, comme espace central du périmètre et parvis de l'accès au métro Maelbeek.

Pour participer à la restructuration de la trame locale, les deux grands îlots que sont l'îlot A et l'îlot B sont scindés par la réalisation de cheminements structurants, en prolongation des voiries aboutissant sur le périmètre du présent plan (rue Philippe Le Bon et rue de Toulouse).

Etant donné la réalisation de deux espaces emblématiques et d'un **cheminement structurant** sur l'îlot B, une grande superficie d'espace ouvert y est exigée. Pour ne pas risquer que ces ouvertures ne dénaturent le front bâti de la rue de

la Loi de manière trop conséquente, l'implantation de bâtiments à l'alignement y est spécifiquement autorisée jusqu'à 55% maximum (Pour rappel, dans les autres îlots, l'implantation à l'alignement sur la rue de la Loi n'est autorisée que pour les bâtiments classés, repris sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine et les immeubles qui leurs sont voisins qui permettent d'assurer un raccord avec le front en recul).



Exemple de configuration possible des espaces ouverts

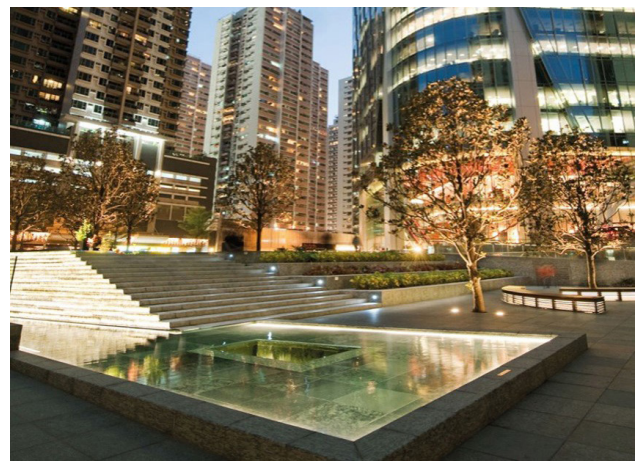
Coeur d'îlot



Espace ouvert emblématique



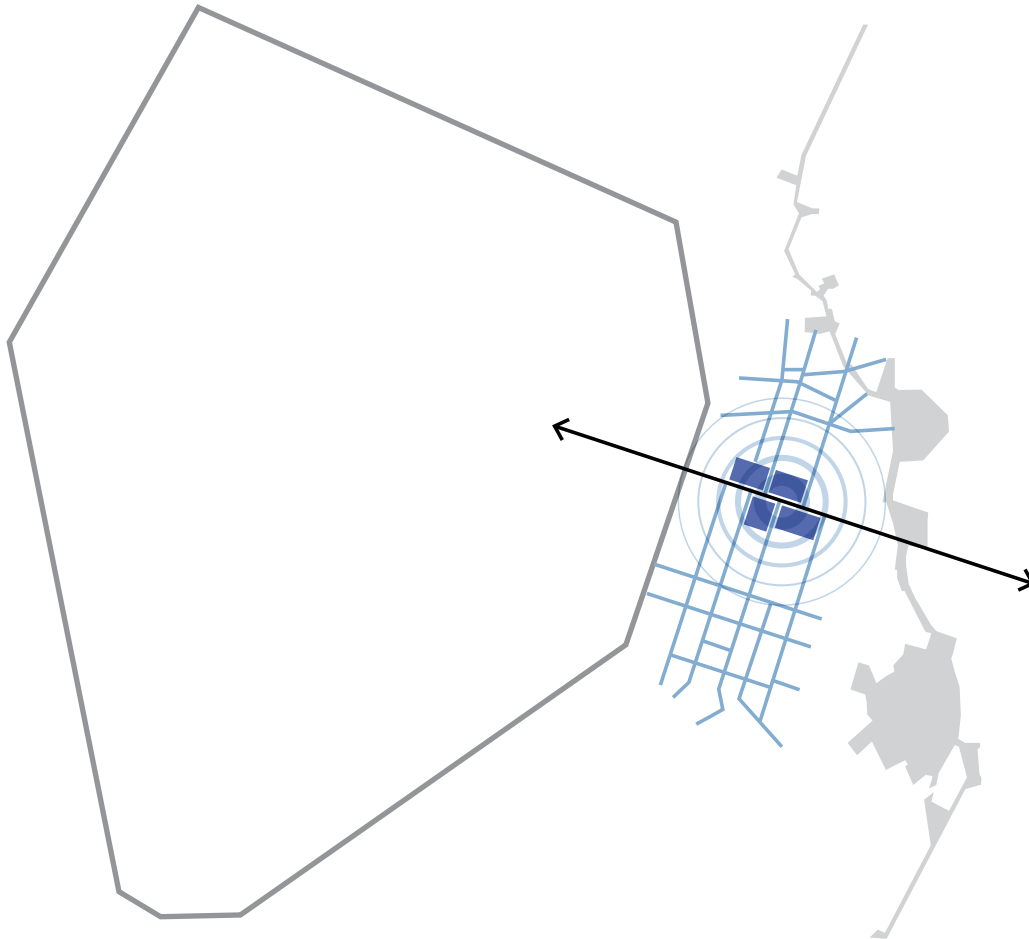
Highline, New York (James Corner Field Operations, Diller Scofidio + Renfro, and Piet Oudolf)



One Island East, Hong Kong

Zone Centrale

Un Quartier Convivial



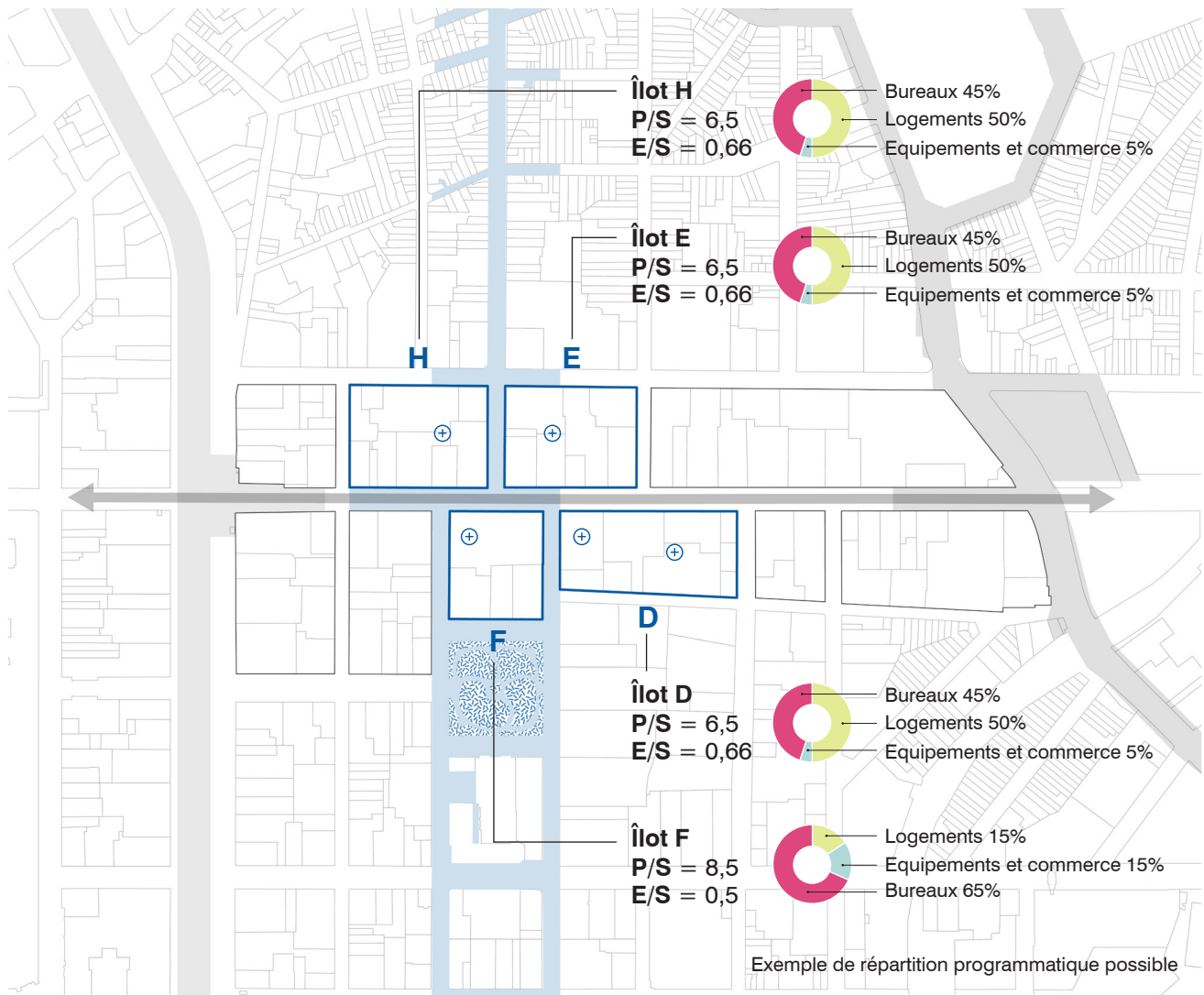
La zone Centrale est constituée par les îlots D, E, F et H.

Les ambitions pour ce pôle visent une évolution vers un quartier de vie convivial au cœur de la rue de la Loi, grâce à la mise en œuvre de plusieurs principes :

- Développer des micro-centralités à l'échelle résidentielle ;
- Rendre les cœurs d'îlot accessibles et les aménager en espaces végétalisés ;
- Accueillir des équipements et services à portée locale ainsi que des commerces de proximité.

Pour ce faire, les futurs développements viseront à concentrer une proportion importante de **logement** sur cette zone située au sein d'un tissu urbain plus local qui est moins soumis aux nuisances provenant des grands axes urbains aux abords du périmètre. Cette configuration permet de marquer davantage l'ambiance de quartier avec une dimension résidentielle et de reconnecter les quartiers avoisinants où cette fonction est présente avec la rue de la Loi.

La zone accueillera les **équipements** d'intérêt collectif répondant aux besoins induits par les développements au sein du périmètre (infrastructure d'accueil de la petite enfance, établissements scolaires, équipements sportifs, santé, parking vélo, ateliers de réparations (type repair cafés)...). Les équipements locaux y sont localisés de façon stratégique pour renforcer l'animation de l'espace



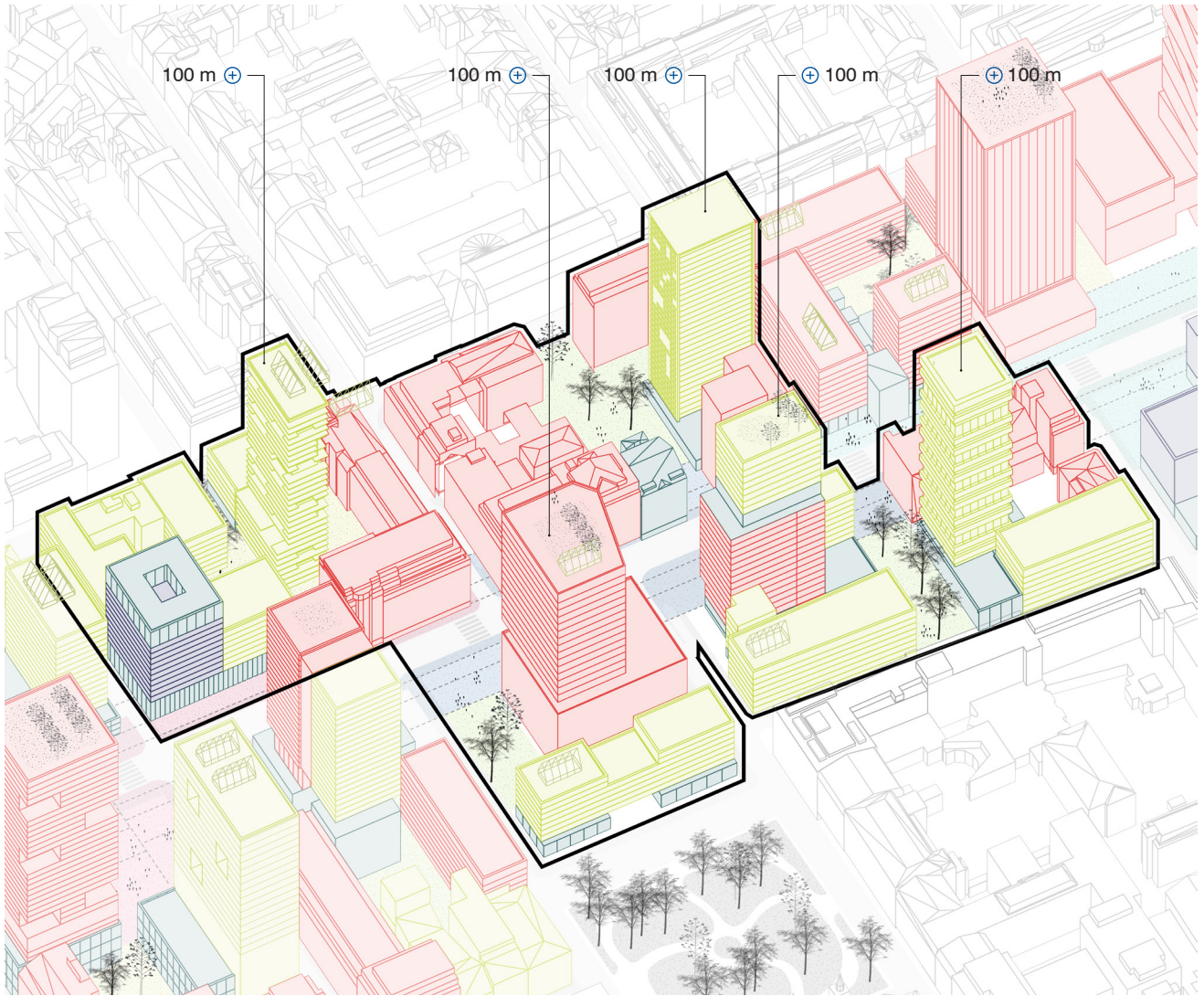
⊕ émergence 100 m

public et ce, en particulier aux points de croisement de la trame urbaine.

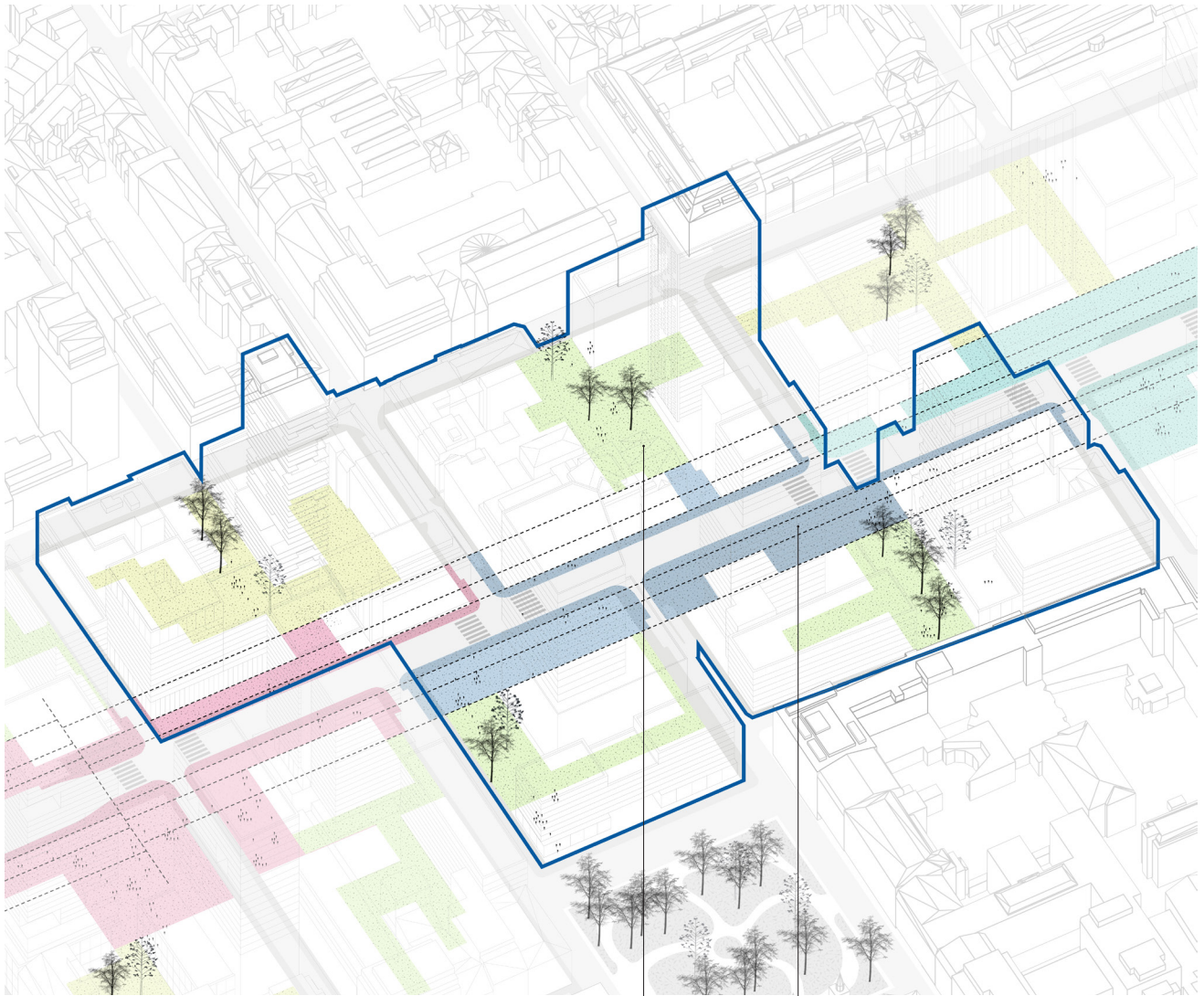
Le **commerce** de proximité est localisé préférentiellement aux abords des espaces publics, afin de contribuer à l'animation urbaine de ceux-ci.

