

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE *BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST*  
COMMUNE DE *GEMEENTE*  
**IXELLES *ELSENE***

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL *BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN*

# ILOT N° 24

## *BOUWBLOK Nr. 24*

### RAPPORT *RAPPORT*

Adoption provisoire du projet de plan *Voorlopige aanvaarding van het ontwerpplan*  
par le Conseil Communal *door de Gemeenteraad*  
Par le Conseil *Vanwege de Raad*

Le Secrétaire / *De Secretaris*

date/*datum:*

Le Bourgmestre / *De Burgemeester*

Approbation du projet de plan par le Gouvernement *Goedkeuring van het ontwerpplan door de Regering*  
de la Région de Bruxelles Capitale *van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

date/*datum:*

Enquête publique *Openbaar onderzoek*

du/*van:*

au/*tot:*

Avis de la Commission de Concertation *Advies van de Overlegcommissie*

date/*datum:*

Adoption définitive du plan par le Conseil Communal *Definitieve aanvaarding v.h. plan door de Gemeenteraad*  
Par le Conseil *Vanwege de Raad*

Le Secrétaire / *De Secretaris*

date/*datum:*

Le Bourgmestre / *De Burgemeester*

Adoption du plan par le Gouvernement *Aanvaarding van het plan door de Regering*  
de la Région de Bruxelles Capitale *van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

date/*datum:*

Auteur de projet / *Ontwerper*

Guido STEGEN, arch., dir.assoc

**ARSIS** s.p.r.l / *b.v.b.a.*

rue Edm. de Grimberghestraat 47 - Bruxelles 1080 *Brussel*

N° du document / *Nr. van het document*

Version/*Versie* **080912**

Date / *Datum* **12/09/2008**



## TABLE DES MATIERES

0.	Préliminaires .....	2
1.	La situation existante de droit .....	2
1.1	Informations générales .....	2
1.2	Informations particulières.....	2
1.3	Commentaire.....	4
2.	La situation existante de fait .....	5
2.1	Informations générales .....	5
2.2	Informations particulières.....	5
2.3	Commentaire.....	5
3.	Objectifs du PPAS .....	7
3.1	Délibération du Conseil Communal.....	7
3.2	Le contexte spatial du PPAS : le quartier et la centralité .....	7
4.	Les prescriptions littérales .....	9
5.	Incidences prévisibles.....	9
5.1	Les avis de l'AATL et de l'IBGE concernant les incidences, au vu des objectifs fixés.....	9
5.1.1	Réponse motivée de l'AATL.....	10
5.1.2	Réponse motivée de l'IBGE .....	11
5.2	Les incidences prévisibles du projet de PPAS, par rapport aux objectifs et à l'étude globale du quartier .....	11
5.2.1	Affectations .....	12
5.2.2	Densités, implantations et gabarits des constructions .....	12
5.2.3	L'espace non bâti, l'intérieur de l'îlot.....	13
5.2.4	Circulation, parkings .....	13
5.2.5	Capacités maximales autorisables.....	14
6	Les relations du projet de PPAS avec les autres plans en vigueur.....	14
6.1	Le plan régional de développement (PRD) .....	14
6.2	Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) .....	16
6.2.1	Les tendances globales inscrites dans le PRAS .....	16
6.2.2	Le contexte légal du PRAS.....	16
6.3	Le règlement régional d'urbanisme (RRU).....	18
6.4	Les alignements .....	19
6.5	Le PPAS voisin.....	19
6.6	Les charges d'urbanisme .....	19
7.	ANNEXES .....	22
	Annexe 7.1 Le quartier « Porte Louise » .....	22
	Annexe 7.2 Calcul des surfaces autorisables .....	22



## 0. Préliminaires

En sa séance du 18 mai 2006, le conseil communal décide de procéder à l'élaboration d'un projet de PPAS couvrant le périmètre délimité par la rue des Chevaliers, la rue de Stassart, la rue des Drapiers et l'avenue de la Toison d'Or.

Les motivations et objectifs déclarés dans cette décision sont mentionnés au point 3, «Objectifs du plan», du présent rapport.

## 1. La situation existante de droit

La situation de droit figure dans les plans 2.1 et 2.2, couvrant la zone du périmètre du PPAS et une zone périphérique de 50 mètres. Le plan 2.1 est établi à l'échelle 1/5.000 et le plan 2.2 à l'échelle 1/500 sur base du fond de plan régional UrbisTopo (secteur 149169). Les éléments suivants y sont représentés :

### 1.1 Informations générales

Les informations générales concernant la situation de droit dans le périmètre et dans la zone périphérique de 50 mètres, sont les suivants :

- 1.1 Le périmètre du PPAS et la limite communale (plan 2.1 et 2.2)
- 1.2 Les limites des parcelles (plan 2.2)
- 1.3 Les limites du bâti (plan 2.2)
- 1.4 Le nom des voiries (plan 2.2)
- 1.5 Les numéros de police (plan 2.2)
- 1.6 Les niveaux significatifs en coordonnées Lambert<sup>1</sup> (plan 2.2)

### 1.2 Informations particulières

Les informations particulières concernant la situation de droit, dans le périmètre et dans une zone périphérique de 50 mètres, sont les suivantes :

- a) Partie soumise à modification : néant.
- b) Les numéros des parcelles cadastrales récentes (plan 2.2). Les numéros de parcelles correspondent à la situation après démolition des immeubles dans la partie basse de l'îlot (au nord), effectuée suite au permis d'urbanisme délivré à Heron Belgium (voir 1.2.1). Les immeubles démolis dans le cadre de ce projet figurent en gris clair sur le plan.
- c) Les permis de lotir non périmés: néant.
- d) Les zones au plan régional de développement (PRD) (plan 2.1). Dans la carte n° 1 de synthèse, appelée « Projet de ville » :
  - le périmètre se situe dans la zone levier n°8 « Toison d'Or », et dans un périmètre de « site d'intérêt régional » inscrite dans cette zone levier ;
  - l'avenue de la Toison d'Or est identifiée comme espace structurant à intégration environnementale renforcée.

---

<sup>1</sup> Les niveaux en coordonnées Lambert sont les hauteurs conventionnelles au-dessus du niveau de la mer.

Les zones et affectations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) (plan 2.2)

- Le périmètre du PPAS se divise en deux zones d'affectations du PRAS. La partie basse est reprise en zone de forte mixité, la partie haute en zone d'habitation. Dans les îlots qui entourent le périmètre, le principe de la zone d'habitation dans la partie haute, et de zone de forte mixité dans la partie basse, est également présente.
- Dans le périmètre concerné et en bordure, le PRAS définit des liserés de noyau commercial à front de l'avenue de la Toison d'Or et dans les parties basses des rues des Drapiers et Capitaine Crespel.
- Dans la carte des soldes de bureaux admissibles du PRAS, le périmètre et les îlots voisins sont situés dans la maille IXE/ELS-07. Dans cette maille, le solde de bureaux est négatif aussi bien dans les zones d'habitation (-15.995 m<sup>2</sup>) que dans les zones mixtes (-43.527 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>. Aussi longtemps que ce solde n'est pas positif, des permis d'urbanisme ne peuvent être accordés pour la construction ou l'affectation d'immeubles en bureau, indépendamment des prescriptions du PPAS.

