



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: **14/05/2014** - Point / Punt: **3**

Demande de / Aanvraag tot: PU - SV + PE - MV

Ref.: 019L/2013 (Art. 175) + 013L/2013

Adresse / Adres: RUE DE LA LOI 103-105 - RUE JACQUES DE LALAING 30-34

Demandeur / Aanvrager: Leaselex SPRL

Objet / Betreft:

PU: PROJET AMENDE: construire un immeuble comprenant 43.541 m² de bureaux, 525 m² de commerces et 221 emplacements de parkings, aménager les abords créant une zone de cheminement public entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing

PE: un établissement comportant: des installations de combustion (chaudières) d'une puissance calorifique de 2 x 1.000 kW, un générateur d'une puissance de 1.000 kVA actionné par un moteur d'une puissance de 909 kW, un dépôt de 6.000 l de mazout, des installations de refroidissement d'une puissance électrique de 2 x 250 kW et comportant 2 x 298 kg de substances appauvrissant la couche d'ozone (R134A), des transformateurs statiques d'une puissance de 2 x 800 kVA, des ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit compris entre 20.000 m³/h et 225.000 m³/h, un parking couvert pour 221 véhicules (197 voitures et 24 motos)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2013 – 08/06/2013 05/04/2014 – 04/05/2014

Réactions / Reacties: 11

Commission de concertation précédente – Voorafgaande Overlegcommissie: 19/06/2013

AVIS MAJORITAIRE : BDU-DU – SDRB – IBGE – BDU-DMS:

- Considérant que la demande initiale porte sur la construction d'un immeuble comprenant 39.586m² de bureaux, 1487 m³ de commerce, 2994m² de logement (27 unités) et 226 emplacements de parking, ainsi que sur l'aménagement des abords et la création d'une zone de cheminement public entre la rue de la Loi et la rue de Lalaing ;
- Vu l'étude d'incidences clôturée le 24/02/2014;
- Considérant que le projet amendé qui modifie substantiellement le projet initial prévoit la construction d'un immeuble comprenant 43.451 m² de bureau, 525 m² de commerce et à créer 221 emplacements de parking, ainsi qu'à aménager les abords ;
- Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 11 réclamations ;
- Considérant que le projet est conforme au PRAS qui situe le bien en zone administrative ;
- Considérant que le projet respecte les principes du RRUZ en vigueur ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans la démarche de requalification de la rue de la Loi prévu par le PUL ;
- Considérant que le projet libère plus de la moitié de la parcelle au profit d'un nouvel espace public paysager ;
- Considérant que l'étude d'incidences a étudié les impacts sur l'environnement dont notamment la question des vents ; qu'elle conclut que les nuisances occasionnées par les vents sont limitées localement grâce au contexte bâti et que des mesures d'atténuation sont envisageables ;
- Considérant que le projet doit être amélioré sur certains points ;



- Considérant par ailleurs que l'étude d'incidences a mis en évidence que le fonctionnement de l'immeuble est tributaire de l'accessibilité au site et que des mesures adéquates doivent être mises en œuvre par les autorités publiques ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **d'agrandir l'espace vert en prévoyant des arbres jusqu'à la rue de la Loi dans le prolongement du nouvel espace libre afin qu'il constitue un appel et soit perceptible dans la perspective de la rue de la Loi ;**
- **de prévoir un débordement du commerce situé à l'angle de Lalaing et du nouvel espace vert, étant donné qu'il est idéalement situé et bien orienté, afin qu'il devienne un pôle d'attraction qui soit visible depuis la rue de la Loi;**
- **de revoir la partie basse de la façade de la rue de Lalaing afin d'en améliorer sa convivialité ;**
- **de préciser le choix du revêtement de façades et du vitrage pour en vérifier la cohérence avec le projet voisin ;**
- **de démontrer une reconversion possible de la partie contenant les salles conférences ;**
- **de prévoir une coordination des chantiers et d'établir, outre le respect de la législation sur les chantiers, un « cahier des charges à faibles nuisances » en concertation avec les autorités, pour contenir les nuisances du chantier.**