Pour ce pôle, la **densité maximale** de construction visée pour les îlots D, E et H équivaut à un P/S de 6,5 et de 8,5 pour l'îlot F qui a une densité plus élevée dans la situation actuelle et sert de charnière entre l'axe nord-sud reliant les différentes places publiques et l'axe est-ouest de la rue de la Loi.

Le gabarit maximum sur ces îlots reste inférieur à celui des îlots situés aux extrémités du périmètre, car leur rôle est moins structurant à l'échelle de la ville.



Exemple de spatialisation possible



Exemple de configuration possible des espaces ouverts

Coeur d'îlot



Zones de recul



Brooklyn Navy Yard Center : Building 92
(Workshop/apd and Beyer Blinder Belle)



Passeig de Sant Joan, Barcelona
(Lola Domenech)

Frank
**TO LET
FOR SALE**
02 548 0 548
www.knightfrank.be

**TE
PASCHI**
BELGIO

223 COMMERCIAL OFFICES TO LET
CUSHMAN & WAKEFIELD
02 514 4000
Please call: www.cushmanwakefield.com

Ride Great

Teppan
Café



CARACTÉRISTIQUES POUR L'AMÉNAGEMENT

La nouvelle configuration urbanistique attendue au sein du périmètre justifie la prise en compte de principes spécifiques dans la réalisation des futurs projets d'espaces ouverts et des espaces bâtis. En particulier, la mutation à venir justifie un niveau d'ambition élevé au plan environnemental.

Atteindre une réelle performance environnementale

En accord avec les ambitions du PRDD, la mutation en profondeur au sein du périmètre doit être réalisée dans l'optique de tendre vers une grande durabilité à l'échelle du quartier. Celle-ci sera poursuivie à travers chaque projet au sein du périmètre, qu'il soit un projet d'aménagement d'espace ouvert ou bâti.

Des réponses seront en particulier apportées sur les aspects suivants :

- Être porteur de dynamique urbaine, en particulier grâce à la conception et la programmation des rez-de-chaussée ;
- Viser l'amélioration de la performance des bâtiments existants et une grande performance des nouvelles constructions. Ceci implique notamment la minimisation de la consommation et l'optimisation de la production énergétique au sein du périmètre (panneaux solaires en toiture, panneaux solaires en façade (notamment sur les émergences (BIPV), géothermie, cogénération, cogénération semi-centralisée ou centralisée avec utilisation d'une boucle tempérée à l'échelle des îlots ou au-delà...) ;
- Prendre en compte des facteurs physiques de façon à limiter leur impact sur la qualité de vie, en particulier pour les aspects liés au confort au vent et les conditions d'ensoleillement (éclairage naturel des espaces publics et des constructions avoisinantes, éclairage direct et diffus, effets de réflexions sur les façades...) ;
- Adopter des mesures spécifiques pour agir sur les nuisances sonores et la qualité de l'air. Dans la situation existante, la rue de la Loi est un point noir sur ces deux aspects. Il est donc primordial d'en tenir compte dans les aménagements, notamment afin de protéger les affectations sensibles ;
- Adopter une attitude volontariste en matière de gestion des ressources de manière circulaire : notamment par le choix de matériaux, la conception de nouveaux bâtiments avec un long cycle de vie, la réversibilité des fonctions et les possibilités d'adaptation des espaces, la récupération des matériaux et leur réutilisation sur place... ;
- Renforcer la présence de la nature au sein du

périmètre. Celle-ci sera développée et participera au renforcement du maillage vert en voirie, au sein des espaces ouverts, en toiture, en façade... Les ouvertures réalisées au sein de la trame urbaine et des îlots maximisent la composante végétale et visent à établir des connexions avec le réseau écologique alentours ;

- Optimiser la gestion des eaux au sein du périmètre, de façon à gérer tant la ressource que le risque.

Les projets doivent spécifier la manière dont ces différents principes sont mis en application, au moyen de notes techniques introduites lors de la demande de Permis d'Urbanisme.

Les points relatifs aux « caractéristiques des constructions » et à « l'aménagement des espaces publics et espaces ouverts » apportent des compléments par rapport aux principes énoncés ci-dessus.

Caractéristiques des constructions

Caractéristiques des rez-de-chaussée

De manière transversale à travers le périmètre, les rez-de-chaussée des constructions sont conçus afin de permettre l'implantation de fonctions contribuant à l'animation de la rue et des espaces libres adjacents. Ils présentent des façades les plus ouvertes possibles (ouvertures, baies, multiplications des accès, transparences, niveau du rez-de-chaussée en continuité avec le niveau de la rue...). Les perméabilités visuelles entre la rue, les espaces intérieurs et les espaces ouverts sont maximisés.

Dans les rues présentant de fortes pentes, les rez-de-chaussée optimisent les accès et les relations entre la rue et le bâtiment, afin d'éviter la création de murs aveugles en relation directe avec l'espace public. De multiples solutions peuvent être élaborées de façon à soigner ces relations, notamment l'adaptation du rez-de-chaussée à la déclivité, la réalisation d'interventions paysagères, l'incorporation de mobilier urbain...

Les locaux aveugles (tels que des locaux techniques, de service, espaces de stationnement...) ne sont pas situés le long des zones d'espaces publics, des zones d'espace ouvert ni des zones de recul.

Caractéristiques des rez-de-chaussée le long des liserés de façade active

Les rez-de-chaussée implantés le long d'un liseré de façade active ont pour vocation de contribuer à l'animation des espaces ouverts et publics qui les jouxtent.

Pour ce faire :

- Leur conception permet l'implantation de fonctions contribuant à l'animation de la rue et des espaces ouverts adjacents. Ils sont compatibles avec l'affectation commerciale. Ils sont conçus de manière flexible de façon à être adaptables pour d'autres fonctions.
- Les rez-de-chaussée ont une hauteur sous plafond de minimum de 5 m.

- Les entrées principales des bâtiments y sont orientées de manière prioritaire.

NB : le liseré de façade active ne constitue pas un front de bâtisse obligatoire. En toute logique, le dessin du liseré suit la ligne du front de bâtisse effectif au rez-de-chaussée qu'il soit implanté à l'alignement ou en retrait.

Surplombs

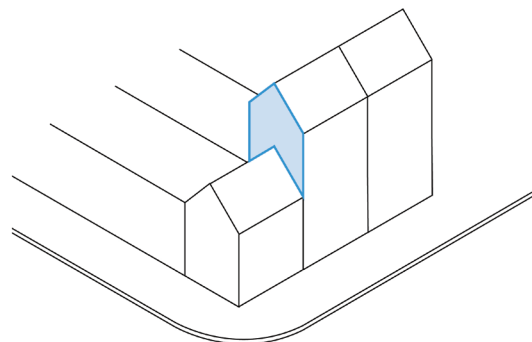
Les ouvrages de liaison entre plusieurs constructions ne surplombent pas les voiries publiques.

Les surplombs répondent aux conditions suivantes :

- Rester ponctuels au sein du périmètre ;
- Avoir une faible emprise au sol afin de ne pas impacter la luminosité dans les espaces ouverts ;
- Prévoir, si possible, des aménagements spécifiques qui profitent de leurs caractéristiques en tant qu'espaces couverts et qui permettent d'assurer un minimum de fréquentation et d'animation ;
- Avoir une hauteur libre minimale de 12 m.

Murs en attente

Les murs d'héberge, pignons découverts ou libérés en raison du respect d'un front de bâtisse en recul et visibles depuis l'espace public bénéficient d'un traitement architectural, en harmonie avec leur environnement.



Mur d'héberge

Caractéristiques des toitures

Etant donné les ruptures de gabarits autorisées par le Plan, la partie supérieure des constructions est particulièrement soignée.

- Elle fait l'objet d'un traitement architectural qui établit une relation harmonieuse avec le bâti environnant. Elle contribue aux variations de la ligne de ciel formée par les profils supérieurs des constructions situées au sein du périmètre. Elle est conçue de façon à contribuer à la mise en valeur du paysage urbain, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles.
- Les toitures plates non accessibles de plus de 60 m² sont équipées de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et/ou aménagées en toitures végétalisées hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques. Cette disposition peut être revue dans le cas où le potentiel d'ensoleillement de la toiture n'est pas suffisant pour assurer l'efficacité de l'installation. Cette inefficacité doit être explicitée dans une note technique.
- Les installations techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, armoires techniques liées aux installations de télécommunication...) sont regroupées et intégrées au volume bâti. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel, en particulier si elles sont visibles depuis le domaine public et les espaces ouverts.

Caractéristiques des constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont conçues de façon à pouvoir supporter un volume de terre suffisant pour garantir la possibilité de végétalisation des espaces ouverts. Elles permettent notamment :

- Le placement d'une couche de minimum 1 mètre de terre arable en surface dans les cœurs d'îlots. La réduction de la couche peut être acceptée en cas de contrainte technique. La nécessité de réduction éventuelle est démontrée par une note technique. Cette disposition ne s'applique aux cheminements structurants identifiés au Plan d'Implantations (îlots A, B et D) ;
- La réalisation de fosses adaptées à la plantation d'arbres. Ces fosses sont intégrées dans les nouveaux sous-sols.

Caractéristiques des accès aux parking

Les accès carrossables aux parkings sont prévus là où la construction est implantée au plus proche de l'alignement, afin de minimiser leur nuisance sur le traitement des abords des constructions et de garantir la sécurité de la circulation des modes actifs.

Les rampes d'accès aux parkings sont intégrées dans les constructions.

Les fermetures des accès aux rampes de parking sont intégrées harmonieusement dans le plan de la façade.

Au moins un accès piéton au parking est indépendant des circulations internes de la construction pour permettre la mutualisation du parking.

Confort acoustique

Les façades sont conçues de manière à minimiser l'impact acoustique de la rue de la Loi, tant sur les espaces intérieurs, que sur les espaces extérieurs du périmètre. Les aspects suivants sont pris en compte et détaillés dans une note technique :

- Limiter la propagation des ondes sonores en évitant les effets de réverbération. Des matériaux absorbants (poreux et irréguliers) sont privilégiés ;
- Assurer le confort intérieur des futurs usagers des espaces bâtis. Pour les logements, la norme NBN S 01-400-1 fixant les critères acoustiques à prendre en compte pour les immeubles d'habitation est respectée. Ces normes s'appliquent ici sur base de l'affectation zone mixte du PRAS ;
- Dans les constructions intermédiaires et basses, éviter l'aménagement de logements mono-orientés sur la rue de la Loi.

Confort au vent

Les projets prennent en compte, le cas échéant, des mesures pour améliorer le confort aux effets aérodynamiques lorsque les niveaux qualitatifs ne sont pas atteints.

- Dans le cadre de la demande de permis de tout projet d'émergence, le confort au vent est garanti par une analyse des impacts du projet sur la circulation du vent. Les aspects suivants sont pris en compte et détaillés dans une note technique :
- Utiliser la méthodologie et les valeurs limites édictées par la norme la plus récente en la matière (actuellement la NEN 8100) ;

- Être basée sur une modélisation 3D numérique ou une simulation en soufflerie ;
- Porter sur la zone entourant l'émergence dans un périmètre de 300 m et le cas échéant, comprendre l'étude des constructions émergentes voisines menées conjointement ;
- Être réalisée au plus tard au stade de la demande de permis ;
- Prêter une attention spéciale au confort des espaces publics au regard de leur fonction ;
- Dans le cadre de constructions de logements, prendre en compte les effets de vent sur les terrasses et la ventilation des habitations.

De manière plus spécifique, les directions suivantes sont à prendre en considération :

- Privilégier des augmentations de gabarit progressives et non pas brusques (sauf dans le cas de réalisation d'urgences). Il y a lieu d'éviter que les constructions intermédiaires ne représentent le double de la hauteur du contexte environnant.
- Considérer la nécessité de prévoir des mesures d'atténuation au niveau du traitement architectural:
 - Prévoir des éléments augmentant la rugosité (végétations, écrans perméables, etc.) au droit des zones problématiques afin de réduire les vitesses de vent au niveau des piétons ;
 - Adapter la forme des bâtiments pour éviter l'apparition des perturbations aérodynamiques (socles, auvents, implantation sous forme de tour profilée dans la direction des vents dominants...).

Confort d'éclairage

Les projets prennent en compte, les conditions d'ensoleillement, de façon à assurer le confort des espaces intérieurs et extérieurs.

L'éclairage des espaces intérieurs est évalué selon les dispositions de la norme européenne et/ou belge la plus récente (actuellement, la EN 17037).

Dans le cadre de la demande de permis de tout projet d'émergence, le confort d'éclairage est garanti par une analyse des impacts du projet sur l'éclairage naturel des espaces publics et ouverts ainsi que des constructions avoisinantes susceptibles d'être impactés. Les aspects suivants sont pris en compte et détaillés dans une note technique :

- Prendre en compte aussi bien l'éclairage naturel diffus (conditions de ciel couvert) que le rayonnement solaire direct (ciel clair avec soleil) ainsi que les effets de réflexion sur les façades.
- Limiter au maximum les impacts sur les espaces publics du jardin du Maelbeek, du square Frère Orban et du square Marie-Louise ainsi que sur les espaces emblématiques.

Valorisation des eaux grises

La réutilisation des eaux grises est maximisée.

La complémentarité des fonctions peut être valorisée à cet effet (réutilisation des eaux grises des logements par les bureaux...).

Une note technique jointe à la demande de permis d'urbanisme détaille la manière dont ces aspects sont pris en compte dans le projet, notamment grâce aux éléments suivants :

- Un inventaire des techniques pouvant être utilisées dans le cadre du projet ;
- Une justification de la solution finale retenue pour la réutilisation des eaux grises.

Gestion des eaux pluviales

En vue d'atteindre une optimisation de la gestion des eaux pluviales, les projets atteignent soit un taux de récupération de minimum 90 % des eaux de toitures, soit un taux d'utilisation de minimum 90 % de l'eau récoltée.

Les dispositifs suivants peuvent être intégrés de manière combinée :

- Aménager les toitures vertes de façon à ce qu'elles soient stockantes ;
- Favoriser la mise en place de revêtements perméables et semi-perméables ;
- Prévoir des ouvrages infiltrants ;
- Prévoir des volumes de tamponnement pour les voiries et espaces publics. Dans ce cadre étudier les possibilités de réalisation d'un ouvrage de tamponnement sur la partie est de l'îlot B et d'utilisation de l'étang du square Marie-Louise pour le rejet des eaux pluviales.
- Créer des réseaux séparatifs pour les eaux usées et pluviales du périmètre ;
- Réutiliser un maximum d'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts avant le rejet à l'égout ou aux ouvrages de tamponnement ;
- Objectiver le potentiel de récupération d'eau de pluie sur les façades des émergences. Prévoir des dispositifs permettant de récolter cette eau au

bas des façades exposées aux vents dominants et la réutiliser au même titre que l'eau de pluie récoltée en toiture.

Une note technique jointe à la demande de Permis d'Urbanisme détaille la manière dont ces aspects sont pris en compte dans le projet, notamment grâce aux éléments suivants :

- Une étude sur la gestion des eaux, à l'échelle du périmètre du PAD ;
- La manière la plus optimale de combiner ces solutions ;
- Le phasage à mettre en œuvre au regard des ouvrages communs.

Gestion des ressources

Afin d'optimiser la gestion des ressources de manière circulaire, les mesures suivantes sont à prendre en compte dans le cadre de projets de **démolition/reconstruction** :

- Etablir un inventaire pré-démolition afin d'objectiver le potentiel de démontage et de réemploi ainsi que les matériaux qui seront à évacuer ;
- Prendre en compte les éléments du bâti existant pouvant être réutilisés dans la conception des nouveaux bâtiments. Dans la mesure du possible, réutiliser les structures et sous-sol existants ;
- Mettre en place une coordination au niveau des chantiers afin de pouvoir réutiliser, le cas échéant, les matériaux d'un site à l'autre.
- Optimiser les flux de matière et limiter les déchets ultimes lors des travaux ;
- Réutiliser les déchets de la démolition sur le site même ;

Les **nouveaux bâtiments** construits dans le périmètre sont conçus de manière à pouvoir être facilement réaffectés, sans être démolis. Si cette option prioritaire n'est pas possible, leur conception privilégie l'utilisation de matériaux pouvant être récupérés et réutilisés en cas de démolition.