Les PPAS en vigueur à proximité :

- Le plan 2.1 mentionne les PPAS en vigueur dans un périmètre de 500 mètres, avec leur dénomination régionale et date d'arrêté d'approbation.
  - Le plan 2.2 reprend le PPAS sur l'îlot voisin en face de la rue des Drapiers. Ce PPAS prévoit, à front de cette rue :
    - pour le n°1 (immeuble à l'angle de la rue Capitaine Crespel) et le n°3: une zone mixte et un gabarit de 4 à 5 étages ;
    - pour les n° 5 et 7 : une zone de logements et un gabarit de 3 à 4 étages ;
    - pour les n° 9 à 23 : une zone d'immeubles administratifs et un gabarit de 3 à 4 étages ;
    - pour le n° 25, une zone de logements et un gabarit de 3 à 4 étages ;
    - pour les n° 27 et 29 (angle de la rue de Stassart), une zone de commerces divers et activités annexes au rez-de-chaussée, une zone de logements aux étages et un gabarit de 3 à 4 étages ;
    - un liseré de conservation maximale de la façade pour les n° 9 à 15 ;
    - un liseré d'harmonie d'ensemble des façades à maintenir pour les n° 27 et 29 (ce liseré se prolonge pour cet îlot sur la totalité du front bâti de la rue de Stassart).
- e) Les alignements : les alignements légaux correspondent aux alignements existants :
- avenue de la Toison d'Or : A.R. du 5 novembre 1829 ;
  - rue des Drapiers : A.R. du 28 mai 1846 ;
  - rue des Chevaliers : A.R. du 28 mai 1846 ;
  - rue de Stassart : A.R. du 27 août 1861 et A.R. du 4 octobre 1865.
- f) Terrains affectés à l'industrie : néant.
- g) Opérations de rénovation d'îlots approuvées par arrêté ministériel : néant.
- h) Monuments et sites : il n'y a pas de monument classé, pas de bien inscrit sur la liste de sauvegarde et pas de zone de protection dans le périmètre et dans la zone périphérique de 50 mètres. Aucune procédure de protection n'est en cours actuellement.

---

<sup>2</sup> Chiffres à la date du 28 août 2007.

- i) Zones de réserves naturelles, forestières et parcs naturels : néant.
- j) Bâtiments déclarés insalubres : néant.
- k) Arrêtés d'expropriation pour cause d'utilité publique : néant.
- l) Permis d'urbanisme délivrés pour immeubles de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de planchers, mais non encore réalisés :
  - Dans la zone périphérique de 50 mètres du périmètre du PPAS :
    - n° 53-55, rue de Stassart : permis délivré le 28 août 2006 pour la construction d'un immeuble de 2 logements sur un rez-de-chaussée existant (garages) ;
    - n°66-68, rue de Stassart : permis délivré le 17 juillet 2006 pour la transformation d'un hôtel en 10 logements, au lieu de 20 chambres actuellement, au changement de l'utilisation du restaurant au rez-de-chaussée en une surface commerciale et à la transformation des façades.
  - Dans le périmètre du PPAS, un permis d'urbanisme a été délivré à HERON BELGIUM sprl par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 2 octobre 2003 pour la démolition d'immeubles existants et la reconstruction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel, de 3 immeubles à appartements, de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, ainsi que la rénovation de 3 maisons situées aux n° 21, 23 et 25 rue des Chevaliers. Ce permis a été annulé par arrêt du Conseil d'Etat du 9 mars 2006. Entre la date de délivrance du permis par le Collège et l'annulation par le Conseil d'Etat, les immeubles destinés à être démolis l'ont été par le détenteur du permis. Les immeubles qui ont été démolis sont représentés (en gris clair) dans le plan 2.2 de la situation de droit, et ne figurent pas dans le plan 2.3 de la situation de fait.
  - En date du 17 juillet 2007, le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré à BRUXELLES LOUISE asbl un permis d'urbanisme pour l'érection d'une sculpture monumentale sur le terrain à front de l'avenue de la Toison d'Or, le placement à l'arrière d'une clôture de six containers permettant l'organisation d'événements et la couverture des pignons aveugles en fond de parcelle de bâches avec mention d'informations relatives à l'événement. La durée de validité du permis est de un an.
- m) Certificats d'urbanisme délivrés pour immeubles de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de planchers: néant.
- n) Statut administratif des voiries : toutes les voiries sont communales, excepté l'avenue de la Toison d'Or, qui est une voirie régionale.
- o) Servitude publique de passage : néant.
- p) Autres servitudes d'utilité publique ayant un impact direct sur l'utilisation du sol : néant. Le métro passe dans le sous-sol de l'avenue de la Toison d'Or; son emprise est située totalement sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

### **1.3 Commentaire**

Pour le commentaire sur la situation de droit et son lien avec le projet de PPAS, voir le point 6 du présent rapport.

## 2. La situation existante de fait

La situation existante de fait figure dans les plans 2.3.a et 2.3.b, dans le périmètre fixé pour le PPAS, ainsi que dans la zone périphérique de 50 mètres. En raison du relief prononcé du terrain et de la complexité du bâti, il s'est avéré opportun de regrouper sur un plan (n° 2.3.b) les informations concernant le relief et la volumétrie du bâti existant. Ces deux plans sont établis à l'échelle 1/500 sur base du fond de plan régional UrbisTopo (extrait du secteur 149169). Les éléments suivants y sont représentés :

### 2.1 Informations générales

- 1 Le périmètre du PPAS et la limite communale
- 2 Les limites des parcelles
- 3 Les limites du bâti
- 4 Le nom des voiries
- 5 Les numéros de police
- 6 Les niveaux significatifs

### 2.2 Informations particulières

- a) Le nombre de niveaux et le type de toitures des immeubles (plan 2.3.a).  
Les hauteurs des toitures en niveau absolu (plan 2.3.b, coordonnées Lambert, hauteur par rapport au niveau de la mer).
- b) Les affectations des immeubles, en faisant une distinction entre le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> étage et les étages supérieurs. Les surfaces totales par affectation et existantes dans le périmètre du PPAS sont les suivants :
  - Logement : 6.903 m<sup>2</sup>
  - Commerce de détail : 210 m<sup>2</sup>
  - Equipements : 492 m<sup>2</sup>
  - Non occupé : 2.340 m<sup>2</sup>
- c) Les tracés des voiries, des bordures, des aménagements, et les sens de circulation.  
Les passages et arrêts de transports en commun, en surface et en souterrain.
- d) L'occupation des terrains non bâtis.
- e) Les cours d'eau, plans d'eau, sources, zones humides et marais : néant.
- f) Les arbres à haute tige, isolés, en alignements ou en bouquets.
- g) Les photos illustrant la situation existante font l'objet des documents 2.A3/01 à /05 dans le carnet des annexes de format A3.
- h) Les infrastructures souterraines : le tracé des égouts et l'emprise du métro.

### 2.3 Commentaire

En partant de l'avenue de la Toison d'Or, avec sa prédominance commerciale, les affectations évoluent vers une plus grande mixité dans les deux rues perpendiculaires (rue des Drapiers et rue des Chevaliers), et sont à prédominance résidentielle dans la rue de Stassart.

Le relief du terrain est très prononcé : la rue de Stassart se situe par endroits à plus de 10 mètres au dessus de l'avenue de la Toison d'Or, équivalant à 3 à 4 niveaux de construction. C'est dans la rue des Chevaliers que la pente est la plus forte: mesurée

globalement entre l'avenue de la Toison d'Or et la rue Stassart elle est de 7,5% en moyenne. Ces différences importantes nécessitent un outil de planification qui intègre des définitions des hauteurs de construction en mesure absolue et en mesure relative par rapport au sol.