Condition supplémentaire BDU-DMS :

- **revoir le concept architectural : simplifier le volume sur pilotis (volume franc sans décrochements) ; revoir le volume central.**

AVIS MINORITAIRE : Ville de Bruxelles:

- Considérant que pour ce projet de bureaux, salles de conférence, commerce, parking couvert, prévoyant également l'aménagement d'une vaste partie de l'assiette d'un futur passage public sur sol privé et de ses abords, des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites le 24 janvier 2013 ;
- Considérant que ce projet se situe dans la zone du « Périmètre Urbain Loi (PUL) » pour laquelle la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 12 décembre 2013 un Règlement d'Urbanisme Zoné (RRUZ) ;
- Considérant également que le site du projet se trouve à un endroit stratégique pour le développement de la Ville, qu'il longe une artère vitale pour la desserte (transports en commun, voitures et mobilité douce) du Pentagone et de la Ville et se situe à proximité d'une zone résidentielle ;
- Considérant que les demandes de permis pour ce projet ont été soumises à une étude d'incidences suivant les prescriptions du CoBAT et de l'Ordonnance sur les permis d'environnement;
- Considérant que le RRUZ a fait l'objet d'une étude d'impact qui n'a toutefois pas étudié les incidences socio-économiques et en matière de mobilité;
- Considérant l'avis du Collège émis en date du 16/05/2013 sur le projet de RRUZ2 ;
- Considérant que sur la parcelle voisine au projet (à l'est) un autre demandeur a introduit le 17 décembre 2012 d'autres demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour un deuxième projet immobilier de bureaux, logements, commerce et parking couvert, prévoyant l'aménagement de l'autre partie de l'assiette du futur passage public sur sol privé et de ses abords ;
- Considérant que les demandes de permis de cet autre projet ont également été soumises à une étude d'incidences suivant les prescriptions du CoBAT et de l'Ordonnance sur les permis d'environnement ;
- Considérant que les deux études d'incidences des deux projets ont été menées en parallèle, qu'elles ont été réalisées par deux bureaux d'études différents et qu'elles ont été suivies par un seul comité d'accompagnement ;
- Considérant que ces études ont été régies par des cahiers des charges sur base de la même méthodologie ;
- Considérant que des enquêtes publiques et des commissions de concertation ont été organisées simultanément pour les deux projets ;



- Considérant que les cahiers des charges respectifs imposaient, au vu de la proximité des deux projets et du contexte réglementaire commun aux deux projets d'une part, l'analyse d'alternatives définies pour chaque projet et d'autre part, la définition et l'analyse d'alternatives dites recomposées en vue d'envisager la possibilité de reconfigurer les deux projets voisins en un seul ensemble ;
- Considérant les remarques du comité d'accompagnement de l'étude d'incidences en date du 28 février 2014, documentées dans les deux déclarations de clôture des deux études pour les deux projets initialement introduits :

Pour ce projet :

- *les contraintes extrêmement sévères du RRUZ n'ont pas facilité la mise au point et l'optimisation d'une alternative recomposée de qualité, à fortiori du fait que le programme était maintenu constant ;*
- *les études de ce projet et du projet voisin ont démontré que la densification de bureaux et le type des activités projetées (salles de conférences notamment) ont des incidences non négligeables en matière de mobilité : même en appliquant le scénario de mobilité le plus volontariste, les deux projets génèrent un nombre important de voitures qui dépasse de plus de 400 la capacité des parkings de ces projets. La réalisation des projets envisagés dans le PUL nécessitera, pour les Autorités publiques, d'investir fortement en matière de :*
 - *capacité des trottoirs, des pistes cyclables et des accès au métro ;*
 - *élargissement des quais du métro ;*
 - *automatisation du métro*
 - *réalisation d'une bande-bus rue de Lalaing*
 - *gestion du stationnement en voirie et en sous-sol*
 - *création de zones de taxi*
 - *etc.*