L'intégration d'équipements d'intérêt collectif favorisant la réduction des déchets est à privilégier au sein des projets : lieux de compostage pour les déchets alimentaires, lieux d'échange d'objets (pour leur réutilisation), lieux de réparation d'objets (type Repair café)...

Une note technique jointe à la demande de Permis d'Urbanisme détaille la manière dont ces aspects sont pris en compte dans le projet.

Aménagement des espaces publics et des espaces ouverts

La présente section précise les principes d'aménagement souhaités à l'échelle du périmètre.

Toutefois, comme stipulé précédemment, la constitution du réseau d'espaces ouverts tel que défini par le PAD sera idéalement orienté par un guide de type « Plan de Qualité Paysagère ». Celui-ci visera à assurer la qualité des aménagements, ainsi que leur cohérence à travers la déclinaison d'un vocabulaire commun.

Les aménagements respectent les normes fixées par les vade-mécums et le cahier de l'accessibilité Bruxelles Mobilité.

Voiries publiques

L'aménagement des voiries optimise les conditions de circulation pour les modes actifs, et ce en particulier sur la rue de la Loi.

La partie carrossable des voiries est limitée au minimum nécessaire, afin de pouvoir optimiser le confort piéton et cyclable.

Caractéristiques générales des espaces ouverts

Les espaces ouverts sont constitués par les espaces libres de construction au niveau du sol (pour autant qu'ils aient une hauteur libre de minimum 12m) sur sol privé. Les espaces ouverts comprennent les cheminements, les cœurs d'îlots et les zones de recul.

Les espaces ouverts ont pour vocation de renforcer le paysage urbain et la convivialité du quartier, en prolongation des espaces publics. Ils participent, par leur nature, leur caractère et leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace ainsi qu'à la mise en valeur des constructions.

Leur implantation, leur dimensionnement et leur aménagement favorisent la création de perspectives depuis et vers les intérieurs d'îlots. L'articulation des espaces ouverts permet leur mise en relation avec les espaces publics et espaces verts situés à proximité du périmètre.

Leur aménagement intègre les différences de niveaux entre les espaces publics qu'ils connectent afin d'assurer une continuité pour les utilisateurs.

En cas de développements successifs au sein d'un même îlot, la reconfiguration vise également la

mise en relation des espaces ouverts des parcelles voisines, de manière à créer des espaces ouverts de plus grande envergure et créer une diversité de cheminements au sein de l'îlot.

Confort dans les espaces ouverts

Plusieurs principes sont à prendre en compte pour assurer le confort dans les espaces ouverts. Parmi ceux-ci il y a lieu de citer :

Les espaces ouverts sont maintenus en bon état d'entretien et de propreté ;

Leur aménagement maximise la composante végétale, afin que celle-ci puisse remplir un rôle paysager et écologique ;

Du mobilier urbain et des ouvrages d'agrément peuvent y être implantés afin de répondre aux besoins des usagers ;

L'aménagement des cheminements qui les traverse privilégie un revêtement de sol plan et adhérent pour faciliter leur praticabilité par les modes actifs ;

Leur aménagement intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur les riverains et la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;

Leur aménagement prend en compte le confort d'exposition solaire ;

L'aménagement des espaces et la conception du bâti assurent le confort au vent. Ce point revêt une importance stratégique au vu des ruptures de gabarits autorisées par le PAD. L'aménagement des espaces publics et espaces ouverts doit prendre en compte le niveau de confort obtenu au regard des fonctions prévues sur ceux-ci (passage, détente, etc.).

L'aménagement des espaces et du bâti qui les entoure vise à assurer un confort acoustique.

Zones de recul

Les zones de recul sur la rue de la Loi participent à l'élargissement de l'espace public.

Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- Elles assurent une continuité avec l'aménagement de l'espace public attenant. Il est réalisé dans le souci d'une intégration paysagère qualitative.

- Elles intègrent les différences de niveau avec l'espace public attenant. En particulier, les différences de niveaux entre le rez-de-chaussée et l'espace ouvert de la rue de la Loi sont idéalement gérées à l'intérieur du bâtiment.
- Les installations techniques ou prises/sorties d'air ne sont pas implantées dans les zones de recul.

Cœurs d'îlots

Les espaces ouverts en cœur d'îlot visent à la création d'espaces qualitatifs verdurisés, au sein d'un maillage d'espaces ouverts. Les cœurs d'îlots sont destinés à l'agrément. Ils répondent aux conditions suivantes :

- Être aménagés en espaces verts ;
- Avoir une largeur suffisante pour accueillir des fonctions de détente et de séjour (bancs, zone de repos, plaine de jeux...) et éviter la création d'espaces résiduels ;
- Ils sont adaptés à l'accueil, à la détente et aux cheminements des modes actifs, en ce compris les personnes à mobilité réduite ;
- Ils sont en lien avec les rez-de-chaussée des constructions adjacentes ;
- Ils accueillent les cheminements à travers les îlots et permettent la création de liens aisés avec les rues situées en contrebas de la rue de la Loi ;
- Leur aménagement préserve au maximum le niveau naturel du terrain.

Plantations

Les espaces ouverts bénéficient d'un traitement de qualité. Ils forment un réseau connecté d'espaces verts ou végétalisés qui constituent des espaces de liaison entre les différentes zones du périmètre et de ses abords. Ils permettent des connexions écologiques avec le réseau écologique aux alentours, en particulier le long des axes des rues de la Loi, des Deux Eglises et de Trèves. Leurs plantations contribuent à améliorer la biodiversité, la qualité de l'air et le confort thermique.

Les éléments végétaux constituant ce réseau peuvent être des arbres, des alignements d'arbres, des arbustes, des massifs ornementaux, des zones jardinées, des toitures verdurisées le long des axes (intensive ou semi-intensive), des jardins verticaux... Il n'est pas indispensable que ces liaisons se fassent avec des zones de pelouse ou avec un recouvrement du sol continu. Elles peuvent se faire sur des espaces minéralisés ayant un minimum de plantations.

En ce sens, les éléments à dominante minérale

peuvent être considérés comme faisant partie intégrante des espaces ouverts s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager et écologique de l'espace (allées piétonnes, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements...).

Afin d'assurer la viabilité des plantations sur dalle, il est recommandé de dimensionner et aménager au mieux les fosses de plantation, en suivant les indications suivantes :

- Planter les arbres dans un substrat d'une profondeur minimale de 1 m et un volume de terre disponible de 8 à 10 m³. Si le substrat utilisé est pauvre, le volume de substrat à apporter sera plus élevé, soit 10 à 15 m³ ;
- Utiliser des terres fertiles adaptées au développement des arbres. Ces terres doivent permettre l'alimentation en eau et en éléments nutritifs mais également permettre l'aération et la circulation de l'eau (porosité). Elles proviennent majoritairement de sols cultivables et contiennent une teneur élevée en matières organiques ;
- Dans le cas d'alignement d'arbres, favoriser la plantation dans des tranchées, afin de permettre une meilleure étendue racinaire ;
- L'épaisseur de la couche de terre arable répond au minimum aux conditions suivantes :
 - 2 mètres pour les arbres à grand développement,
 - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
 - 1 mètre pour les arbres à petit développement,
 - 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante ;

Ces épaisseurs peuvent également être obtenues de manière localisée, par la création de fosses adaptées à la plantation d'arbres et intégrées lors de la réalisation de nouveaux sous-sols ;

Installer une couche drainante de manière à éviter la stagnation de l'eau et le pourrissement des racines d'une part et à permettre aux végétaux de s'alimenter en eau en cas de carence d'autre part ;

- Assurer un apport en eau fréquent aux arbres nouvellement plantés afin de permettre leur développement racinaire (ceux-ci ont une faible capacité d'absorption en eau lors de leur plantation) et ce, notamment pour les arbres de grosse dimension et pour les arbres transplantés dont le volume racinaire a été réduit ;
- Prévoir la création de cuvettes d'arrosage ou autres systèmes d'irrigation (ex : drains) pour

subvenir aux besoins hydriques des arbres. Les eaux pluviales peuvent en partie être redirigées dans ces cuvettes d'arrosage à condition d'avoir un substrat drainant.

- Sélectionner des essences adaptées aux conditions urbaines et ayant les dimensions appropriées pour assurer le développement végétal des individus en prenant en compte leur localisation (dimension de l'espace où elle est implantée, conditions d'ensoleillement).
- Privilégier le recours aux essences indigènes.

Afin de rendre compte de la qualité des aménagements proposés, l'indicateur nature est calculé et détaillé dans une note technique pour toute demande de permis d'urbanisme introduite au sein du périmètre. La méthode de calcul à suivre est la dernière mise à jour par Bruxelles Environnement au moment de l'introduction de la demande.

Clôtures

Les espaces ouverts qui jouxtent la rue de la Loi ne sont pas clôturés, de façon à garantir la continuité entre l'espace public et les espaces ouverts attenants. En particulier :

- Les cheminements structurants nord-sud traversant les îlots A, B et D ne sont pas clôturés ;
- Les espaces emblématiques ne sont pas clôturés ;
- Les cheminements nord-sud traversant les îlots F, E et H ne sont pas fermés en journée.

Les espaces ouverts qui jouxtent les autres voiries du périmètre peuvent être clôturés mais doivent intégrer les caractéristiques suivantes :

- Les clôtures sont implantées dans la continuité logique des façades ;
- L'aspect des clôtures visibles des espaces publics est soigné ;
- Les dispositifs permettant de clôturer demeurent discrets et ne compromettent pas la perméabilité visuelle afin de garantir un paysage urbain d'îlot ouvert et éviter les espaces encaissés (les murs pleins sont interdits). Les dispositifs ajourés sont privilégiés et ce, en particulier lorsque des cheminements traversent l'ensemble d'un îlot de manière rectiligne ou donnent sur un cœur d'îlot ;
- Les clôtures peuvent être végétalisées.

Stationnement automobile

- Les espaces ouverts ne comprennent pas de

stationnement pour véhicules motorisés à ciel ouvert. Ces derniers sont intégrés dans les constructions ;

- Les espaces ouverts comprennent des espaces de stationnement à destination des modes actifs ;
- Sur la rue de la Loi les accès à d'éventuels nouvelles entrées et sorties de parkings seront proscrits. Ces accès sont aménagés sur les autres voiries du périmètre.
- La mise en œuvre du PAD et la restructuration du bâti qu'il engendre, constituent une opportunité pour la mutualisation d'espaces de stationnement. Pour rendre cette opportunité possible, les nouvelles constructions prévoient des accès indépendants aux futurs parkings afin que ces derniers puissent être utilisés par d'autres utilisateurs que ceux du bâtiment. Cet accès facilite ainsi leur mutualisation, à destination de différents modes.
- Ces principes sont également d'application pour les parkings existants, dans la mesure du possible, de façon à ce que leur utilisation tende vers une utilisation par différents modes.
- Etudier la possibilité d'augmenter les stations de Car-sharing au sein du périmètre du PAD.
- Etudier et prendre en compte dans la conception des projets les besoins en dépose-minute ou stationnement spécifique en voirie, en cohérence avec l'aménagement de l'espace public. Notamment pour ce qui concerne les institutions européennes (par exemple besoins en arrêts bus pour le centre de visiteurs sur l'îlot B), les hôtels et les équipements (par exemple musées et zone de dépose minute pour écoles).
- Les zones de livraisons sont à planter prioritairement en sous-sol, sur les parcelles privées et sur des zones non visibles depuis les espaces ouverts.
- Le parking public Loi existant au sein du périmètre doit privilégier les types de stationnement suivants :
 - Stationnement pour les vélos ;
 - Stationnement automobile courte durée (visiteurs commerces et équipements notamment, durée inférieure à 4h) ;
 - Stationnement à destination des logements.

Stationnement vélos

Le stationnement vélo dans le périmètre devra être augmenté afin de répondre à la demande. Les ratios de stationnement répondront aux recommandations du « Vademecum stationnement vélos »

Plusieurs de types de stationnements sont prévus au sein du périmètre :

- Pour les usages de courtes durées tels que ceux de clients/visiteurs d'équipements, de bureaux ou de logements, le stationnement est prévu sur l'espace public ou ouvert. Les infrastructures de stationnement sont positionnées sans impacter le cheminement piéton et les aménagements cyclables ;
- Pour les usages de moyenne et longue durée, le stationnement est prévu hors espace public ou ouvert. Ce stationnement est rendu aisément accessible depuis l'espace public ou ouvert. Les accès sont indépendants des accès aux étages des bâtiments, afin de faciliter leur utilisation par tous les usagers.

3

VOLET RÉGLEMENTAIRE



PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PG.1. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan et cumulativement aux prescriptions particulières et spécifiques relatives aux grandes zones de projet.

PG.2. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire à l'exception des illustrations graphiques encadrées qui ont simple valeur didactique.

En cas de contradiction ou d'ambiguïté sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques, les prescriptions littérales prévalent sur les prescriptions graphiques pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

PG.3. Sans préjudice de la règle d'abrogation implicite, les prescriptions du présent plan d'aménagement directeur (PAD) abrogent les dispositions contraires :

- Des articles 3 à 8 du Titre 1 du RRU ;
- Des dispositions du PPAS N° 41- 43 portant sur les immeubles sis à front de la rue de la Loi N°130 à 140 et Chaussée d'Etterbeek N°11 à 23.

PG.4. Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD. Ces glossaires sont complétés par de nouvelles définitions spécifiques au Plan.

PG.5. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction,

notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.

PG.6. Les actes et travaux valorisent les qualités culturelles, historiques, urbanistiques, architecturales et esthétiques de l'ensemble bâti et des espaces publics.

PG.7. Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du périmètre, participent à la diminution de la production de déchets, privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité et permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes.

PG.8. Les demandes de permis d'urbanisme sont accompagnées de notes techniques qui détaillent la manière dont les projets répondent aux aspects environnementaux pointés dans le volet stratégique, en particulier sur les points suivants :

- Le cas échéant, les raisons techniques de la limitation des épaisseurs de terre sur les constructions en sous-sol ;
- La manière dont est assuré le confort acoustique dans les espaces extérieurs et bâtis ;
- La manière dont est assuré le confort d'éclairage, au sein de l'îlot ainsi que sur les espaces publics adjacents ;
- Les dispositifs mis en place pour assurer la valorisation des eaux grises ;
- Les dispositifs mis en place pour assurer la gestion des eaux pluviales ;
- Les structures végétales développées ;
- La manière dont est optimisée la gestion des ressources.

PG.9. Les immeubles existants dont la destination et/ou le gabarit indiqués dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite et/ou le gabarit ne correspondent pas aux prescriptions du présent plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et de rénovation lourde.

Ces actes et travaux n'entraînent pas d'accroissement de la superficie de plancher existante.

PG.10. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site ;

En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.

2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

- Accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- Accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 du PRAS ;

7° permettre la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet.

PG.11. Les prescriptions générales du PRAS 0.2, 0.9 ne sont pas applicables au PAD. Cette énumération ne fait pas obstacle au principe de l'abrogation implicite.



alien
02 792 92 00
Knight
Frank
TO LET
Offices
02 548 05 48

P ZONE CENTRE
ZONE CENTRUM ↑

P ZONE LOUISE
ZONE LOUIZA ↑

P ZONE NORD-ROGIER
ZONE NOORD-ROGIER ↑

ONE WAY
WEG A

↑

NO PARKING
NO STOPPING

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Affectations

PP.1. Zones Arts-Loi

Ces zones sont représentées en rouge sur le Plan des Affectations. Elles couvrent les îlots G, I et J.

Ces zones affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux commerces, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers, ainsi qu'aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les autres affectations autorisées.

La fonction bureau représente un maximum de 50% par zone de projet. La fonction logement représente un minimum de 30% par zone de projet.

Les rez-de-chaussée des bâtiments marqués par un liseré de façade active, accueillent des fonctions destinées à une programmation accessible au public (de type commerce et équipement d'intérêt collectif ou de service public), afin de contribuer à l'animation urbaine du pôle Arts-Loi. Ces rez-de-chaussée peuvent également accueillir les accès aux fonctions situées aux étages supérieurs.

PP.2. Zones Maelbeek

Ces zones sont représentées en vert sur le Plan des Affectations. Elles couvrent les îlots A, B et C.

Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux commerces, aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour les îlots A et C, la fonction logement représente un minimum de 15% par zone de projet.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public et commerces représentent un minimum de 5% par zone de projet. Ils s'implantent prioritairement le long des espaces emblématiques et à proximité des accès aux transport en commun.

PP.3. Zones Centrales

Ces zones sont représentées en bleu sur le Plan des Affectations. Elles couvrent les îlots D, E, F et H.