La forme du bâti subsistant dans le périmètre du PPAS est homogène. Ce bâti constitue une partie de la couronne continue autour de l'îlot, composée principalement de petits immeubles sur parcellaire traditionnel et d'un gabarit 3 niveaux + toiture à versant. Cette morphologie se retrouve également en face dans les parties hautes des rues des Drapiers, des Chevaliers et dans la rue de Stassart. Ces trois rues ont une largeur de 10 mètres, ce qui correspond environ à la hauteur prédominante des immeubles à ces endroits.

Dans le bas des rues des Drapiers et des Chevaliers, les immeubles situés sur les îlots voisins deviennent progressivement plus élevés. En profitant de la forte pente des rues, leur hauteur absolue reste néanmoins assez constante, ce qui produit une situation bâtie globale dont la hauteur absolue se situe principalement entre 90 et 100 mètres, avec une moyenne de 95 mètres.

A front de l'avenue de la Toison d'Or, sur les îlots voisins, le front bâti varie fortement selon l'endroit. Sur l'îlot à l'ouest du périmètre du PPAS, vers la Porte Louise, le bâti commence par des immeubles de 2 niveaux. Sur l'îlot à l'est, vers la Porte de Namur, le bâti commence par des immeubles de 9 niveaux, atteignant une hauteur absolue de plus de 102 mètres.

Deux-tiers de l'îlot est libre de construction, suite aux démolitions réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré à Heron Belgium, lequel permis a été ensuite annulé (voir 1.2.-1). L'intérieur de la partie non démolie de l'îlot est principalement non construit et verdurisé. Les arbres existants figurent sur le plan.

En conclusion, la morphologie du bâti, le relief du terrain, l'orientation de l'îlot et la situation planologique s'accordent bien et permettent de réaliser, sans produire des nuisances d'ombre et des ruptures de gabarit, une densité à front de l'avenue commerciale, constituant un effet naturel et nécessaire de la centralité (voir 3.2).

### **3. Objectifs du PPAS**

#### **3.1 Délibération du Conseil Communal**

Dans les préliminaires à sa décision du 18/05/2006, le conseil communal constate, entre autres, que :

- environ deux-tiers de la surface de l'îlot est en état de friche ;
- aucun plan communal n'est en vigueur sur le site ;
- le site est situé à un endroit stratégique de développement pour la redynamisation d'activités commerciales, profitable à l'ensemble du noyau commercial de l'avenue de la Toison d'Or ;
- les prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS, qui longe l'avenue, ne permettent pas d'atteindre pleinement cet objectif de développement, et qu'un PPAS le permettrait, tout en assurant la mixité des fonctions sur le site ;
- l'élaboration d'un PPAS permet à cet endroit de gérer de manière globale et durable une zone essentielle en terme d'aménagement urbain.

Il définit en conséquence les objectifs du PPAS de la façon suivante :

- le PPAS affectera le périmètre principalement au logement et au commerce ;
- l'implantation des constructions visera une optimisation qualitative et quantitative de l'usage du foncier ;
- le plan tiendra compte des qualités architecturales des immeubles présents sur le site et visera à valoriser, au travers des constructions à ériger, la qualité du paysage urbain ;
- il sera prévu, notamment pour les logements, l'aménagement ou le maintien de jardins en intérieur d'îlot ;
- le plan visera le maintien de la lisibilité de la structure urbaine et en particulier, les alignements de voiries actuels.

#### **3.2 Le contexte spatial du PPAS : le quartier et la centralité**

Le projet de PPAS s'inscrit dans un contexte global spatial et urbanistique à travers une réflexion au niveau du quartier. Cette notion spatiale est prise comme entité de proximité et constitue en même temps le palier intermédiaire nécessaire à réaliser le lien entre l'outil PPAS (ayant pour objet la densité et l'affectation) et la dynamique de la ville métropolitaine.

C'est dans la confrontation de l'observation de l'équilibre dans le quartier et la situation existante, que les choix du projet de PPAS ont été effectués.

L'équilibre visé concerne la relation entre la dynamique locale et la dynamique globale dans le tissu urbain, mesurée en termes de centralité<sup>3</sup>, et dans un sens où la dynamique locale doit s'inscrire dans - et s'adapter à - la dynamique globale<sup>4</sup>. La notion d'équilibre vise aussi une distribution des affectations et des densités qui renforce cette dynamique commune et synergétique<sup>5</sup>. Cette mise en équilibre définit « le projet » non pas comme une action dogmatique et hors contexte, mais comme une mise en concordance de la situation locale avec un contexte global préexistant.

Hormis le fait qu'une mise en contexte global constitue un moyen adéquat pour élaborer un projet durable, des motifs particuliers supplémentaires sont apparus dans le cadre de l'élaboration de ce PPAS :

- la taille réduite du périmètre et l'impossibilité de définir le « bon aménagement des lieux » à partir de données exclusives à l'intérieur du périmètre, voire dans la zone périphérique de 50 mètres ;
- l'absence de schéma directeur indicatif pour la zone levier « Toison d'Or » reprise au PRD. (Il est d'ailleurs à remarquer que le périmètre du quartier auquel appartient l'îlot 24 ne correspond pas à celui de la zone levier).

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PPAS, la mise en contexte est établie par une étude plus globale du « quartier Porte Louise», sur laquelle s'appuie le projet de PPAS. Elle se limite aux trois axes planologiques de la densité, de l'affectation et de la circulation, et aborde les thèmes suivants :

- la définition et l'identification de l'entité quartier dans lequel le périmètre du PPAS s'inscrit et des espaces structurants dans ce quartier (voir le document 1.A3/ 02 sur lequel figure l'étendue du quartier avec les espaces structurants) ;
- la répartition optimale des densités bâties dans le périmètre du quartier. Cette répartition est, au départ, réalisée en prenant comme entités les éléments du réseau des espaces publics – les rues. Elle est ensuite traduite vers les entités des îlots, ce qui permet d'établir le lien avec la lecture plus habituelle de la densité (voir le plan 1.1 sur lequel figure la distribution des densités dans le périmètre du quartier) ;
- les préférences au niveau des affectations pour chacun des espaces urbains. La notion d'«effet multiplicateur», correspondant à la capacité d'attirer des visiteurs<sup>6</sup>, structure et oriente le choix des préférences. Il y est fait également

---

<sup>3</sup> Cette centralité ou intégration spatiale est une variable donnée aux espaces du tissu urbain et qui est représentative du pouvoir structurant et central de chaque espace, soit en prenant en compte l'ensemble du réseau (global), soit en prenant en compte un périmètre réduit (local) autour de l'espace. Cette centralité est calculée et mesurée au moyen d'une méthodologie et d'une technique, appelée SPACE SYNTAX©. [www.spacesyntax.com](http://www.spacesyntax.com).

<sup>4</sup> Conformément à l'adage du développement durable GLOCAL (« think global, act local »)

<sup>5</sup> La manière de relier pratiquement la distribution de la centralité, de la synergie, de la densité et des affectations, a été décrite et présentée dans des symposiums internationaux, d'abord à Londres en 1997 (First Space Syntax Symposium), sous le titre « Proposal for a methodical use of the Space Syntax analysis in development- and land use plans », puis à Grenoble en 1999, sous le titre « Méthode pour l'utilisation du système Space Syntax dans les plans de développement et d'affectation du sol ».