Pour le projet voisin :

- *les contraintes extrêmement sévères du RRUZ n'ont pas facilité la mise au point et l'optimisation d'une alternative recomposée de qualité, en particulier d'une alternative de mutualisation des deux projets voisins qui, sans être tenu par ces contraintes (note : RRUZ) ou le maintien stricte du programme de base, aurait permis une répartition différente des espaces publics et notamment la réalisation d'une liaison plus directe entre la rue de la Loi et la Chaussée d'Etterbeek (note : plus directe que celle prescrite par le RRUZ) ;*
- *les études de ce projet et du projet voisin ont démontré que la densification de bureaux et le type des activités projetées ont des incidences non négligeables en matière de mobilité : même en appliquant le scénario de mobilité le plus volontariste, les deux projets génèrent un nombre important de voitures qui dépasse de plus de 400 la capacité des parkings de ces projets. La réalisation des projets envisagés dans le PUL nécessitera, pour les Autorités publiques, d'investir fortement en matière de :*
 - *capacité des trottoirs, des pistes cyclables et des accès au métro ;*
 - *élargissement des quais du métro ;*
 - *automatisation du métro*
 - *réalisation d'une bande-bus rue de Lalaing*
 - *gestion du stationnement en voirie et en sous-sol*
 - *création de zones de taxi*
 - *etc.*
- Considérant les recommandations des deux études d'incidences dont un nombre trop élevé est orienté et formulé, soit comme recommandations aux autorités publiques, soit comme recommandations nécessitant une intervention importante de la part de ces autorités ;
- Considérant que les deux projets ont été amendés suite aux recommandations des études d'incidences ;
- Considérant néanmoins qu'après amendement des demandes initialement introduites les remarques du comité d'accompagnement en matière de mobilité restent d'actualité ;
- Considérant que le coût pour la collectivité et l'efficacité des mesures recommandées par l'étude d'incidences sont inconnus ;



- Considérant que la rue de la Loi et la ligne 5 du métro, déjà saturée, sont des axes névralgiques en matière de trafic et de déplacements au niveau de la Région et de la Ville ;
- Considérant qu'au vu du déséquilibre constaté par l'étude d'incidences entre l'offre et la demande en stationnement, des emplacements de parking disponibles dans les parkings publics risquent de se transformer en parkings déguisés pour le complexe ;
- Considérant que le projet, au vu des nuisances apportées en matière de microclimat et de circulation motorisée, porte préjudice aux logements existants à proximité du site ;
- Considérant qu'il est prématuré de mettre en œuvre la densification du bâti, suivant un canevas de volumes capables, en l'absence d'une vue générale sur la spatialisation dans la zone des affectations pour les volumes capables définis par le RRUZ et en l'absence d'un programme concret de développement des infrastructures de voirie et de transports en commun nécessaires pour cette densification ;
- Considérant qu'aucun calendrier de projets n'est connu aujourd'hui (projets d'infrastructure, projets d'amélioration de l'exploitation du métro, avec des budgets inscrits et une exécution programmée à court terme);
- Considérant que ces interventions en espace public relèvent de la compétence des autorités publiques et nécessiteront encore des consultations, d'autres permis d'urbanisme et engagements après études techniques et études de faisabilité poussées ;
- Considérant que le projet risque de mettre en péril le confort et la sécurité des piétons et cyclistes aux abords du projet vu l'augmentation de la circulation motorisée et des déplacements doux induits par le projet, notamment à hauteur des accès à l'immeuble et à hauteur du kiss & ride prévu devant l'immeuble rue de la Loi ;
- Considérant que ce dispositif risque également de gêner les perspectives à cet endroit ;
- Considérant que le confort et la convivialité du nouveau passage public sur sol privé n'est pas garanti à cause du microclimat, de son étroitesse et du manque de perspectives ;
- Considérant que ce passage public n'est que partiellement accessible aux PMR ;
- Considérant que l'implantation optimale du pocket-park et du cheminement piéton n'a pas été analysée ;
- Considérant que le gabarit du front bâti du projet rue J. de Lalaing est excessif et imposant ;
- Considérant que le projet ne comprend aucun logement et que les deux projets ne prévoient ensemble qu'un quota de 12,5 % de logement sur le site au lieu de 15 % ;
- Considérant que pour toutes ces raisons le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le principe de précaution s'impose ;
- Considérant qu'il est donc indiqué de ne pas délivrer aujourd'hui les permis sollicités pour les deux projets ;