Ces zones sont affectées aux logements et aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux commerces, aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les autres affectations autorisées.

La fonction logement représente un minimum de 50% par zone de projet pour les îlots D, E et H. Elle représente un minimum de 15% pour l'îlot F.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Les étages peuvent également être affectés au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces et aux activités productives ne dépasse pas 1.000 m² par immeuble. L'augmentation de cette superficie peut être autorisée jusqu'à 2.500 m² par immeuble, aux conditions suivantes :

- L'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Dans les parties marquées par un liseré de façade active les fonctions implantées au rez-de-chaussée sont destinées à une programmation ouverte au public, de type commerce, équipement d'intérêt collectif ou de service public afin de contribuer à l'animation urbaine du pôle Arts-Loi. Ces rez-de-chaussée peuvent également accueillir les accès aux fonctions situées aux étages supérieurs.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de maximum 50 chambres. Cette capacité peut être

portée à 100 chambres moyennant mesures particulières de publicité.

PP.4. Zone de Voiries

Cette zone est représentée en hachuré gris sur le Plan des Affectations.

Cette zone est affectée à la circulation des personnes et des véhicules.

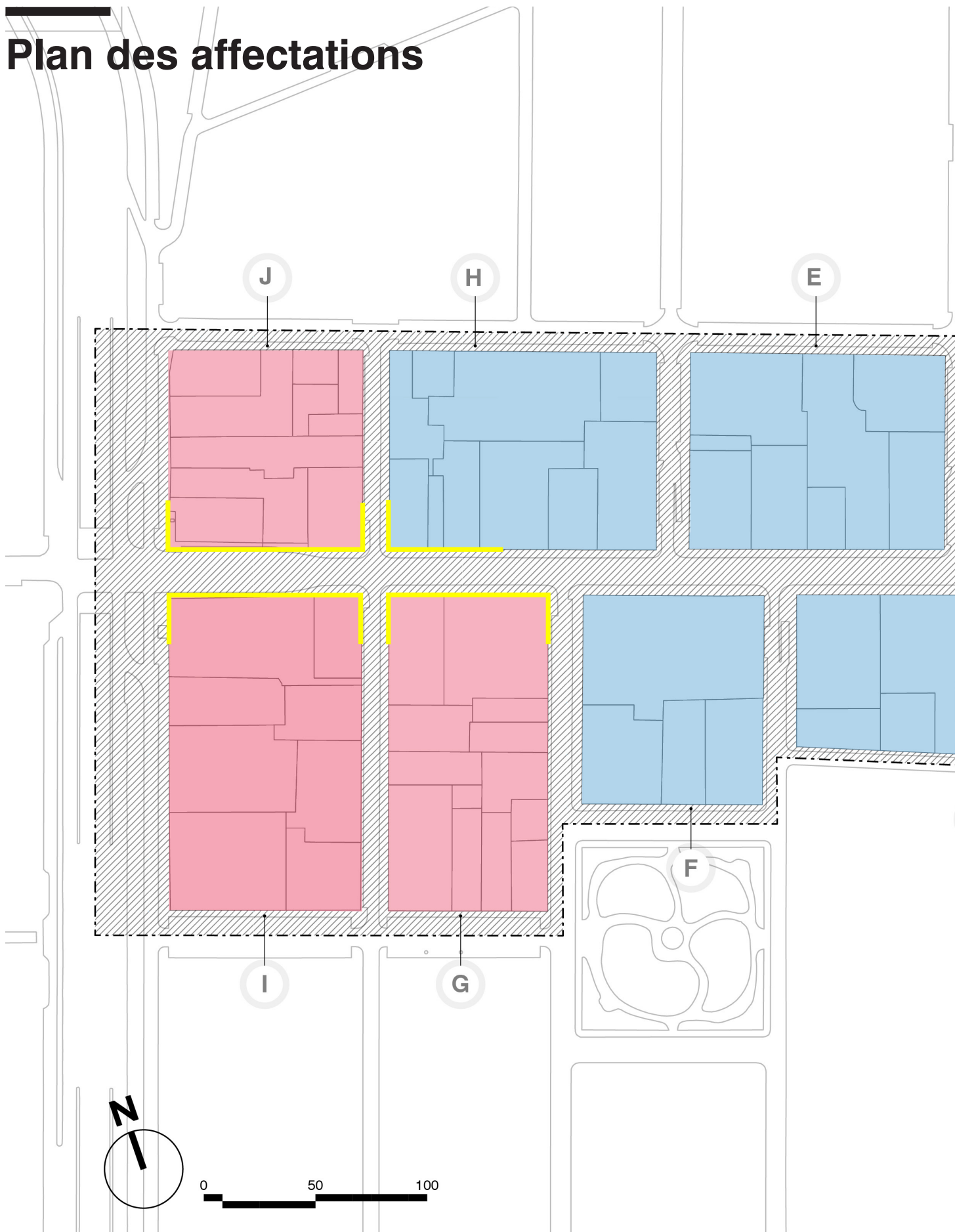
Elle peut recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain, des plantations d'arbres à haute tige et d'autres végétaux.

PP.5. Conditions générales

Pour toutes les affectations visées aux prescriptions PP.1 à PP.3 :



- Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- La nature des activités est compatible avec l'habitation.

Plan des affectations





FOND DE PLAN

-  Limite parcellaire
-  Limite du PAD

AFFECTATIONS

-  ZONE de voirie (non-constructible)
-  ZONE "ARTS-LOI"
-  ZONE "CENTRALE"
-  ZONE "MAELBEEK"
-  Liseré de façade active

Gabarits et Implantation

PP.6. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est indiquée au Plan d'Implantation.

Lorsque la hauteur indiquée fait référence à une hauteur moyenne, des variations de volumes sont autorisées, moyennant le respect des conditions suivantes :

- Des volumes supérieurs sont autorisés, pour autant que des volumes équivalents soient retirés ailleurs, afin que le profil moyen général soit équivalent à la hauteur déterminée au Plan. Les volumes supérieurs autorisés sont limités à un maximum de deux niveaux en plus.
- Des volumes inférieurs sont autorisés sans restriction.

Le volume bâti des émergences autorisées dans les prescriptions complémentaires n'est pas pris en considération pour le calcul de la hauteur moyenne.

PP.7. Hauteur des constructions à proximité de la limite mitoyenne

Le long de la limite mitoyenne latérale des zones de projet, la hauteur des constructions ne dépasse pas 32 mètres maximum, sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne latérale.

PP.8. Implantation à front de la rue de la Loi

À front de la rue de la Loi, le plan principal de la façade est implanté sur un front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la hauteur des constructions est limitée à une hauteur moyenne de 40 m. Des retraits latéraux sont autorisés pour l'aménagement de placettes aux carrefours avec les rues perpendiculaires.

Toutefois :

- Les constructions classées, reprises sur la liste de sauvegarde ou à l'inventaire du patrimoine peuvent être maintenues à l'alignement.

- Les constructions qui leurs sont mitoyennes peuvent être implantées à l'alignement afin d'assurer un raccord harmonieux avec ces constructions. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à un maximum de 24 m.

PP.9. Implantation dans les autres rues du périmètre

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire au Plan d'Implantation, le plan principal formé par la façade s'implante sur minimum 75 % le long du front de bâtisse. Il peut être interrompu pour permettre de cheminements vers les intérieurs d'îlots.

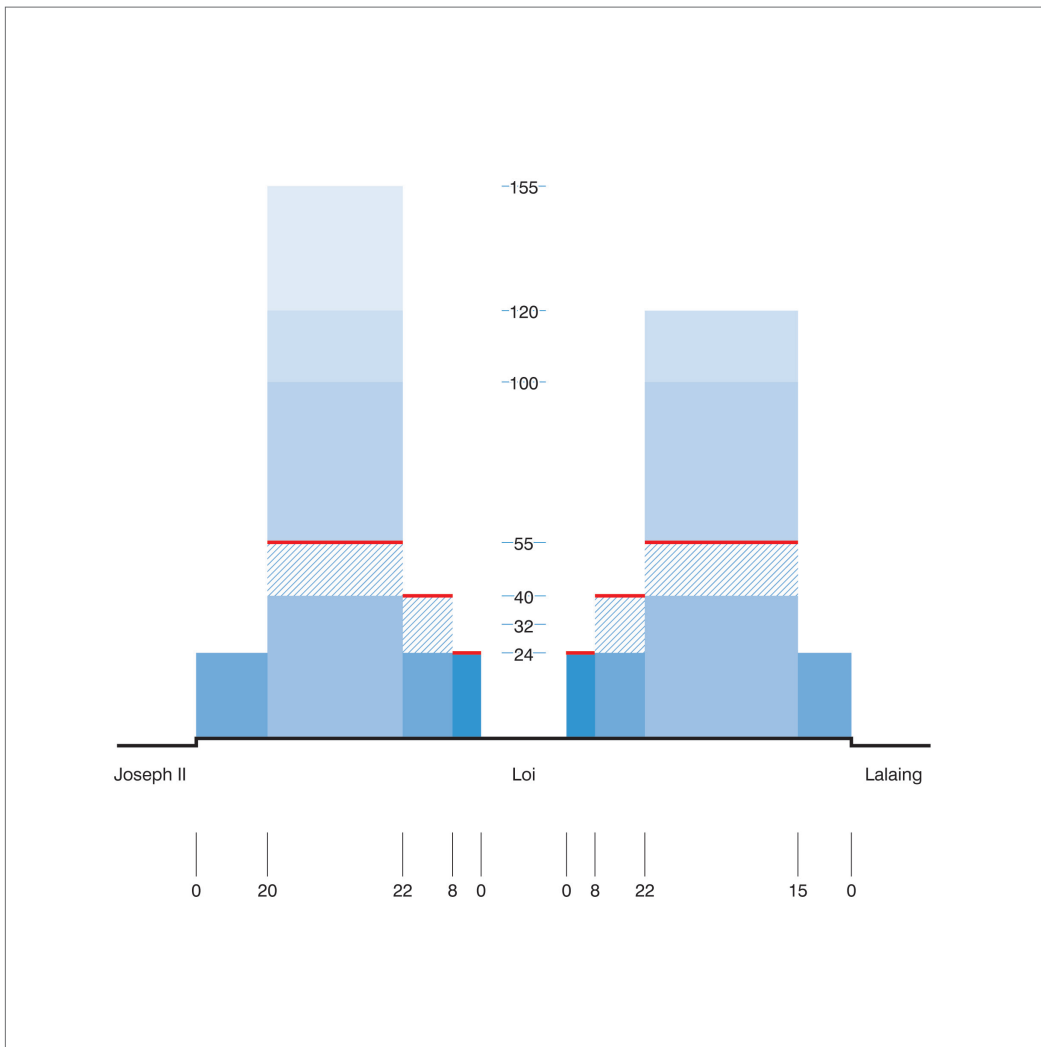
L'angle des îlots identifiés par un coin noir au Plan d'Implantation conserve un caractère construit sur une longueur minimum de 10 m de part et d'autre de l'angle.

PP.10. Emprise maximum des constructions

Toute zone de projet de plus de 400 m² respecte un coefficient d'emprise au sol de 0,66 maximum. Ce coefficient est diminué pour les grandes zones de projet, conformément aux dispositions détaillées dans les prescriptions spécifiques aux grandes zones de projet. Le reste de la zone de projet est aménagé en espace ouvert.

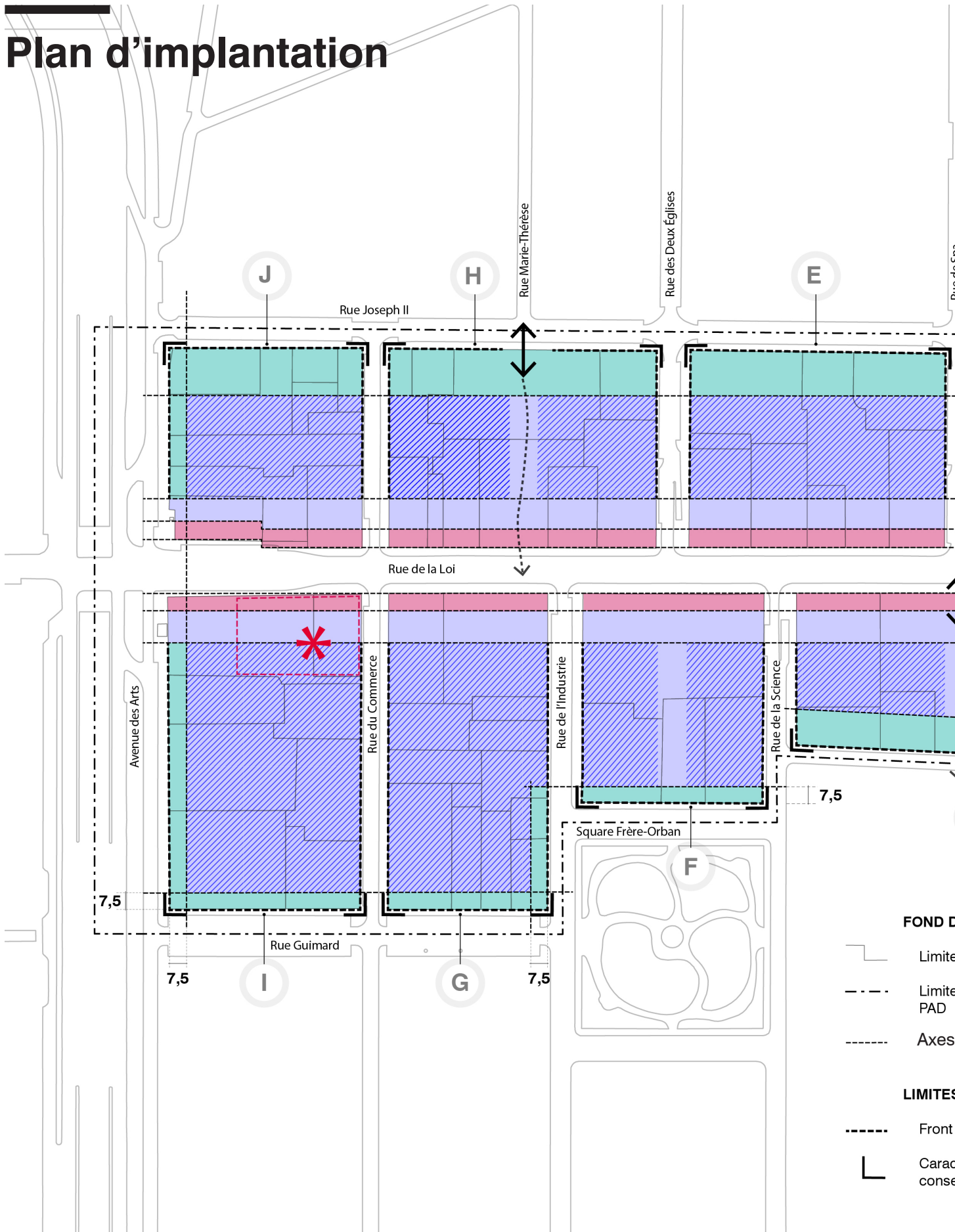
Les caractéristiques suivantes sont prises en compte dans le calcul de la superficie d'espace ouvert :

- En cœur d'îlot : au moins 85 % de la superficie d'espace ouvert a une largeur minimum de 10 m. Au-delà de ce seuil, les espaces inférieurs à 10 m de large ne sont pas comptabilisés dans les espaces ouverts ;
- En zone de recul : tous les espaces ouverts sont comptabilisés, en ce compris ceux dont la largeur est inférieure à 10 m.