<sup>6</sup> Le visiteur (ou non-occupant des espaces) s'oppose aux occupants ou résidents. Ces derniers sont les personnes qui occupent les espaces pour y exercer leurs activités socio-économiques ou y vivre. Ce ne sont donc pas les visiteurs (clients, patients, etc.) au sens le plus large.

référence dans les prescriptions littérales du projet de PPAS, dans le but d'orienter, le cas échéant, les demandes de permis d'urbanisme. Ce n'est donc pas un mot ou un nom que l'on donne à l'activité projetée, mais son effet sur la stabilité des centralités (voir le plan 1.2 sur lequel figurent les relations spatiales primaires avec leur « profil » spatial et un tableau qui permet de connaître les préférences pour chaque profil en termes d'affectation) ;

- les recommandations pour un schéma de circulation, sur base d'une réflexion sur les centralités urbaines. Ce schéma vise:
  - une diminution du déplacement global combiné à une meilleure accessibilité locale ;
  - une protection contre la circulation de transit dans les espaces plus confidentiels, à tendance résidentielle, qui constituent une capacité d'accueil importante pour l'habitat urbain ;
  - une organisation de la circulation qui gravite autour des espaces structurants et centraux, et qui confirme et renforce cette centralité. Cette convergence vers les espaces structurants est importante, en particulier quand les contrastes de centralité sont grands, ce qui est le cas dans le périmètre restreint du projet de PPAS.

L'incidence de cette proposition de circulation apparaît en comparant l'analyse du schéma de circulation existante (document 1.A3/03) à la situation projetée (document 1.A3/04). Dans cette dernière, le mouvement de transit (en linéaire bleu) est plus concentré sur les espaces forts et structurants, et l'accessibilité locale (exprimée par les boucles rouge et oranges) est meilleure et mieux organisée.

En conclusion, l'objectif du plan vise la mise en contexte du lieu, dans le sens de sa mise en synergie avec la dynamique globale urbaine à cet endroit.

## **4. Les prescriptions littérales**

Les prescriptions littérales sont jointes en annexe.

## **5. Incidences prévisibles**

### **5.1 Les avis de l'AATL et de l'IBGE concernant les incidences, au vu des objectifs fixés.**

Suite à sa décision du 18/05/2006, le Conseil Communal sollicite, conformément à l'art.44 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), l'avis de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) et de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) sur l'absence d'incidences notables du projet de plan, tel qu'il est décidé de l'élaborer suivant les objectifs fixés. Ses considérants sont les suivants :

- le périmètre concerne une zone majoritairement en friche et dépourvue d'espace verts;

- le périmètre ne se trouve pas dans une zone spéciale de conservation (ZSC), désignée conformément à la directive « Habitats », ni dans une zone proche d'établissements dits « Seveso » ;
- le PRD ne mentionne pas le passage du maillage vert au travers du périmètre;
- le projet de plan n'aura pas d'incidences négatives sur les différents domaines mentionnés par le COBAT en matière d'incidences environnementales, et, notamment, la qualité sanitaire des sols en place, la gestion des eaux usées et souterraines, la mobilité et le stationnement dans le quartier, les principes d'utilisation rationnelle de l'eau et l'énergie, la bonne intégration des surfaces végétales au sein de la zone.

### 5.1.1 Réponse motivée de l'AATL

L'AATL répond dans son courrier du 06/06/2006 qu'elle estime qu'au regard des critères définis dans l'annexe du COBAT et des incidences potentielles dans les différents domaines répertoriés dans ce Code, un projet de PPAS répondant aux objectifs fixés peut être dispensé d'un rapport d'incidences environnementales.

a) L'Administration considère:

- que, d'après les objectifs exprimés du projet de PPAS, le périmètre sera affecté principalement au logement et au commerce ;
- qu'il est prévu que le PPAS veille à la valorisation de la qualité du paysage urbain, notamment du côté de l'avenue de la Toison d'Or, ainsi qu'à l'aménagement ou au maintien de jardins en intérieur d'îlot ;
- que le gabarit à front de l'avenue de la Toison d'Or sera compris entre 5 et 7 niveaux ;
- qu'en matière de gabarits, il est prévu de se raccorder harmonieusement aux gabarits des immeubles existants, en mitoyenneté avec ces bâtiments ;
- qu'il est prévu que le projet de PPAS tiendra compte de la cohérence et de la valeur d'ensemble du front bâti de la rue de Stassart ;
- qu'il est prévu que le projet de PPAS vise le maintien de la lisibilité de la structure urbaine et, en particulier, les alignements de voirie actuels ;
- que les bâtiments projetés prévoiront des locaux destinés au rangement des vélos.

b) Nonobstant, elle estime qu'il est difficile d'apprécier l'absence d'incidences notables du projet de plan, étant donné :

- qu'il n'y a pas encore d'information quantitative sur le programme global d'urbanisation envisagé, ni sur la manière dont les objectifs seront mis en œuvre au travers des prescriptions littérales et graphiques ;
- qu'il n'est pas encore spécifié comment éviter des incidences notables en matière de mobilité et en matière acoustique, alors que, vu l'impossibilité de placer les accès au droit du piétonnier de l'avenue de la Toison d'Or, les 150 véhicules venant du site viendront s'ajouter aux flux circulant dans les voiries locales étroites;
- qu'il ne suffit pas d'une mise à sens unique des voiries et de leur compatibilité avec la giration des véhicules, pour que les fournisseurs aux commerces n'aient pas d'influences notoires négatives sur l'environnement.

c) Elle considère dès lors qu'il est indispensable :

- que ces aspects fassent l'objet d'une attention particulière et soient soigneusement analysés dans les rapports d'incidences qui accompagneront les demandes ultérieures de permis relatives à des projets sur ce site ;
- que ces rapports d'incidences décrivent précisément les mesures prises pour éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives :
  - a) des flux supplémentaires à destination des parkings créés sur le site, et des flux de livraisons ;
  - b) des installations techniques susceptibles de provoquer des nuisances sonores dans l'intérieur d'îlot ;
- que ces rapports d'incidences décrivent aussi les mesures prises pour mettre en œuvre les autres objectifs poursuivis par le PPAS, et notamment valoriser l'intérieur d'îlot et favoriser l'utilisation rationnelle de l'eau et de l'énergie.

### **5.1.2 Réponse motivée de l'IBGE**

L'IBGE répond dans son courrier du 14/06/2006, qu'au regard des objectifs du projet de plan qui ont pour but de redynamiser les activités commerciales entre la Porte de Namur et l'avenue Louise, d'assurer et de conforter la fonction résidentielle dans l'îlot mais aussi sur le terrain actuellement en friche ainsi que de développer un intérieur d'îlot de qualité notamment par l'aménagement de jardins et espaces verts, il en découle néanmoins que la réalisation du futur PPAS aura certaines incidences sur le quartier, notamment en matière de mobilité, d'environnement sonore (appareillages des commerces,...) et sur l'ensoleillement des bâtiments voisins suivant les gabarits et profondeurs retenues.