Avis DÉFAVORABLE tel que présenté.

La Ville regrette, après l'étude d'incidences et malgré les efforts consentis durant celle-ci pour arriver à un projet mutualisé, de ne pas avoir vu évoluer les deux projets voisins vers un projet d'ensemble au bénéfice du bon aménagement des lieux.

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité des sites du Hof van Toulouse datant du 16^e siècle et du moulin Papemuts datant du 17^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 12 Bruxelles Quartier Nord-Est - sites 7 et 8 - www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie) il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique ainsi qu'un suivi archéopédologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: **14/05/2014** - Point / Punt: **4**

Demande de / Aanvraag tot: PU - SV + PE - MV

Ref.: 046L/2013 (Art. 175) + 161L/2012

Adresse / Adres: RUE DE LA LOI 107 À 109 - RUE JACQUES DE LALAING 40 - CHAUSSÉE D'ETTERBEEK 25

Demandeur / Aanvrager: Brussels Europa SA

Objet / Betreft:

PU: PROJET AMENDE: démolir les immeubles existants sur le site et construire deux immeubles comprenant 29.327 m² de bureaux, 9.253 m² de logements (22 studios, 62 appartements 1ch. et 16 appartements 2ch.) et 860 m² de commerces et dont le socle est commun jusqu'au niveau de la rue de la Loi, réaliser 3 niveaux de sous-sol (160 places) à partir de la chaussée d'Etterbeek

PE: un établissement comportant: des installations de combustion (chaudières au gaz) d'une puissance calorifique de 3 x 310 kW et 5 x 100 kW, un générateur d'une puissance de 300 kVA actionné par un moteur d'une puissance de 240 kW, un moteur à combustion interne d'une puissance de 65 kW, un parking couvert pour 160 véhicules, des installations de refroidissement d'une puissance électrique de 2 x 95 kW, des transformateurs statiques d'une puissance de 3 x 800 kVA, des ventilateurs (expulsion et pulsion) d'un débit de 1 x 20.500 m³/h, 1 x 23.800 m³/h, 1 x 37.070 m³/h et 2 x 60.000 m³/h

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2013 – 08/06/2013 05/04/2014 – 04/05/2014

Réactions / Reacties: 12

Commission de concertation précédente – Voorafgaande Overlegcommissie: 19/06/2013

AVIS MAJORITAIRE : BDU-DU – SDRB – IBGE – BDU-DMS:

- Considérant que la demande initiale porte sur la démolition des immeubles existants et la construction d'un immeuble comprenant 42.681m² de bureaux (niveaux chaussée d'Etterbeek), 1676m² de logements (14 unités), 1158m² de commerce et 123 emplacements de parkings, ainsi que l'aménagement de l'esplanade ;
- Vu l'étude d'incidences clôturée le 28/02/2014 ;
- Considérant que le projet amendé qui modifie substantiellement le projet initial, prévoit la démolition des immeubles existants sur le site et la reconstruction de bureaux (29.327m²), de logements (9253m²) et de commerces (860m²), dont le socle est commun jusqu'au niveau de la rue de la Loi, ainsi que la réalisation de 3 niveaux de sous-sol à partir de la Chaussée d'Etterbeek ;
- Considérant que l'enquête publique organisée a donné lieu à 12 réclamations ;
- Considérant que le projet est conforme au PRAS qui situe le bien en zone administrative ;
- Considérant que le projet respecte les principes du RRUZ en vigueur ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans la démarche de requalification de la rue de la Loi prévue par le PUL ;
- Considérant que le projet crée 9253m² de logement ;
- Considérant que le projet doit être amélioré sur certains points, en particulier en ce qui concerne l'esplanade;
- Considérant que l'étude d'incidences a étudié les impacts sur l'environnement dont notamment la question des vents ; qu'elle conclut que les nuisances occasionnées par les vents sont limitées localement grâce au contexte bâti et que des mesures d'atténuation sont envisageables ;