Règles d'implantations

Plan d'implantation

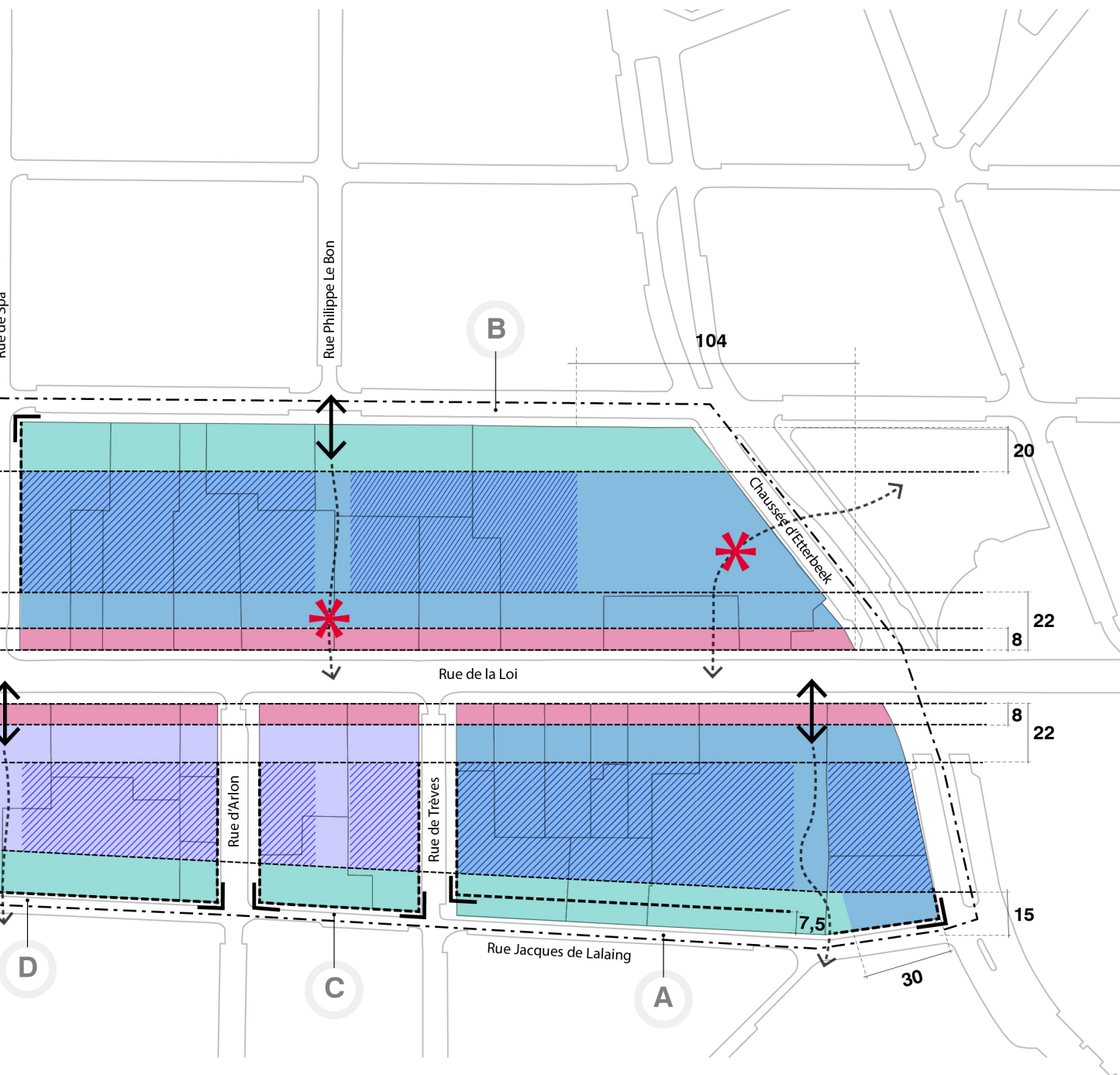


FOND D

- Limite
- Limite PAD
- Axes

LIMITES

- Front
- Carac conse



DE PLAN

de parcellaire
 de la zone concernée par le
 des fronts de bâtisse
 S
 de bâtisse obligatoire
 ctère construit des angles à
 erver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- ✱ Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- Zone avec hauteur max. = 24m
- Zone avec hauteur moy. = 24m
- Zone avec hauteur moy. = 40m
- Zone avec hauteur max. = 55m
- Zone autorisée pour émergence

Aménagement des espaces ouverts

PP.11. Aménagement des espaces emblématiques

Les espaces emblématiques sont au nombre de trois :

Un espace dans le pôle Arts-Loi, en lien avec les îlots G, H, I et J ;

- Un espace d'articulation dans le pôle Maelbeek, qui crée un lien avec la chaussée d'Etterbeek et le Jardin de la Vallée du Maelbeek ;
- Un espace dans le pôle Maelbeek en prolongation de la Rue Philippe Le Bon et en lien avec l'accès ouest de la station de métro Maelbeek.
- Ils sont composés de l'espace public, prolongé par les espaces ouverts au sein des îlots adjacents.
- Leur aménagement répond aux conditions suivantes :
- Il participe à la création d'un espace accessible au public. Il contribue à l'aménagement qualitatif de la rue de Loi, en continuité avec l'espace public ;
- Il offre des qualités d'espace de séjour (mobilier

urbain, conditions de confort, qualité d'éclairage (lumière du jour, éclairage nocturne...) ;

- Il est en lien avec les rez-de-chaussée des immeubles adjacents.

PP.12. Stationnement dans les espaces ouverts

Les espaces ouverts ne comprennent pas de stationnement pour véhicules motorisés. Ces derniers sont intégrés dans les constructions.

PP.13. Cheminements

Au sein des îlots, des cheminements sont aménagés en vue de créer un passage convivial et sécurisé. Ils sont accessibles au public et permettent de connecter les espaces publics en passant par les cœurs d'îlots.

Ils peuvent éventuellement être ponctuellement surplombés de constructions ou passer au sein d'une construction.

Leur implantation privilégie la création de connexions dans le prolongement des rues perpendiculaires à la rue de la Loi.



PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AUX GRANDES ZONES DE PROJETS

Prescriptions complémentaire aux grandes zones de projets

PS.1. Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les grandes zones de projet. La taille minimale, d'un seul tenant, de cette zone de projet est spécifiée par îlot.

Les prescriptions spécifiques s'appliquent de manière cumulative aux prescriptions générales et particulières. Dès lors, et dans la seule mesure où les prescriptions spécifiques s'écartent d'une prescription générale ou d'une prescription particulière, ces prescriptions spécifiques s'appliquent, à l'exclusion des règles prévues par les prescriptions générales ou particulières.

Ce cas de figure se présente pour les prescriptions suivantes :

- Les règles relatives à l'emprise maximum des constructions au sein de chaque îlot (prescriptions A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4) ;
- Les règles relatives à l'implantation pour l'îlot B (prescription B.6) ;
- Les règles relatives à l'implantation du plan principal de la façade des constructions aux abords des espaces emblématiques (prescriptions I.5, J.5).

PS.2. Une vision d'ensemble est établie à l'échelle de la grande zone de projet et intégrée à la demande de Permis. Elle permet d'appréhender la bonne intégration du projet avec son contexte et l'adéquation du projet avec les règles du présent Plan. La vision détaille les modalités de mise en œuvre du volet stratégique et plus particulièrement, les points suivants, grâce à des notes techniques complémentaires aux notes exigées par la prescription générale PG.8 :

- L'aménagement des espaces ouverts et leurs connexions à l'espace public ;

- La manière dont le bâti du projet s'articule aux constructions voisines ;
- La conformité du projet aux règles d'affectation, d'implantation, d'emprise maximale des constructions et de hauteur des constructions ;
- L'insertion du projet dans le contexte global, en particulier depuis des vues sensibles à l'est (Rond-point Schuman, Arches du Cinquantenaire...) et à l'ouest du périmètre (Place des Palais, Rue Royale...) ;
- La manière dont est assurée le confort au vent ;
- Le détail du phasage prévu pour l'exécution du projet d'ensemble ;
- La preuve d'une maîtrise foncière de la grande zone de projet dans son ensemble, jusqu'à l'exécution complète du permis.

L'autorité impose la fourniture de garanties financières pour assurer la bonne fin du projet d'ensemble conformément à l'article 192 du Cobat.

PS.3. La grande zone de projet dans les îlots au sein desquels sont autorisées deux émergences peut faire l'objet de deux demandes de Permis d'urbanisme distinctes, pour autant que :

- Chaque demande comporte une seule émergence ;
- Chaque demande participe à la réalisation de l'espace emblématique et/ou du cheminement imposé au sein de l'îlot ;
- Chaque demande respecte isolément les règles d'implantation et de gabarits imposées au sein de la grande zone de grand projet ;
- Les deux demandes, ensemble, réalisent les règles d'affectation imposées pour la grande zone de projet. Dans le cas où les règles d'affectations ne sont pas garanties par une des demandes, mais par l'ensemble de la grande zone de projet, la première demande introduite apporte les

garanties nécessaires pour justifier du respect des règles d'affectation de l'ensemble.

- Chaque demande permet d'avoir la vision d'ensemble sur le développement global de la grande zone de projet ;

PS.4. Emergences

Des émergences peuvent être autorisées dans les grandes zones de projets, selon les conditions spécifiées par îlot.

Les grandes zones de projet qui comptent une ou plusieurs émergence(s) comportent un vaste espace ouvert aménagé et accessible au public depuis les rues adjacentes.

Une superficie équivalente à un minimum de 50% de l'emprise au sol de l'émergence est destinée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public au sein de la grande zone de projet. La nature et les caractéristiques de l'équipement sont fixées en dialogue avec l'autorité publique.

PS.5. Implantation des émergences

Les émergences répondent aux conditions suivantes :

- Les zones d'implantation autorisées pour les émergences sont indiquées au Plan d'Implantation.
- Les émergences sont intégrées dans une composition qui permet de gérer les transitions vers les constructions basses et intermédiaires à proximité ainsi que vers les espaces ouverts attenants.
- Toute émergence est implantée à une distance minimum de toute autre émergence équivalent au quart de la hauteur de l'émergence la plus haute.
- Dans le cas où la distance entre deux émergences est inférieure à 100 m, le développé de façade en vis-à-vis est plus petit ou égal à la distance entre ces émergences.

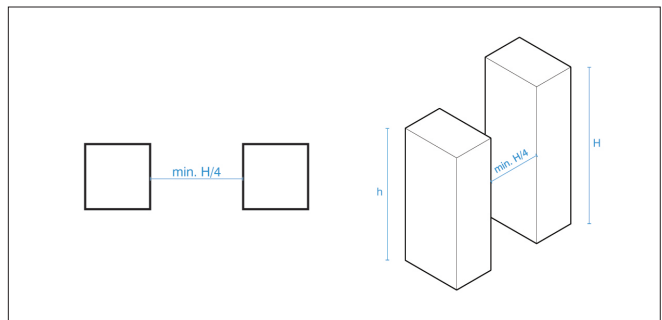


Illustration : distance minimum entre deux émergences

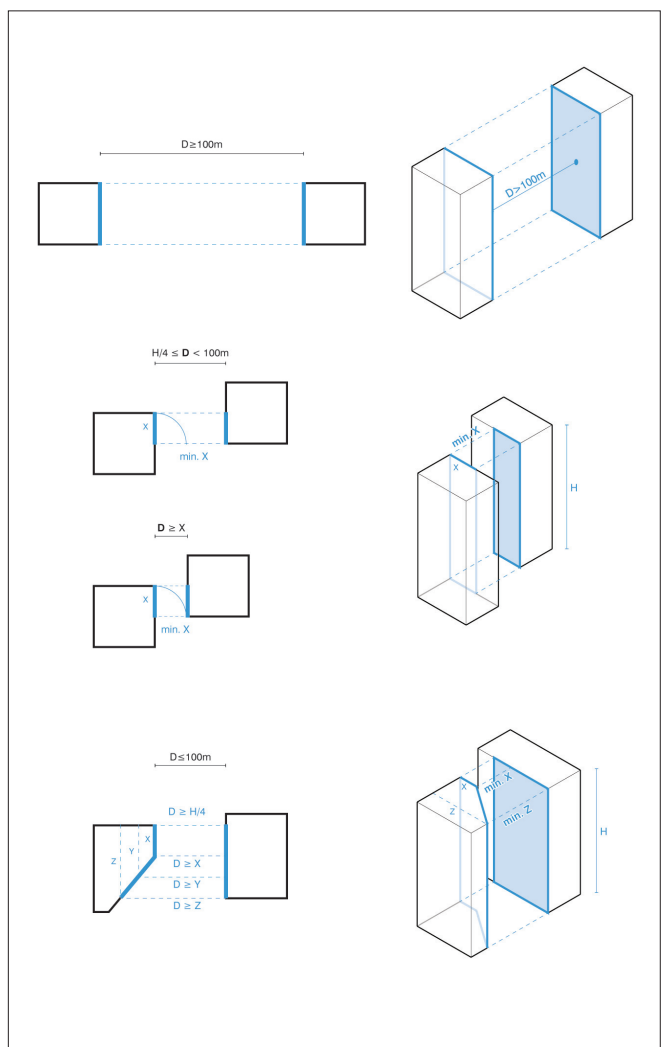


Illustration : règle de vis-à-vis pour les émergences situées à moins de 100 m l'une de l'autre

Îlot A

A.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot A portant sur une superficie au sol supérieure à 7.500 m².

A.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation de deux émergences peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elles répondent aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 120 m ;
- Ne pas être implantée dans la prolongation de l'axe de la rue de Toulouse selon le tracé repris au Plan d'Implantation, ni dans une zone de 5 m mesurée de part et d'autre de cet axe ;
- Avoir une superficie plancher maximale de 1.750 m² par niveau.

A.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 10 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

A.4. Emprise maximum des constructions

Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,60.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

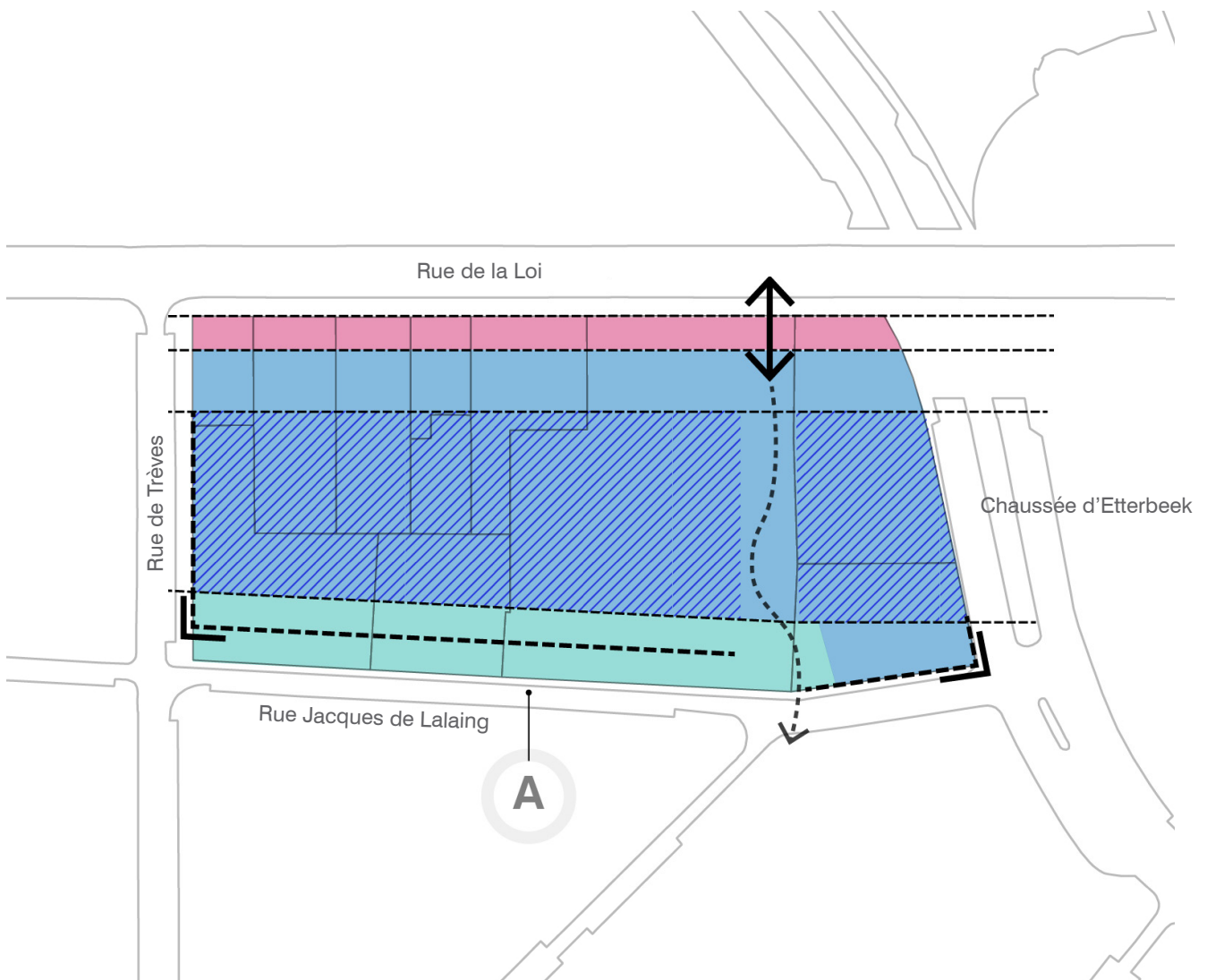
A.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul

des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;

- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant, implanté en prolongation de la rue de la Loi ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes ;
- Il est organisé de manière à établir un cheminement accessible au public entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing, par l'intérieur d'îlot.
- Le tracé de ce cheminement par l'intérieur d'îlot est indiqué de manière indicative sur le Plan d'Implantation. La sortie de ce cheminement, du côté de la rue de la Loi est spécifiée sur le Plan d'Implantation.
- Son aménagement fait l'objet d'un projet d'ensemble conçu en cohérence avec les espaces publics attenants.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Îlot B

B.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot B portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

B.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation de deux émergences peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elles répondent aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 155 m dans la partie Est de l'îlot, soit dans la partie située à l'Est de l'axe de la rue Philippe Le Bon ;
- Avoir une hauteur maximale de 120 m dans la partie Ouest de l'îlot, soit dans la partie située à l'Ouest de l'axe de la rue Philippe Le Bon ;
- Ne pas être implantées dans l'axe de la rue Philippe Le Bon, ni dans le tiers est de l'îlot B, mesuré le long du trottoir de la rue de la Loi ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.750 m² par niveau ;

Ces deux émergences peuvent être implantées au sein d'une seule grande zone de projet ou de deux grandes zones de projet séparées.