L'IBGE estime, vu la taille réduite de la superficie du PPAS,

- qu'un rapport sur les incidences environnementales n'est pas nécessaire ;
- que ces incidences devront être analysées lors de la demande de permis d'environnement pour tout immeuble ou équipement qui contiendrait des installations classées.

L'institut demande que le projet de PPAS porte une attention toute particulière en ce qui concerne la qualité des espaces verts en laissant la possibilité de surfaces de pleine terre, l'intégration et l'implantation des nouvelles constructions par rapport au bâti existant en mitoyenneté et les effets de l'implantation de commerces dans le quartier sur la mobilité (notamment en matière de livraisons) et sur les nuisances sonores des différentes installations de groupe de froid, ventilation, ...

## **5.2 Les incidences prévisibles du projet de PPAS, par rapport aux objectifs et à l'étude globale du quartier**

Le projet de PPAS fixe les affectations conformément aux plans supérieurs et aux conclusions de l'étude globale sur le quartier dans lequel le périmètre s'inscrit (voir 3.2). Par les prescriptions graphiques et littérales sur les affectations et les volumes, il est l'expression et la consolidation de la très grande différence, en termes de centralité, qui existe dans les espaces qui entourent l'îlot, allant de l'avenue de la Toison d'Or, qui est un espace à grande centralité et structurant, jusqu'à la rue de Stassart, située à un point culminant de la colline, et qui fait partie d'une morphologie fine à caractéristiques beaucoup plus confidentielles (ségréguées) et résidentielles. Ce soutien aux différences

permet de réunir dans la proximité des espaces à profils différents d'utilisation et de fréquentation, des espaces métropolitains centraux et des espaces urbains plus confidentiels. Cette « différence dans la proximité » et cette mixité fine contribuent à une ville dense et compacte, une ville durable.

### **5.2.1 Affectations**

Le contraste susmentionné s'exprime dans les affectations autorisables par une grande différence entre le haut et le bas de l'îlot. Les prescriptions tiennent compte et sont établies en fonction de l'effet multiplicateur des affectations (voir 3.2), c'est-à-dire de leur capacité à attirer des visiteurs. C'est cette capacité qui s'accorde naturellement à la centralité et à l'accessibilité de l'espace urbain, et qui stabilise aussi le mouvement et les flux dans la ville. La réussite de la mixité, ainsi que son émergence et sa stabilité, sont favorablement influencées par cette stabilité des flux.

Conformément à cet effet visé, les affectations à grand effet multiplicateur sont localisées dans la partie nord (basse) de l'îlot, à proximité et à front de l'avenue de la Toison d'Or.

En même temps, la viabilité de la ville dépend de la mixité d'affectation des espaces structurants et de la richesse des interactions qui s'y mobilisent. A front de l'avenue de la Toison d'Or, le projet de PPAS oblige à :

- un minimum de 50 m<sup>2</sup> de logement par mètre courant d'alignement à front de l'avenue de la Toison d'Or ;
- une présence renforcée de commerces dans la partie en interaction directe (niveaux inférieurs) avec le domaine public ;
- une fréquence suffisamment élevée d'entrées vers une variété de commerces.

Pour l'intérieur d'îlot, son utilisation est protégée et réservée à un usage résidentiel.

### **5.2.2 Densités, implantations et gabarits des constructions**

*« ..., la morphologie du bâti, le relief du terrain, l'orientation de l'îlot et la situation planologique s'accordent bien et permettent de réaliser, sans produire des nuisances d'ombre et des ruptures de gabarit, une densité à front de l'avenue commerciale, constituant un effet naturel et nécessaire de la centralité. » (cfr.2.3 ci-avant)*

Le projet de PPAS s'inscrit dans une logique de convergence naturelle et pertinente, déjà présente dans la situation existante. La densité choisie découle de l'approche globale en prenant les équilibres et tendances au niveau du quartier comme référence. Concrètement, la densité admise dans le projet de PPAS est établie en vue d'être convergente avec les centralités des espaces en question (voir 3.2), ce qui explique la grande différence de gabarits voulus et admissibles entre l'avenue de la Toison d'Or et la rue de Stassart.

Les densités autorisées dans la partie basse (nord) de l'îlot s'inscrivent dans les tendances de la « petite ceinture ». Les gabarits sont l'expression de la densité ce qui, par rapport à la situation dans les îlots voisins, aboutit à :

- augmenter le gabarit le long de l'avenue de la Toison d'Or (+ 10 niveaux au lieu de + 8 à 9, existants dans les îlots voisins),
- réduire les gabarits dans les rues des Drapiers et des Chevaliers par rapport aux immeubles existants en face.

Pour le reste, les gabarits prescrits dans la partie haute de l'îlot visent une homogénéisation des hauteurs et des profondeurs de bâtisses, dans le but d'un bâti le plus compact possible.

### 5.2.3 L'espace non bâti, l'intérieur de l'îlot

Une morphologie construite, telle que décrite au point 5.2.2, dégage un espace d'intérieur d'îlot unitaire et fermé par rapport à l'espace public. Dans la partie basse, le « socle » de la bâtisse principale se prolonge en sous-sol, afin d'offrir des capacités de surfaces commerciales pouvant directement déboucher sur l'axe structurant et commercial de l'avenue de la Toison d'Or, sans nuire pour autant aux rues latérales étroites par leur volume et par la fréquentation que ces surfaces génèrent.

Le choix d'un îlot fermé et résidentiel permet de retrouver un espace de calme et une qualité d'habitation, indépendamment de la sollicitation et de la centralité de l'espace public en dehors de l'îlot. Ce concept d'îlot contribue à la « différence dans la proximité », mentionnée sous 5.2.

L'espace simple, unitaire et planté de l'intérieur de l'îlot aidera à abriter et à conserver un micro-climat modéré, grâce aux prescriptions prévues en faveur d'une présence végétale, d'une utilisation de matières minérales poreuses, de couleurs claires, et d'une bonne capacité de retenue d'eau. La couronne fermée met l'intérieur de l'îlot à l'abri des vents en hiver et limite les refroidissements. Elle permet aussi de mieux conserver la fraîcheur produite par l'inertie<sup>7</sup> en été. Le concept d'îlot fermé vise à contrebalancer le réchauffement du climat urbain en été à la suite de l'utilisation de certains matériaux de construction (métal, verre, produits de synthèse organique, ...), des modes de construction qui nécessitent un conditionnement artificiel des immeubles, de la perte de la perméabilité des sols, etc .

### 5.2.4 Circulation, parkings

Le cadre global dans lequel le projet de PPAS s'inscrit au niveau de la circulation est la proposition du schéma de circulation, sans valeur réglementaire, joint à l'étude. Ce plan est rédigé à l'échelle du quartier, voire plus, afin de pouvoir évaluer la faisabilité globale des hypothèses locales sur la circulation dans le périmètre du projet. Les effets visés de ce schéma sont mentionnés au point 3.2 ci-avant, dans l'exposé sur cette étude.

Concrètement, ce plan propose pour les rues concernées par le périmètre du PPAS :

---

<sup>7</sup> L'inertie est le résultat des prescriptions favorables aux effets adiabatiques (évaporation de l'eau retenue), à la masse volumique des matériaux de construction, à la masse végétale, et à la géothermie activée (terre pleine).

- pour la rue des Chevaliers : un sens unique à partir de l'avenue de la Toison d'Or ;
- pour la rue des Drapiers : un sens unique en descendant vers l'avenue de la Toison d'Or ;
- pour la rue de Stassart : un sens unique en direction sud allant de la rue des Chevaliers vers la rue des Drapiers.