- Considérant par ailleurs que l'étude d'incidences a mis en évidence que le fonctionnement de l'immeuble est tributaire de l'accessibilité au site et que des mesures adéquates doivent être mises en œuvre par les autorités publiques ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- de supprimer l'esplanade ou de réduire substantiellement sa largeur afin d'améliorer l'espace public situé sous la rue de la Loi ; une partie de l'esplanade pourrait être maintenue ou transformée pour élargir le trottoir de la rue de la Loi ; l'ensemble devra être étudié dans le prolongement du nouvel espace libre de la rue de la Loi et pour permettre une mise en valeur de la chaussée d'Etterbeek ;
- de réétudier la liaison piétonne entre la rue de la Loi et la chaussée d'Etterbeek, actuellement proposée sous forme d'une trémie comprenant un escalier encaissé et un édicule d'ascenseur à proximité du trottoir, afin qu'elle soit davantage valorisée ; qu'elle participe à l'aménagement urbain de ce nouvel espace public et qu'elle marque l'entrée du périmètre du PUL, par exemple sous forme d'un escalier aérien et d'un pavillon abritant un ascenseur public pour PMR et diverses fonctions de chalandises ;
- de déplacer l'entrée au parking vélo, actuellement située à un mi-niveau accessible via l'escalier reliant la Chaussée d'Etterbeek à la rue de la Loi pour qu'elle soit aisément accessible depuis le niveau d'une voirie périphérique (Loi ou Etterbeek) ;
- d'agrandir le commerce situé à l'angle de Lalaing et du nouvel espace vert, étant donné qu'il est idéalement situé et bien orienté, afin qu'il devienne un pôle d'attraction et qui soit visible depuis la rue de la Loi ;
- de revoir la programmation des logements pour réduire le nombre de studio au profit d'appartements plus grands ;
- de préciser le choix du revêtement de façades et du vitrage pour en vérifier la cohérence avec le projet voisin ;
- de prévoir une coordination des chantiers et d'établir, outre le respect de la législation sur les chantiers, un « cahier des charges à faibles nuisances » en concertation avec les autorités, pour contenir les nuisances du chantier.

AVIS MINORITAIRE : Ville de Bruxelles:

- Considérant que pour ce projet de bureaux, logements, commerce, parking couvert, prévoyant également l'aménagement d'une partie de l'assiette d'un futur passage public sur sol privé et de ses abords, des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites le 17 décembre 2012 ;
- Considérant que ce projet se situe dans la zone du « Périmètre Urbain Loi (PUL) » pour laquelle la Région de Bruxelles Capitale a approuvé le 12 décembre 2013 un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) ;
- Considérant également que le site du projet se trouve à un endroit stratégique pour le développement de la Ville, longe une artère vitale pour la desserte (transports en commun, voitures et mobilité douce) du Pentagone et de la Ville et se situe à proximité d'une zone résidentielle ;
- Considérant que les demandes de permis pour ce projet ont été soumises à une étude d'incidences suivant les prescriptions du CoBAT et de l'Ordonnance sur les permis d'environnement ;
- Considérant que le RRUZ a fait l'objet d'une étude d'impact qui n'a toutefois pas étudié les incidences socio-économiques et en matière de mobilité ;
- Vu l'avis du Collège émis en date du 16/05/2013 sur le projet du RRUZ2 ;
- Considérant que sur la parcelle voisine au projet (à l'ouest), un autre demandeur a introduit le 24 janvier 2013 d'autres demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour un deuxième projet immobilier de bureaux, salles de conférences, commerce et parking couvert, prévoyant l'aménagement de l'autre partie de l'assiette du futur passage public sur sol privé et de ses abords ;
- Considérant que les demandes de permis de cet autre projet ont également été soumises à une étude d'incidences suivant les prescriptions du CoBAT et de l'Ordonnance sur les permis d'environnement ;
- Considérant que les deux études d'incidences des deux projets ont été menées en parallèle, qu'elles ont été réalisées par deux bureaux d'études différents et qu'elles ont été suivies par un seul comité d'accompagnement ;
- Considérant que ces études ont été régies par des cahiers des charges sur base de la même méthodologie ;