B.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 8 maximum par grande zone de projet.

B.4. Emprise maximum des constructions

Contrairement aux dispositions de la PP.10 le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55. Le reste de la zone de projet est aménagé en espace ouvert.

Les caractéristiques suivantes sont prises en compte dans le calcul de la superficie d'espace ouvert :

- En cœur d'îlot : au moins 65 % de la superficie d'espace ouvert a une largeur minimum de 10 m.

Au-delà de ce seuil, les espaces inférieurs à 10 m de large ne sont pas comptabilisés dans les espaces ouverts ;

- En zone de recul : tous les espaces ouverts sont comptabilisés, en ce compris ceux dont la largeur est inférieure à 10 m.

B.5. Aménagement des espaces ouverts

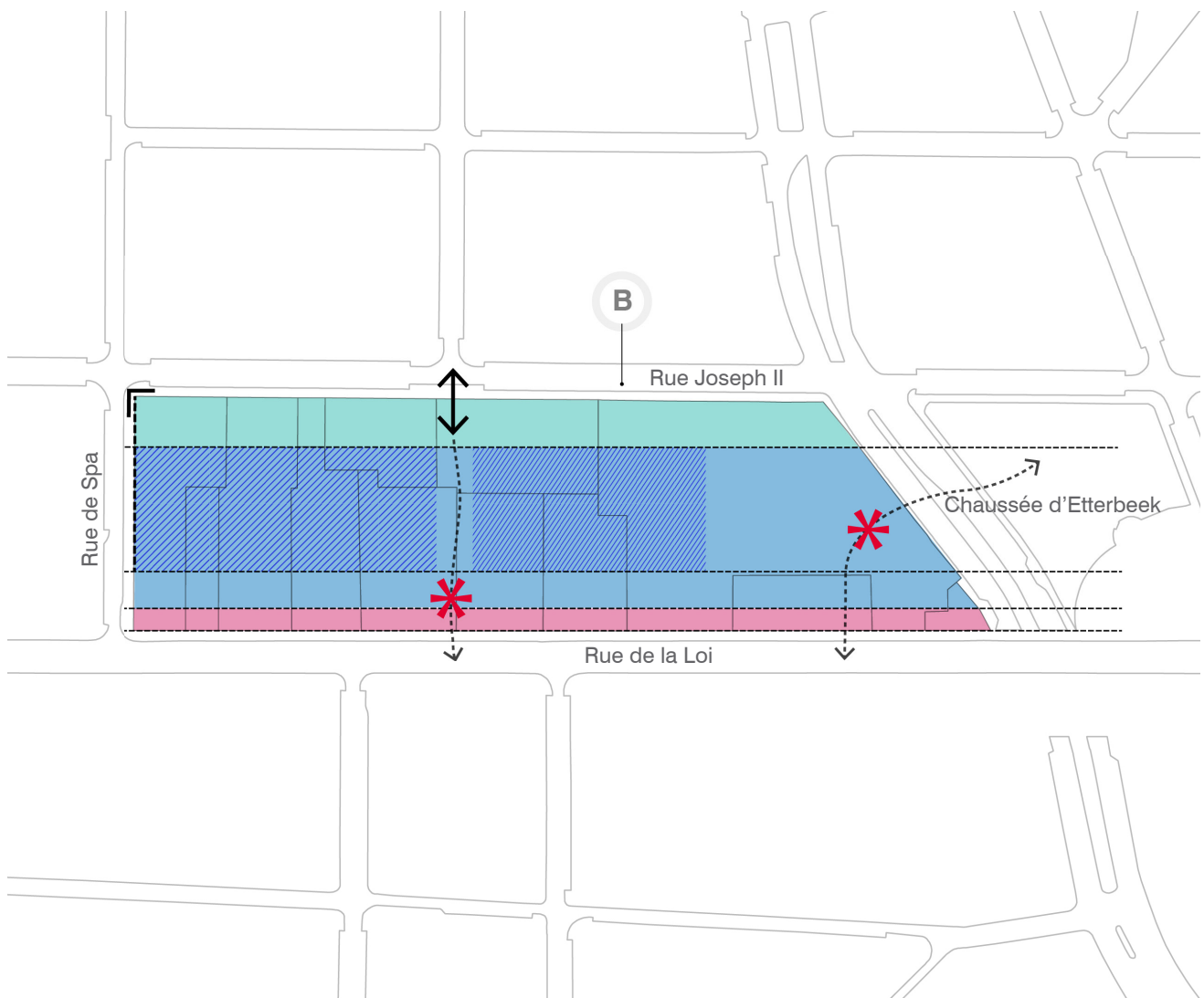
Les espaces ouverts répondent aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- Les espaces ouverts sont implantés :
 - En prolongation de la rue de la Loi, de manière à participer à la constitution des espaces emblématiques en lien avec l'espace public de la rue de la Loi et de façon à établir une continuité avec la chaussée d'Etterbeek et les jardins du Maelbeek. L'aménagement intègre les différences de niveaux de façon à permettre la connexion entre la chaussée d'Etterbeek et la rue de la Loi ;
 - De manière à établir un cheminement accessible au public entre la rue de la Loi et la rue Philippe Le Bon. Le tracé de ce cheminement est indiqué de manière indicative sur le plan d'implantation. La sortie de ce cheminement, du côté de la rue Joseph II est spécifiée sur le plan d'implantation ;
 - Leur aménagement intègre les accès à la station de métro Maelbeek, de manière lisible et confortable pour les modes actifs.
- Ils sont accessibles depuis les constructions attenantes.
- Leur aménagement fait l'objet d'un projet d'ensemble conçu en cohérence avec les espaces publics attenants.

B.6. Implantation

Etant donné la réalisation de deux espaces emblématiques sur cet îlot, donc de plus d'espace ouvert en connexion avec la rue de la Loi, l'implantation des bâtiments à l'alignement y est autorisée, contrairement aux impositions de la disposition PP.8 À front de la rue de la Loi, pour l'îlot B, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement, sur un maximum de 55% du front de bâtisse. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à un maximum de 24 m ;



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

- Zone autorisée pour émergence

- Soit sur un front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas leur hauteur est limitée à une hauteur maximum de 55 m.

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire le long de la rue Joseph II, le plan principal formé par la façade s'implante sur minimum 60 % le long du front

de bâtisse, contrairement aux impositions de la disposition PP.9. Il peut être interrompu pour permettre de cheminement vers les intérieurs d'îlots.

L'angle de l'îlot identifié par un coin noir au Plan d'Implantation conserve un caractère construit sur une longueur minimum de 10 m de part et d'autre de l'angle.

Îlot C

C.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot C portant sur une superficie au sol supérieure à 4.500 m².

C.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Ne pas être implantée dans l'axe de la rue Philippe Le Bon, ni dans une zone de 5 m mesurée de part et d'autre de cet axe ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

C.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 7 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

C.4. Emprise maximum des constructions

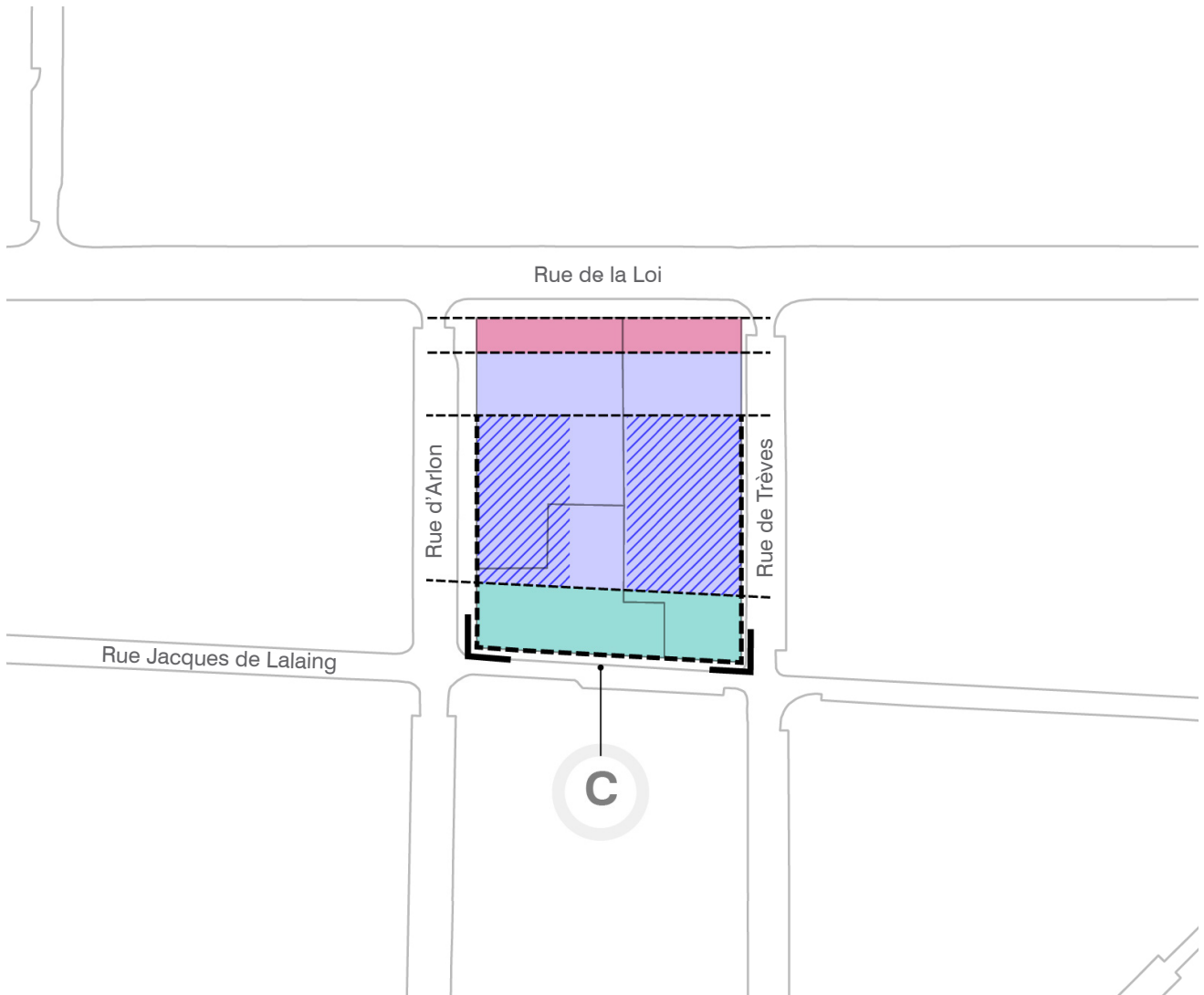
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

C.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Îlot D

D.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot D portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

D.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation de deux émergences peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elles répondent aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Ne pas être implantées dans l'axe de la rue de Spa, ni dans une zone de 5 m mesurée de part et d'autre de cet axe ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau ;

Ces deux émergences peuvent être implantées au sein d'une seule grande zone de projet ou de deux grandes zones de projet séparées.

D.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 6,85 maximum par grande zone de projet.

D.4. Emprise maximum des constructions

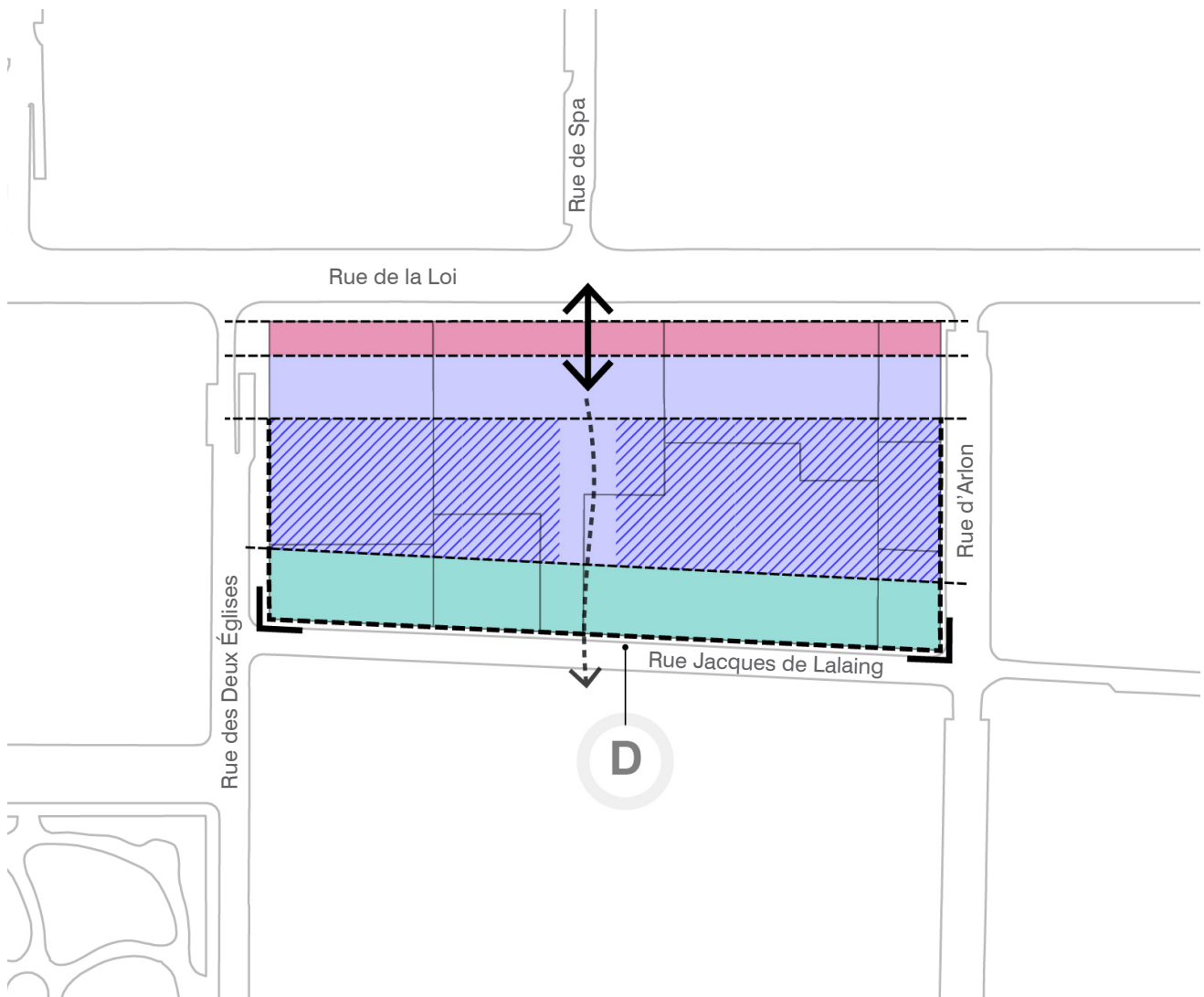
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

D.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes ;
- Il est organisé de manière à établir un cheminement entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing par l'intérieur d'îlot. Le tracé de ce cheminement par l'intérieur d'îlot est indiqué de manière indicative sur le plan d'implantation. La sortie de ce cheminement, du côté de la rue de la Loi est spécifiée sur le plan d'implantation.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Îlot E

E.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot E portant sur une superficie au sol supérieure à 4.500 m².