Ce schéma génère une boucle « courte » autour de l'îlot, comme pour la majorité des autres îlots, en renvoyant la circulation vers l'avenue de la Toison d'Or, permettant à toute circulation locale à destination des immeubles dans le périmètre du projet de PPAS de ne pas avoir un effet négatif notable (et global) sur le tissu résidentiel environnant.

Les prescriptions prévoient également :

- que les entrées des parkings de la partie commerciale, dense et mixte (en face de l'avenue de la Toison d'Or), se situent dans la rue qui sera en sens unique à partir de l'avenue, et les sorties dans la rue en sens unique vers l'avenue, afin d'éviter un effet de circulation dans la partie résidentielle et haute du quartier et des quartiers environnants.
- qu'un projet global sur le bas de l'îlot doit regrouper les entrées et sorties des parkings, pour qu'il n'y ait au plus qu'une seule entrée et une seule sortie;
- que les livraisons pour les grands commerces à front de l'avenue se fassent de préférence par l'avenue.

Il est également envisageable que l'accès aux parkings se fasse via la trémie existante des parkings publics.

## **5.2.5 Capacités maximales autorisables**

Les prescriptions graphiques et littérales décrivent des volumes constructibles, dans lesquels les affectations s'articulent par entité selon des surfaces parfois plafonnées. La traduction de ce double critère en programme précis est l'objet de projets architecturaux. Toutefois, afin de documenter l'effet maximal du projet de plan en termes de surfaces planchers constructibles, il est joint en annexe une simulation qui transforme les volumes constructibles en surfaces constructibles. Cette simulation n'est valable que pour certaines hypothèses d'organisation interne des immeubles et de hauteurs par étage. Ces surfaces constituent un maximum théorique. Cette simulation porte uniquement sur la partie de terrain non construite et fait la distinction entre les différentes couleurs (et donc les affectations possibles).

# **6 Les relations du projet de PPAS avec les autres plans en vigueur**

## **6.1 Le plan régional de développement (PRD)**

L'indication au PRD (carte de synthèse « Projet de ville ») du boulevard de la Toison d'Or en espace structurant converge avec l'analyse globale de la situation existante relative à l'entité de « quartier », réalisée dans le cadre de l'élaboration du projet de

PPAS. Selon cette analyse, le boulevard présente un profil de centralité forte, globalement et localement, ce qui lui donne un effet structurant fort sur le mouvement et la circulation, et lui confère naturellement un profil de « voie métropolitaine », tel qu'indiqué dans la carte 5 « Voiries » du PRD.

La carte 4 « Amélioration du cadre de vie » du PRD spécifie la notion d'espace structurant comme « espace structurant à intégration environnementale renforcée de type 2 ». Dans ce type d'espace structurant, le PRD mentionne, notamment, que la politique de la Région portera sur :

- la préservation, la restauration et la création des alignements ;
- les grandes avenues doivent s'inscrire dans la ville par des alignements prestigieux en raison du rôle esthétique, social et écologique qu'elles remplissent. Les aménagements des espaces publics doivent s'agrémenter de plantations.

Par l'obligation de préserver les alignements existants, le projet de PPAS rencontre cet objectif du PRD.

Le périmètre du projet de PPAS fait partie de la zone levier « Toison d'Or ». Le PRD précise que le schéma directeur (qui revêt un caractère strictement indicatif), est l'instrument qui organise la zone levier. Ce schéma n'existe pas actuellement et n'est pas en cours d'élaboration. En ce qui concerne, de manière générale, les zones leviers, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans son arrêté de motivation du 12/09/2002, arrêtant le PRD, considère que:

*- le plan (PRD) indique, de façon non exhaustive, les principaux critères ayant permis de délimiter les zones leviers et notamment la présence d'un espace dont le développement nécessite l'intervention de deux ou de plusieurs communes (PPAS), l'existence d'un projet d'importance supra-locale (ou dont les conditions de succès dépendent de l'intervention d'autres communes ou de la région), la persistance d'une friche urbaine majeure ou d'un problème récurrent d'aménagement ou de développement, .... ;*

L'absence d'un plan directeur a amené la commune à demander que l'étude du PPAS se fasse dans une réflexion territoriale étendue (voir 3.2)

Le programme des schémas directeur n'est pas défini par le PRD lui-même ; c'est le schéma directeur qui doit le faire. Toutefois, dans son arrêté susmentionné, le Gouvernement avance les considérants suivants concernant la zone levier « Toison d'Or » :

- la zone levier Toison d'Or ambitionne de relier autour du pôle constitué par la porte de Namur des quartiers relativement distincts mais fonctionnellement liés notamment au travers de la fonction commerciale;*
- cette zone comprend plusieurs zones de forte mixité du plan régional d'affectation du sol, les défis concernent notamment l'intégration et le développement du quartier compris entre la chaussée d'Ixelles et la chaussée de Wavre avec l'ensemble du versant Toison d'Or de la petite ceinture; ...*

L'étude urbanistique globale préalable (voir 3.2) situe le périmètre du projet de PPAS dans l'entité spatiale du quartier auquel il appartient et détermine les caractéristiques urbanistiques qui doivent contribuer à un bon fonctionnement de l'ensemble du quartier. Elle tend ainsi à combler en partie le manque de schéma directeur. Elle définit le réseau spatial structurant, qui constitue par sa définition même le réseau structurant qui organise les interactions entre les quartiers. C'est l'avenue de la Toison d'Or qui est l'axe structurant majeur interquartier.

## **6.2 Le plan régional d'affectation du sol (PRAS)**

### **6.2.1 Les tendances globales inscrites dans le PRAS**

La carte d'affectation du sol du PRAS reflète le résultat de l'analyse globale au niveau du quartier :

- un profil urbanistique très différent dans le bas (central et intégré) et dans le haut (confidentiel et ségrégué) de l'îlot ;
- un liseré commercial à front de l'avenue de la Toison d'Or et dans le retour de la rue des Drapiers<sup>8</sup>.

### **6.2.2 Le contexte légal du PRAS**

Le PRAS prévoit que l'on peut, dans des cas particuliers et moyennant PPAS, dépasser les quotas de base des surfaces autorisées dans le PRAS. Dans certains cas, ce dépassement est plafonné, dans d'autres pas. Le PRAS permet aussi un dépassement des quotas de base, en cas de *mesures particulières de publicité* (MPP). Etant donné que la procédure d'élaboration d'un PPAS implique des mesures particulières de publicité, ces dépassements sont autorisables dans le cadre d'un PPAS. Etant donné que ces dépassements sont toujours inférieurs aux dépassements autorisables via PPAS, ils ne présentent pas une importance significative dans l'élaboration du projet de PPAS.

L'îlot 24 est couvert par deux types de zones au PRAS : une zone d'habitation (art. 2 des prescriptions) et une zone de forte mixité (art. 4). En plus, une partie de la couronne de l'îlot, dans la partie basse située dans la zone de forte mixité, est longée par un liseré de noyau commercial (LNC). Par le biais d'un PPAS, les surfaces suivantes sont autorisables :

Zone d'habitation :

- Logements : surface illimitée
- Equipements : 250 m<sup>2</sup>, et 1000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé
- Activités productives : 1.500 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 250 m<sup>2</sup>, et 500 m<sup>2</sup>, cumulés avec les activités productives
- Commerces hors LNC : 300 m<sup>2</sup>. Au rez et 1<sup>er</sup> étage

---

<sup>8</sup> Dans l'analyse globale du quartier il a été constaté, pour une morphologie existante et non modifiée, une asymétrie dans la capacité structurante entre la rue des Drapiers et la rue des Chevaliers. La première est plus forte; ce qui confirme la volonté du PRAS.