- Considérant que des enquêtes publiques et des commissions de concertation ont été organisées simultanément pour les deux projets ;
- Considérant que les cahiers des charges respectifs imposaient, au vu de la proximité des deux projets et du contexte réglementaire commun aux deux projets d'une part, l'analyse d'alternatives définies pour chaque projet et d'autre part, la définition et l'analyse d'alternatives dites recomposées en vue d'envisager la possibilité de reconfigurer les deux projets voisins en un seul ensemble ;
- Considérant les remarques du comité d'accompagnement de l'étude d'incidences en date du 28 février 2014, documentées dans les deux déclarations de clôture des deux études pour les deux projets initialement introduits :

Pour ce projet :

- *les contraintes extrêmement sévères du RRUZ n'ont pas facilité la mise au point et l'optimisation d'une alternative recomposée de qualité, en particulier d'une alternative de mutualisation des deux projets voisins qui, sans être tenu par ces contraintes (note : RRUZ) ou le maintien stricte du programme de base, aurait permis une répartition différente des espaces publics et notamment la réalisation d'une liaison plus directe entre la rue de la Loi et la Chaussée d'Etterbeek (note : plus directe que celle prescrite par le RRUZ) ;*
- *les études de ce projet et du projet voisin ont démontré que la densification de bureaux et le type des activités projetées ont des incidences non négligeables en matière de mobilité : même en appliquant le scénario de mobilité le plus volontariste, les deux projets génèrent un nombre important de voitures qui dépasse de plus de 400 la capacité des parkings de ces projets. La réalisation des projets envisagés dans le PUL nécessitera, pour les Autorités publiques, d'investir fortement en matière de :*
 - *capacité des trottoirs, des pistes cyclables et des accès au métro ;*
 - *élargissement des quais du métro ;*
 - *automatisation du métro*
 - *réalisation d'une bande-bus rue de Lalaing*
 - *gestion du stationnement en voirie et en sous-sol*
 - *création de zones de taxi*
 - *etc.*

Pour le projet voisin :

- *les contraintes extrêmement sévères du RRUZ n'ont pas facilité la mise au point et l'optimisation d'une alternative recomposée de qualité, à fortiori du fait que le programme était maintenu constant ;*
- *les études de ce projet et du projet voisin ont démontré que la densification de bureaux et le type des activités projetées (salles de conférences notamment) ont des incidences non négligeables en matière de mobilité : même en appliquant le scénario de mobilité le plus volontariste, les deux projets génèrent un nombre important de voitures qui dépasse de plus de 400 la capacité des parkings de ces projets. La réalisation des projets envisagés dans le PUL nécessitera, pour les Autorités publiques, d'investir fortement en matière de :*
 - *capacité des trottoirs, des pistes cyclables et des accès au métro ;*
 - *élargissement des quais du métro ;*
 - *automatisation du métro*
 - *réalisation d'une bande-bus rue de Lalaing*
 - *gestion du stationnement en voirie et en sous-sol*
 - *création de zones de taxi*
 - *etc.*
- Considérant les recommandations des deux études d'incidences dont un nombre trop élevé est orienté et formulé, soit comme recommandations aux autorités publiques, soit comme recommandations nécessitant une intervention importante de la part de ces autorités ;
- Considérant que les deux projets ont été amendés suite aux recommandations des études d'incidences ;
- Considérant néanmoins qu'après amendement des demandes initialement introduites les remarques du comité d'accompagnement en matière de mobilité restent d'actualité ;