E.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Être implantée dans l'axe de la rue de la Science ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

E.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 8 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

E.4. Emprise maximum des constructions

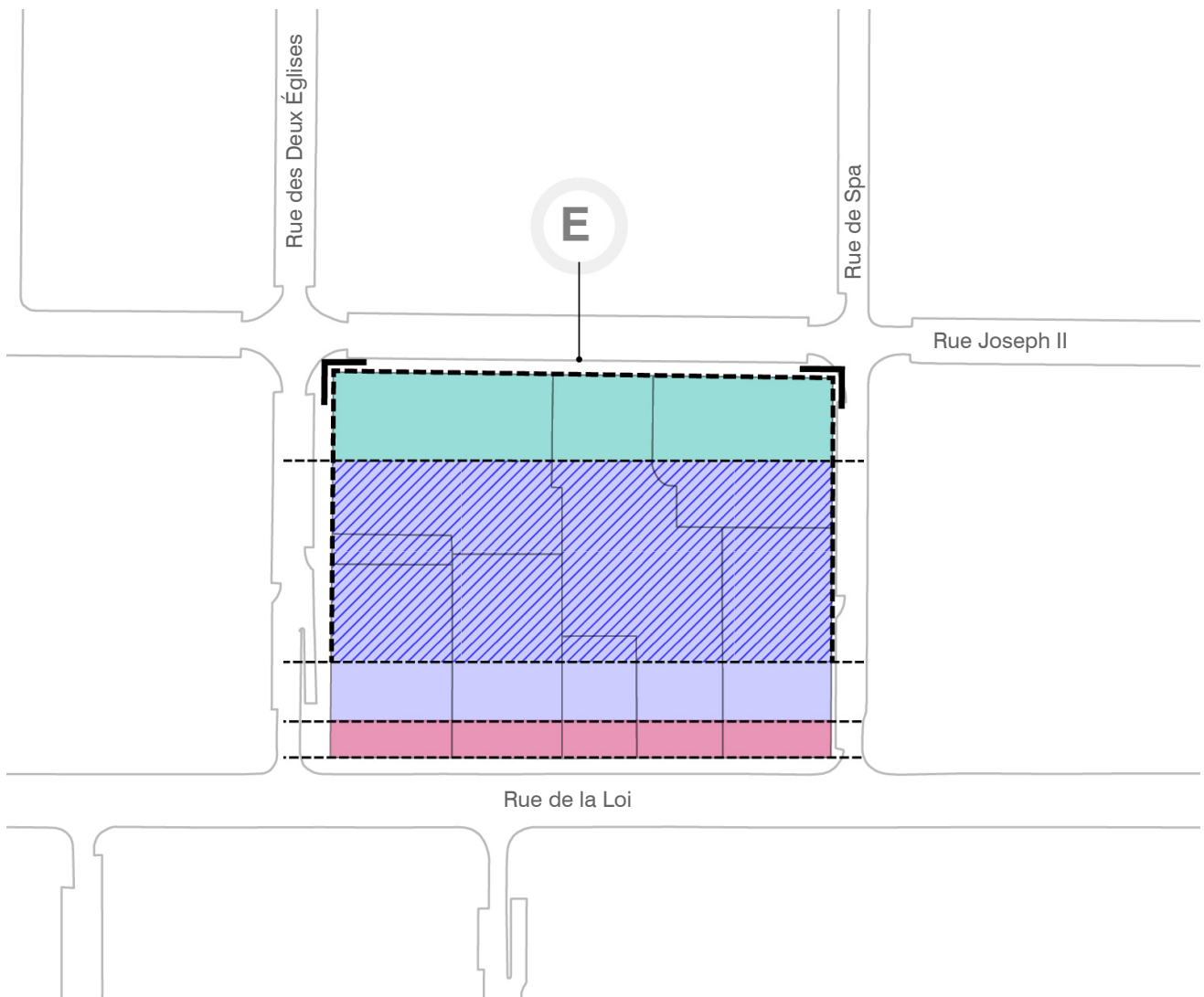
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.




E.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :



- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes.





FOND DE PLAN

-  Limite parcellaire
-  Limite de la zone concernée par le PAD
-  Axes des fronts de bâtisse



LIMITES

-  Front de bâtisse obligatoire
-  Caractère construit des angles à conserver





ESPACES OUVERTS

-  Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
-  Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

-  Cheminement imposé
-  Cheminement conseillé

HAUTEURS

-  24 Zone avec hauteur max. = 24m
-  24 Zone avec hauteur moy. = 24m
-  40 Zone avec hauteur moy. = 40m
-  55 Zone avec hauteur max. = 55m

 Zone autorisée pour émergence

Îlot F

F.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot F portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

F.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Ne pas être implantée dans l'axe de la rue des Deux Eglises, ni dans une zone de 5 m mesurée de part et d'autre de cet axe ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

F.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 9 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

F.4. Emprise maximum des constructions

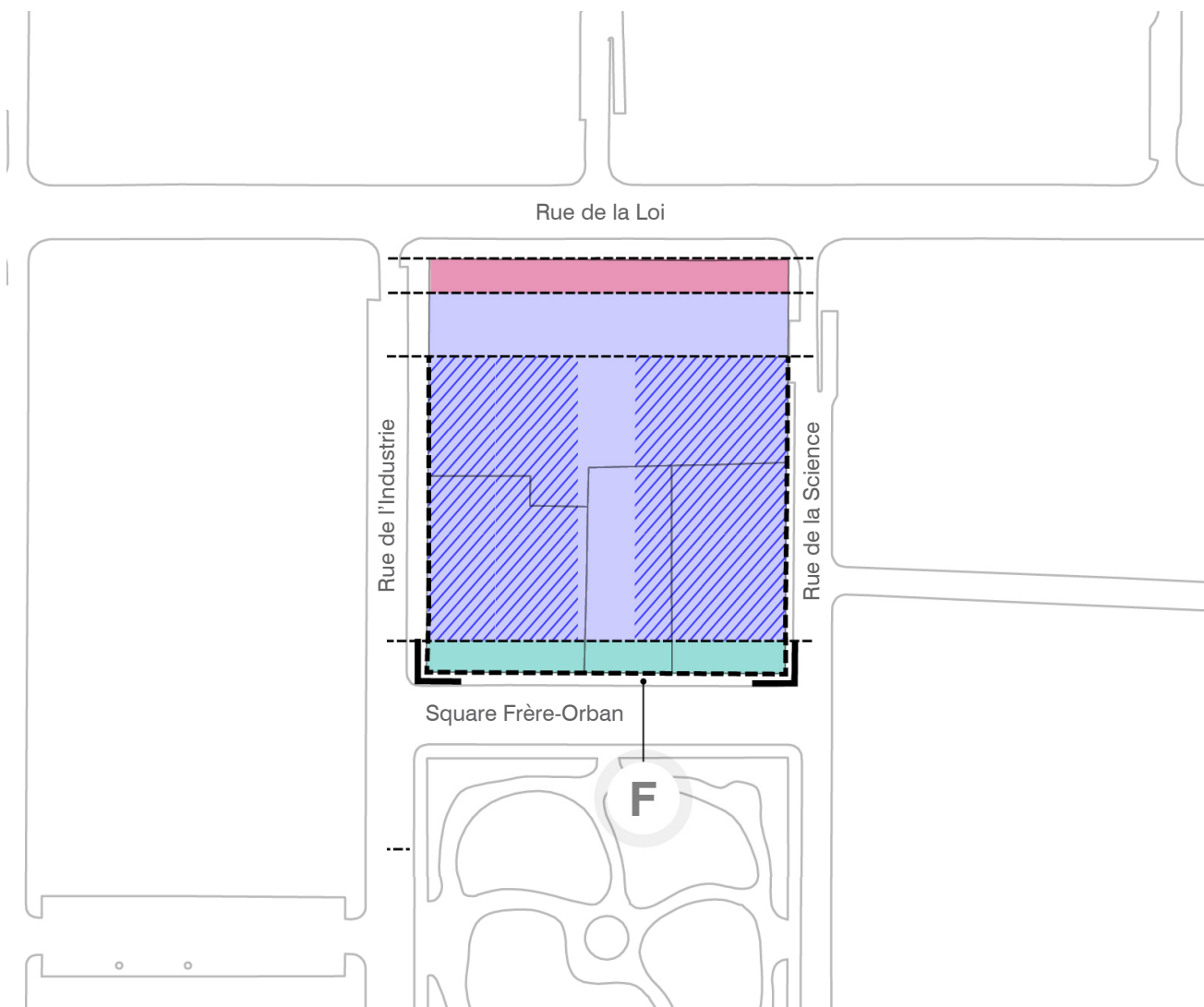
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.




F.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :



- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes.





FOND DE PLAN

-  Limite parcellaire
-  Limite de la zone concernée par le PAD
-  Axes des fronts de bâtisse



LIMITES

-  Front de bâtisse obligatoire
-  Caractère construit des angles à conserver





ESPACES OUVERTS

-  Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
-  Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

-  Cheminement imposé
-  Cheminement conseillé

HAUTEURS

-  24 Zone avec hauteur max. = 24m
-  24 Zone avec hauteur moy. = 24m
-  40 Zone avec hauteur moy. = 40m
-  55 Zone avec hauteur max. = 55m

 Zone autorisée pour émergence

Îlot G

G.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot G portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

G.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

G.3. Affectations

La zone de projet intègre la réalisation d'une infrastructure culturelle ou sportive d'une superficie minimum de 5.000 m² (en ce compris les équipements d'intérêt collectif ou de service public imposés par l'article PS.4).

Cette infrastructure est réalisée en lien avec l'espace emblématique attenant.

G.4. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 9 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

G.5. Emprise maximum des constructions

Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la

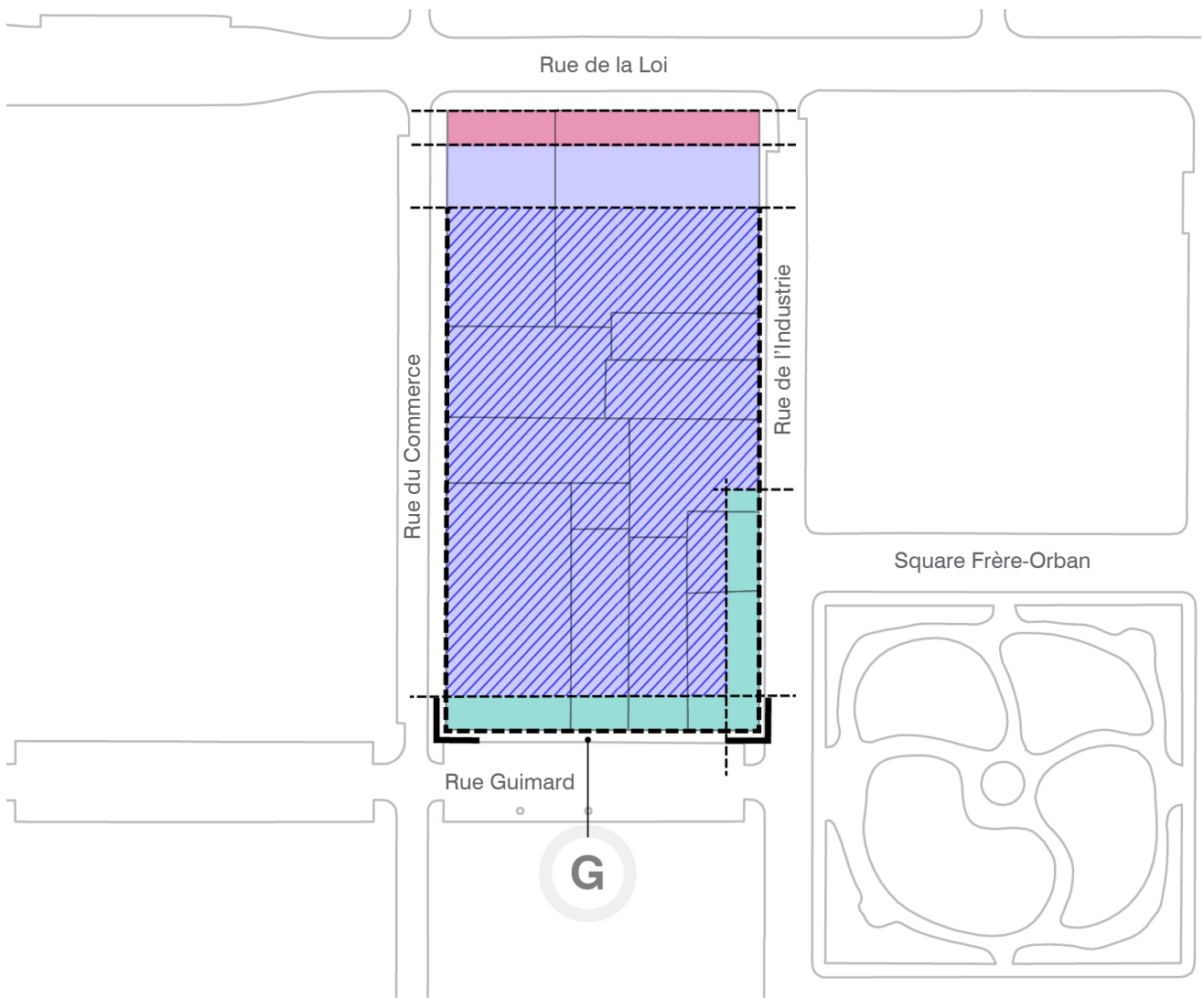
grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

G.6. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes.
- Le coin "Commerce-Loi" participe à l'espace emblématique du pôle Arts-Loi. L'espace ouvert y est aménagé en conséquence.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Ilot H

H.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot H portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

H.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 100 m ;
- Ne pas être implantée dans l'axe de la rue Marie Thérèse, ni dans une zone de 5 m mesurée de part et d'autre de cet axe ;
- Privilégier une implantation dans l'axe de la rue de l'Industrie ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

H.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 7,5 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

H.4. Emprise maximum des constructions

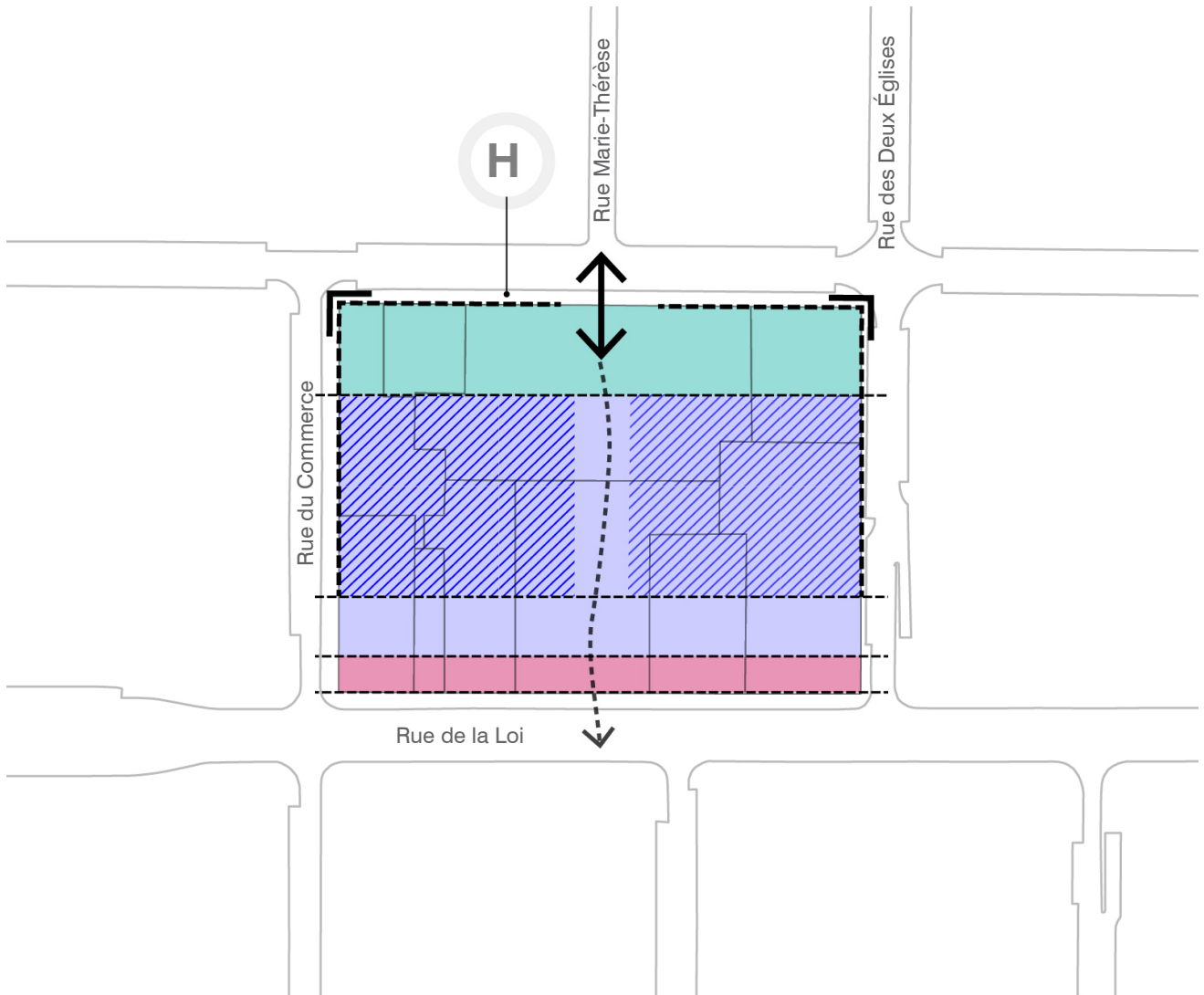
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

H.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes ;
- Il est organisé de manière à établir un cheminement entre la rue de la Loi et la rue Marie-Thérèse, par l'intérieur d'îlot. Le tracé de ce cheminement par l'intérieur d'îlot est indiqué de manière indicative sur le plan d'implantation. La sortie de ce cheminement, du côté de la rue Marie-Thérèse est spécifiée sur le plan d'implantation.
- Le coin "Commerce-Loi" participe à l'espace emblématique du pôle Arts-Loi. L'espace ouvert y est aménagé en conséquence.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Ilot I

I.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot I portant sur une superficie au sol supérieure à 7.500 m².