- Commerce de gros : non autorisable
- Grands commerces spécialisés : non autorisable
- Hôtels : 50 chambres

Zone de forte mixité :

- Logements : surface illimitée
- Equipements : 1500 m<sup>2</sup>
- Activités productives : illimité
- Bureaux : illimité. Dans le cas présent de la maille dans laquelle l'îlot est situé, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles est négatif. Des bureaux ne peuvent donc pas être autorisés *actuellement*.
- Commerces, hors LNC : 5000 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble
- Commerce de gros, hors LNC : 5000 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble
- Grands commerces spécialisés, hors LNC : illimité
- Hôtels : illimité

Liseré de Noyau Commercial (LNC):

- Commerces: illimité
- Commerce de gros: illimité
- Grands commerces spécialisés : illimité

### **La notion de « par projet et par immeuble »**

Les surfaces admissibles mentionnées ci-dessus sont calculées dans le PRAS « par projet et par immeuble ». Cette double notion est dans la pratique quelque peu ambiguë, ce que le PPAS veut éclaircir et préciser, en faveur d'une mixité qui se formalise et se module en fonction du degré de la centralité du lieu. La précision va dans le sens où, dans la centralité (c'est-à-dire les espaces structurants du quartier et interquartier), les interactions et échanges doivent être les plus riches, forts et continus possibles. En vue d'un bon fonctionnement des espaces centraux du quartier, le PPAS souhaite optimiser l'interaction entre le domaine public et ses abords privés.

Les prescriptions du PRAS ne constituent pas un obstacle à cet objectif.

Dans le cas particulier de ce PPAS, l'analyse globale du quartier (voir 3.2) fait apparaître la nécessité de favoriser un maximum d'activité et d'interactivité commerciale le long de l'avenue de la Toison d'Or.

Par conséquent, en ce qui concerne les surfaces admissibles, et pour autant que le PPAS spécifie bien (voir art.1.2.3.2 des prescriptions) que les accès aux commerces doivent se situer à l'endroit du liseré de noyau commercial du PRAS, les objectifs que le PPAS s'est fixés (renforcer les effets de centralité du boulevard) ne sont pas contradictoires au PRAS (la présence de l'axe structurant et du liseré de noyau commercial). En ce qui concerne l'objectif qualitatif (une haute densité d'interaction commerciale), le PRAS n'empêche pas que le PPAS spécifie cette qualité, et qu'il précise une qualité (mixité fine) que le

PRAS n'aborde pas. Le PPAS peut imposer qu'il y ait une diversité et une densité d'unités commerciales donnant directement sur l'avenue. Cette richesse d'interaction est prévue dans la clause 1.2.2.C1 des prescriptions littérales.

### **Les surfaces de bureaux**

Le graphisme (bleu) qui est utilisé dans le projet de PPAS pour décrire les affectations admissibles aux étages dans la partie de l'îlot vers l'avenue de la Toison d'Or, permet de réaliser, d'une part, une série de fonctions métropolitaines (qui conviennent à un espace structurant), et oblige, d'autre part, à respecter un quota résidentiel (art.1.2.3.3). Parmi ces affectations figure l'activité administrative (bureau). Etant donné que la surface admissible de bureaux est une donnée dynamique du PRAS, que celui-ci prime sur le PPAS, et que, dans la vision globale du quartier, des bureaux sont autorisables à certains endroits dans le périmètre et sous certaines conditions, le projet de PPAS propose de garder dans ses prescriptions et plans, la possibilité d'affecter des surfaces aux bureaux. C'est l'évolution dans la maille du PRAS, ou le PRAS lui-même, qui définira si - et dans quelle mesure - des surfaces sont affectables au bureau dans l'avenir. Par rapport à cette évolution, il faut souligner que les prescriptions du PPAS imposent des caractéristiques structurelles aux immeubles mixtes (art. 1.2.1.1), ce qui s'oppose à une « colonisation » progressive et diffusée dans l'ensemble d'un immeuble.

### **6.3 Le règlement régional d'urbanisme (RRU).**

Le PRAS ne règle pas l'organisation spatiale fine des affectations, ni des volumes bâtis.

Le COBAT mentionne à l'art. 94 : « *Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans* » Le titre II se rapporte, entre autres, aux PPAS. Le règlement visé est, notamment, le RRU (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2006).

Cette exception généralisée en cas de PPAS est évidente, en tout cas pour une partie des prescriptions qui décrit les volumes autorisables en fonction du contexte bâti des parcelles voisines. Un PPAS définit, en fonction du bon aménagement particulier des lieux et du contexte bâti, son propre contexte spatial. Les prescriptions du RRU qui font référence aux volumes bâtis existants dans le but de définir les volumes autorisables, n'ont dès lors plus de raison d'être.

Une autre partie des prescriptions du RRU décrit les volumes autorisables en fonction de la parcelle à construire. Par exemple: le fait de ne pouvoir dépasser une profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur d'une parcelle. Le bon aménagement particulier des lieux, qui tient compte des dimensions, orientations et situations particulières des parcelles, légitime une autre approche que la règle générale du RRU, aussi bien dans le sens du plus restrictif que dans celui du moins restrictif. Par exemple : les parcelles d'angle enfermées par les immeubles voisins, ayant une cour orientée nord, etc., sont les cas typiques où la règle des  $\frac{3}{4}$  apporte peu de qualité. Toutefois, dans cet exemple, les profondeurs des bâtisses sont définies comme des maxima dans le PPAS. Le RRU n'est donc pas

contraire aux prescriptions du PPAS au sens de l'art. 94 susmentionné, et il reste d'application. Le respect du « bon aménagement des lieux », tel qu'il est défini dans le PPAS nécessite donc une procédure de dérogation par rapport au RRU en cas de demande de permis d'urbanisme.

En conclusion : en ce qui concerne les volumes et implantations des immeubles, toute prescription du PPAS prime sur les règles générales du RRU - Titre I, indépendamment du fait qu'elle soit plus ou moins restrictive, bien qu'il faille suivre une procédure de dérogation au RRU dans certains cas, par exemple quand les prescriptions du PPAS indiquent des maxima. Les Titres II à VIII du RRU restent d'application dans le périmètre couvert par le PPAS.

#### **6.4 Les alignements**

Les alignements de fait correspondent aux alignements de droit. Le PPAS ne modifie pas les alignements, et n'en ajoute pas.

#### **6.5 Le PPAS voisin.**

Les prescriptions du PPAS de l'îlot 25 (ref.027 001 du 03/12/1992) en vigueur sur l'îlot qui fait face au périmètre dans la rue des Drapiers sont compatibles à celles du présent projet de PPAS. La rue comme entité spatiale urbaine, ayant sa logique propre, est respectée.

#### **6.6 Les charges d'urbanisme**

Le COBAT mentionne à l'art. 100 : « (...) *le Conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires (...), soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur.* »

Les prescriptions du PPAS ne comprennent pas de clauses concernant les charges d'urbanisme. Cette absence de disposition se justifie pour les motifs suivants.