- Considérant que le coût pour la collectivité et l'efficacité des mesures recommandées par l'étude d'incidences sont inconnus ;
- Considérant que la rue de la Loi et la ligne 5 du métro, déjà saturée, sont des axes névralgiques en matière de trafic et de déplacements au niveau de la Région et de la Ville ;
- Considérant qu'au vu du déséquilibre constaté par l'étude d'incidences entre l'offre et la demande en stationnement, des emplacements de parking disponibles dans les parkings publics risquent de se transformer en parkings déguisés pour le complexe ;
- Considérant que le projet, au vu des nuisances apportées en matière de microclimat et de circulation motorisée, porte préjudice aux logements existants à proximité du site ;
- Considérant qu'il est prématuré de mettre en œuvre la densification du bâti, suivant un canevas de volumes capables, en l'absence d'une vue générale sur la spatialisation dans la zone des affectations pour les volumes capables définis par le RRUZ et en absence d'un programme concret de développement des infrastructures de voirie et de transports en commun nécessaires pour cette densification ;
- Considérant qu'aucun calendrier de projets n'est connu aujourd'hui (projets d'infrastructure, projets d'amélioration de l'exploitation du métro, avec des budgets inscrits et une exécution programmée à court terme) ;
- Considérant que ces interventions en espace public relèvent de la compétence des autorités publiques et nécessiteront encore des consultations, d'autres permis d'urbanisme et engagements après études techniques et études de faisabilité poussées ;
- Considérant que le projet risque de mettre en péril le confort et la sécurité des piétons et cyclistes aux abords du projet vu l'augmentation de la circulation motorisée et des déplacements doux induits par le projet, notamment à hauteur des accès à l'immeuble et à hauteur de l'édicule de l'ascenseur et escaliers prévus au niveau du trottoir devant l'immeuble rue de la Loi ;
- Considérant que ce dispositif risque également de gâcher les perspectives à cet endroit ;
- Considérant que le confort et la convivialité du nouveau passage public sur sol privé n'est pas garanti à cause du microclimat, de son étroitesse et du manque de perspectives ;
- Considérant que ce passage public n'est que partiellement accessible aux PMR ;
- Considérant que l'implantation optimale du pocket-park et du cheminement piéton n'a pas été analysée ;
- Considérant que le gabarit du front bâti du projet de logement rue J. de Lalaing est excessif et imposant ;
- Considérant que le projet amendé ne suit pas la recommandation de l'étude d'incidences à savoir, supprimer l'esplanade à hauteur du pont enjambant la chaussée d'Etterbeek, et qu'il n'a pas analysé l'opportunité de créer à cet endroit une vraie intermodalité (taxis, transports en commun, vélos, voitures) à hauteur des accès aux immeubles et du parking Loi ainsi qu'un cheminement pouvant relier directement la chaussée d'Etterbeek et la rue de la Loi ;
- Considérant la valeur P/S élevée du projet (12,56) ;
- Considérant que pour ces raisons le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le principe de précaution s'impose ;
- Considérant qu'il est donc indiqué de ne pas délivrer aujourd'hui les permis sollicités pour les deux projets ;

Avis DÉFAVORABLE tel que présenté

La Ville regrette, après l'étude d'incidences et malgré les efforts consentis durant celle-ci pour arriver à un projet mutualisé, de ne pas avoir vu évoluer les deux projets voisins vers un projet d'ensemble au bénéfice du bon aménagement des lieux.

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité des sites du Hof van Toulouse datant du 16^e siècle et du moulin Papemuts datant du 17^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 12 Bruxelles Quartier Nord-Est - sites 7 et 8 - www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie) il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique ainsi qu'un suivi archéopédologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).