I.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation de deux émergences peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elles répondent aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 120 m dans la partie Nord-Ouest de l'îlot, soit dans la partie située à proximité du carrefour Arts-Loi ;
- Avoir une hauteur maximale de 100 m dans la partie plus au Sud de l'îlot ;
- Faire partie d'un projet d'ensemble à l'échelle de l'îlot ;
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau.

Ces deux émergences peuvent être implantées au sein d'une seule grande zone de projet ou de deux grandes zones de projet séparées.

I.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 8,5 maximum par grande zone de projet.

I.4. Emprise maximum des constructions

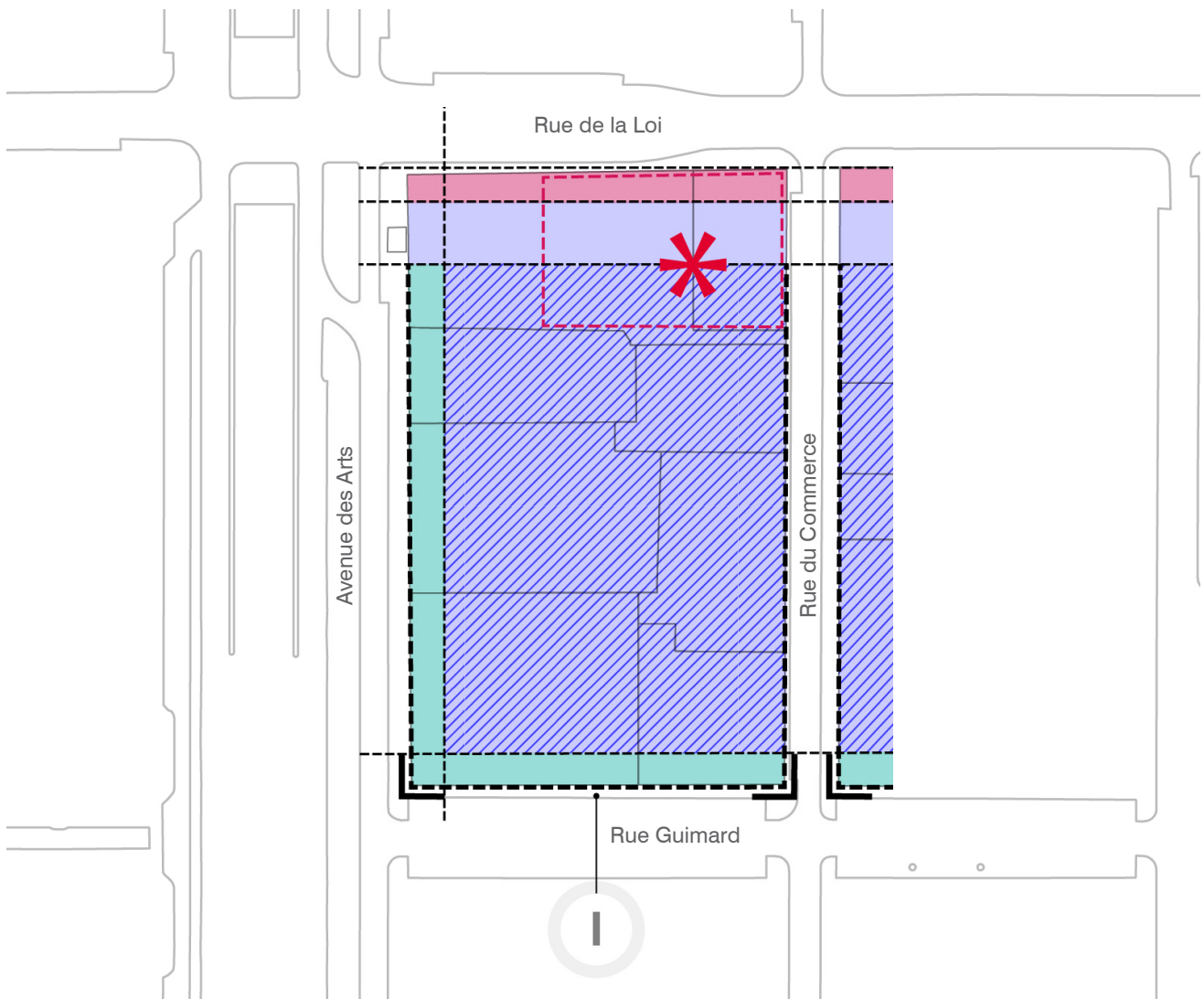
Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,50.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

I.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :

- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;
- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant. Il est implanté au sein de la zone marquée par un traitillé rouge sur le plan d'implantation en prolongation de la rue de la Loi, de manière à participer à la constitution d'un espace emblématique en lien avec l'espace public de la rue de la Loi. Le front principal de la façade peut être implanté en retrait pour permettre la constitution de cet espace ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes ;
- Son aménagement fait l'objet d'un projet d'ensemble conçu en cohérence avec les espaces publics attenants.



FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Limite de la zone concernée par le PAD
- Axes des fronts de bâtisse

LIMITES

- Front de bâtisse obligatoire
- Caractère construit des angles à conserver

ESPACES OUVERTS

- Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
- Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

- Cheminement imposé
- Cheminement conseillé

HAUTEURS

- 24 Zone avec hauteur max. = 24m
- 24 Zone avec hauteur moy. = 24m
- 40 Zone avec hauteur moy. = 40m
- 55 Zone avec hauteur max. = 55m

Zone autorisée pour émergence

Ilot J

J.1. Superficie minimale de la grande zone de projet

Les présentes prescriptions spécifiques sont d'application pour les zones de projet sur l'îlot J portant sur une superficie au sol supérieure à 5.000 m².

J.2. Conditions particulières relatives aux émergences

L'implantation d'une émergence peut être autorisée au sein de l'îlot, de manière complémentaire aux dispositions détaillées à l'article PP.6 et PP.7.

Elle répond aux conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 120 m.
- Avoir une superficie plancher maximum de 1.500 m² par niveau ;

J.3. Potentiel constructible

La densité maximale est équivalente à un P/S de 8,75 maximum pour l'ensemble de la grande zone de projet.

J.4. Emprise maximum des constructions

Contrairement aux dispositions de la PP.10, le coefficient d'emprise au sol des constructions sur la grande zone de projet est limité à un maximum de 0,55.

Les autres dispositions de l'article PP.10 restent d'application.

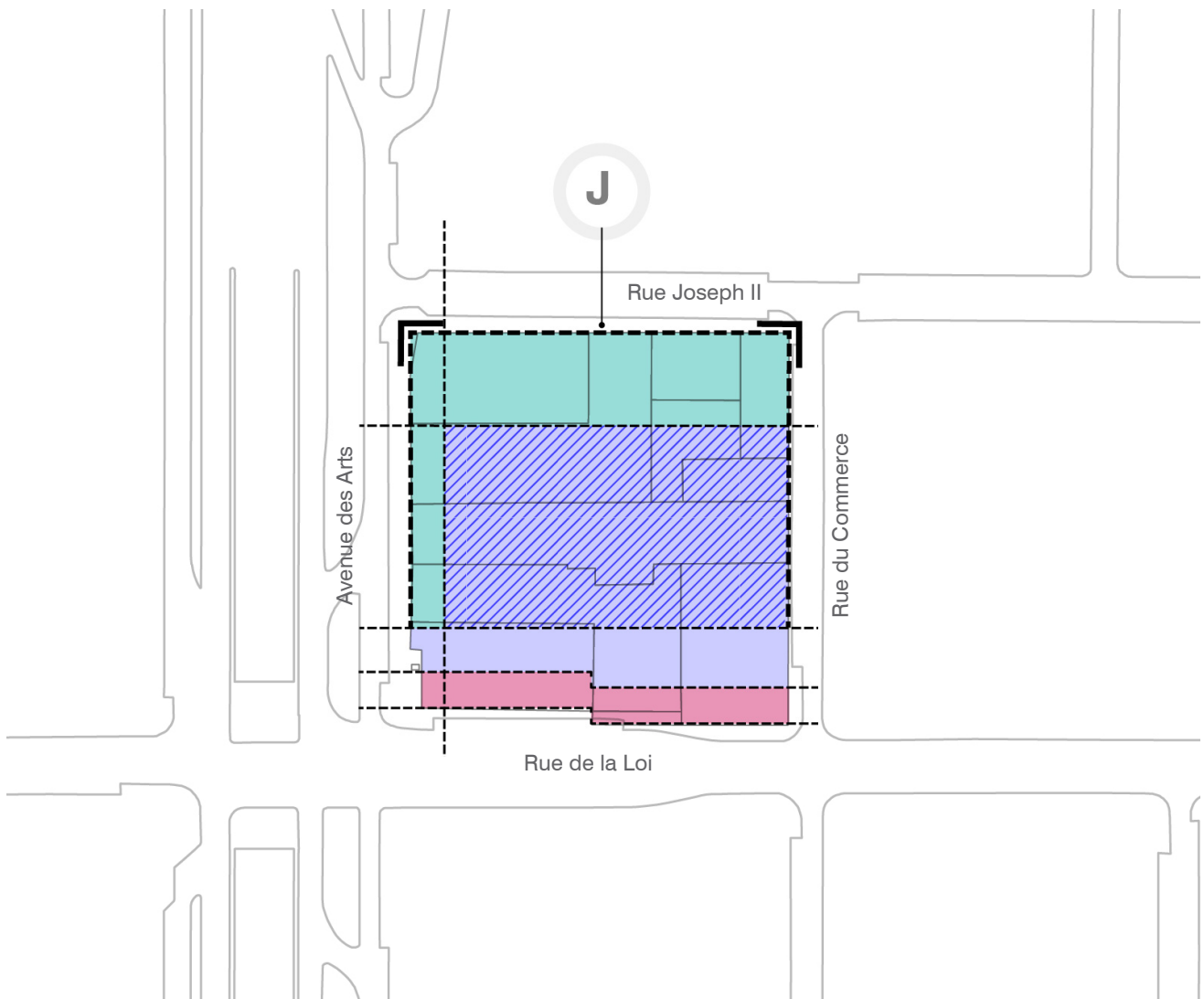
J.5. Aménagement des espaces ouverts

L'espace ouvert répond aux conditions suivantes :




- Un maximum de 25% des espaces ouverts peut être surplombé et pris en compte dans le calcul

des espaces ouverts à condition que le surplomb présente une hauteur libre minimum de 12 m ;



- 70% de cet espace ouvert est d'un seul tenant ;
- Il est accessible depuis les constructions attenantes ;
- Il est implanté en recul, le long de la rue de la Loi, de manière à constituer un espace emblématique en prolongation de l'espace public de la rue de la Loi. Le front principal de la façade peut être implanté en retrait pour permettre la constitution de cet espace.





FOND DE PLAN

-  Limite parcellaire
-  Limite de la zone concernée par le PAD
-  Axes des fronts de bâtisse



LIMITES

-  Front de bâtisse obligatoire
-  Caractère construit des angles à conserver





ESPACES OUVERTS

-  Zone d'implantation des espaces ouverts participant à la réalisation des espaces emblématiques
-  Localisation des espaces emblématiques

CHEMINEMENTS

-  Cheminement imposé
-  Cheminement conseillé

HAUTEURS

-  24 Zone avec hauteur max. = 24m
-  24 Zone avec hauteur moy. = 24m
-  40 Zone avec hauteur moy. = 40m
-  55 Zone avec hauteur max. = 55m

 Zone autorisée pour émergence



AF
RAC
DRE
existe



GLOSSAIRE

Cheminement

Passage accessible au public qui lie deux espaces publics, à travers un ou plusieurs espaces ouverts. Les cheminements sont exclusivement dédiés aux passages des modes actifs.

Cœur d'îlot

Espace ouvert situé dans l'îlot, qui ne comprend pas la zone de recul. Ces espaces sont destinés en priorité à la réalisation d'espaces verts.

Coefficient d'Emprise au sol E/S

Le coefficient d'emprise au sol désigne le rapport entre l'emprise des constructions et la superficie de la zone de projet considérée.

Construction basse

Les constructions basses désignent les bâtiments avec une hauteur maximale de 32 m.

Construction intermédiaire

Les constructions intermédiaires désignent les bâtiments avec une hauteur maximale de 55 m.

Densité bâtie P/S

La densité bâtie désigne le rapport entre la superficie plancher brute et la superficie de la zone de projet considérée.

Emergence

Les émergences désignent les constructions avec une hauteur supérieure à 70 m de haut.

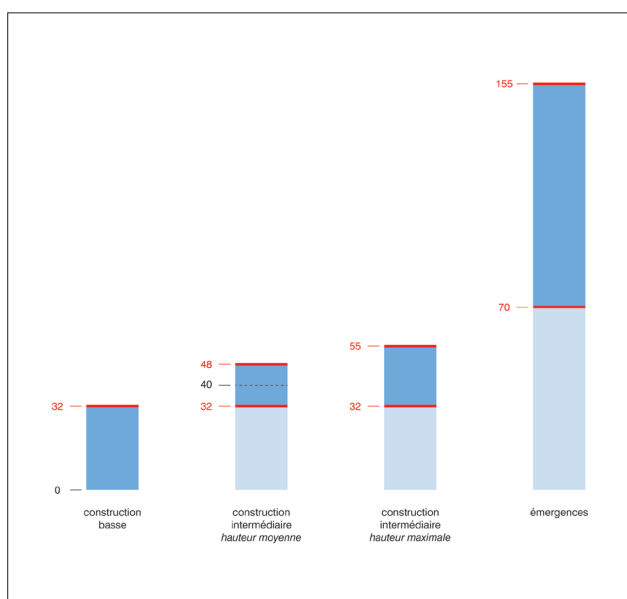


Illustration : Hauteurs des constructions

Emprise des constructions

Superficie au sol des constructions hors-sol, calculée en projection horizontale, occupée ou surplombée par des constructions, déduction faite des auvents et marquises. Elle est mesurée à partir du niveau moyen de la portion du trottoir qui longe la zone de projet concernée.

Dans le cas d'une zone de projet traversant orientée nord-sud, le niveau moyen pris en compte est celui du côté de la rue de la Loi.

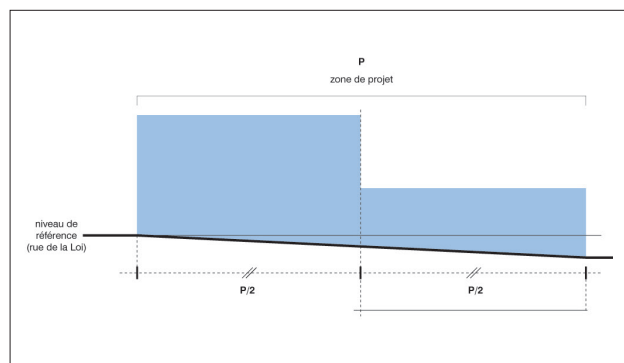


Illustration : niveau de référence moyen sur une parcelle traversante

Espace emblématique

Espace identitaire remplissant un rôle structurant à l'échelle du quartier, en connexion avec la rue de la Loi.

Espace ouvert

Espace libre de construction au niveau du sol, sur sol privé. L'espace ouvert comprend les cœurs d'îlots ainsi que les zones de recul (en ce compris les cheminements).

Grande zone de projet

Zone de projet de grande taille. Cette dernière est spécifiée par îlot, au sein des prescriptions spécifiques.

Hauteur d'une construction

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la portion du trottoir qui longe la zone de projet concernée, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'une zone de projet traversant orientée nord-sud, elle est mesurée à partir du niveau moyen de la portion du trottoir qui longe la zone de projet, jusqu'à la moitié de la profondeur de l'îlot.

Toutefois, la hauteur des émergences est toujours mesurée depuis le niveau moyen de la portion du trottoir de la rue de la Loi qui longe la zone de projet.

La hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait, les murs acrotères et les installations techniques.

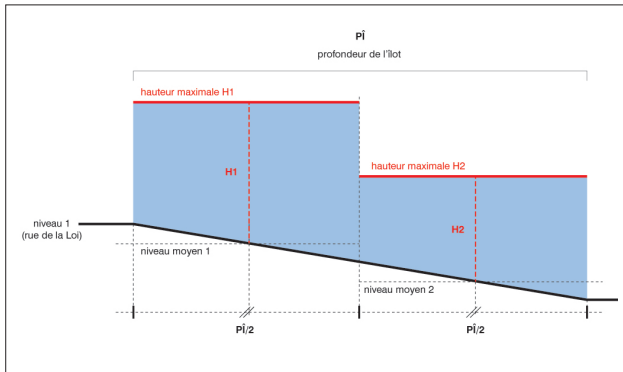


Illustration : niveau de référence moyen sur une parcelle traversante

Zone de projet

Parcelle ou ensemble des parcelles pour lequel est développé un projet d'ensemble et qui fait l'objet d'une seule demande de certificat ou de permis d'urbanisme. Elle peut comporter des bâtiments existants de fait, si la vision d'ensemble le justifie.

BU
UR