#### **La plus-value créée par le PPAS et les charges d'urbanisme**

Le PPAS comme instrument urbanistique, permet de dépasser les possibilités d'affectation de base, prévues dans le PRAS. Cette latitude est créée dans le PRAS lui-même, à la condition – quelque peu implicite - de ne pas déroger aux principes du bon aménagement des lieux, voire dans le but de mieux répondre à ce bon aménagement des lieux que ce que le PRAS pourrait faire. En amont de la rédaction du présent projet de PPAS, le bon aménagement des lieux a été défini sur base d'une mise en contexte du périmètre dans l'ensemble spatial, à savoir le quartier, dans lequel il s'inscrit.

Cette contextualisation n'empêche pas que l'élargissement des possibilités de base offertes par le PRAS constitue une plus-value pour la possibilité du développement d'un

vaste projet dans le périmètre du PPAS. Cette plus-value est le fondement principal des charges d'urbanisme que l'on peut associer aux projets qui réalisent cette plus-value. Le COBAT, en son article 100, quantifie les charges au moyen du principe de proportionnalité.

### **La taille du projet, rendue possible par le PPAS, et les garanties de bonne fin.**

Le lien entre la précision d'un projet de PPAS et sa flexibilité peut paraître paradoxal. Quand le projet de PPAS fixe clairement le contexte spatial du bâti, les alignements et les volumes, il s'ouvre à une synergie entre plusieurs opérations immobilières potentielles qui se réalisent en se juxtaposant, tout en offrant la possibilité de réaliser un grand projet immobilier unique. Cette souplesse existe aussi dans le temps : la ville peut se transformer par petits pas, selon la nécessité, et en dehors de la logique massive des développements globaux. En même temps, un PPAS qui fixe clairement le contexte spatial n'empêche pas de grands développements et – dans ce cas – un programme mixte et complexe. Cette complexité est le fondement principal des garanties de bonne fin, que l'on exige parfois lors de la réalisation de grands projets mixtes.

Toutefois, la garantie de bonne fin ne doit pas nécessairement être réglée par les prescriptions du PPAS . En effet, le COBAT, en son article 192, prévoit déjà de prendre cet outil en charge dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme. L'imposition, par le PPAS, de garanties de bonne fin créerait une redondance et serait contraire au principe de subsidiarité, qui vise à régler les choses au niveau de décision le plus approprié.

### **La mise en pratique des charges d'urbanisme**

Le COBAT, en son art.100 et se référant à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/06/2003, traite les modalités d'application des charges d'urbanisme. En la matière, il prévoit que l'application de ces charges peut être réglée tant au niveau des permis d'urbanisme qu'au niveau des plans communaux (PPAS). Il donne une liste non exhaustive des formes que les charges d'urbanismes peuvent prendre : garanties, travaux, cessions gratuites, ou paiement de sommes au pouvoir public. La règle de proportionnalité domine la légitimité et le dosage des charges (art.100, §1), la clé de leur application équitable.

L'imposition des charges d'urbanisme est, selon le COBAT, une compétence tant régionale que communale. Le Gouvernement peut fixer les priorités quant à l'affectation des charges et leurs montants. Il détermine les circonstances dans lesquelles les charges sont obligatoires, ainsi que leur valeur minimale.

La Commune peut associer au permis d'urbanisme l'application de charges d'urbanisme, qu'elle fixe de manière « ad hoc » en fonction de l'objet de la demande de permis. Elle peut aussi augmenter via PPAS ou règlement communal, les charges obligatoires fixées par le Gouvernement. Cette faculté donnée à la Commune est « compensée » par l'interdiction pour la Commune et le Gouvernement, d'associer aux permis d'urbanisme, d'autres charges que celles prévues dans le plan ou un règlement communal.

La nécessité de régler une augmentation de ces charges minimales via PPAS, et d'arriver à des charges à la mesure de la proportionnalité, n'existe pas. La Commune peut ainsi mener une politique de charges d'urbanisme, fixées de manière « ad hoc » en fonction des projets présentés dans les demandes de permis d'urbanisme.

En conclusion, en s'interrogeant sur les avantages et les inconvénients à régler les charges d'urbanisme dans le PPAS, on constate que si les charges y sont définies avec précision, la modification de ces charges, suite à l'évolution des besoins dans le temps, nécessiterait la modification du PPAS.

## **7. ANNEXES**

***Annexe 7.1      Le quartier « Porte Louise »***

***Annexe 7.2      Calcul des surfaces autorisables***



## ANNEXE 1 LE QUARTIER «PORTE LOUISE»

### **Table des matières**

ANNEXE 1	LE QUARTIER «PORTE LOUISE».....	1
	Table des matières.....	1
1	Le quartier, contexte théorique et méthodologique .....	2
1.1	Le paradigme du « quartier ».....	2
1.2	La méthodologie .....	3
1.3	La composition urbaine.....	5
1.4	La mixité.....	6
2	Le quartier Porte Louise et sa structure de centralité.....	6
2.1	Le contenu de la fiche (document 1.A3/02) .....	6
2.2	Le quartier « Porte Louise ».....	8
3	La distribution des densités bâties .....	9
4	La distribution des affectations.....	10
5	Le schéma de circulation.....	10
5.1	La récursion vers les espaces structurants.....	11
5.2	Le schéma de circulation.....	11



# 1 Le quartier, contexte théorique et méthodologique

## 1.1 Le paradigme du « quartier »

Si le concept de « quartier » existe dans la planification urbaine et l'urbanisme, il est nécessairement une entité spatiale, sans obligatoirement être défini par ses limites ou par son unité. Car d'autres mécanismes de cohésion à effet spatial interviennent ou peuvent intervenir dans la cohésion d'entités spatiales.

*"Het zoeken naar een omschrijving van de wijk moet vooral steunen op een evaluatie van het gebruik van de ruimte, eerder dan min of meer artificiële grenzen op een kaart. Het gaat vooral om het gebruik van de openbare ruimte, om de centrale plaatsen in de wijk én om het imago dat daarop wordt gebouwd. Een dergelijke samenhang is noodzakelijk om bewoners en gebruikers te laten participeren in de bestemming ervan en zo meer greep te geven op hun onmiddellijke leefomgeving."*<sup>1</sup>

Sans établir d'ordre hiérarchique, les idées avancées ici sont les suivantes :

- un quartier est défini par l'utilisation de l'espace public ;
- il n'a pas de limites périphériques univoques ;
- il est caractérisé par son centre ou ses lieux de centralité, qui constituent la source de sa cohésion, de son image, de son identité ;
- il constitue une échelle d'organisation de la démocratie et de la participation.

« Il nous faut résolument abandonner toute vision idéale d'un quartier en tant qu'unité tournée vers elle-même et qui se suffit à elle-même. » (Jacobs J.<sup>2</sup>, 1961, p.121). Depuis les années 1960, pour Jane Jacobs comme pour d'autres autorités (Kevin Lynch, Christopher Alexander, Bill Hillier, par exemple), le concept de l'entité spatiale de proximité, bien que difficile à définir, répond à une réalité de la vie urbaine moderne et serait même la condition *sine qua non* de viabilisation des grands territoires urbains. Ces alternatives ouvrent la perspective sur une approche du quartier pris comme un événement structuré et cohésif, un ensemble ouvert et accessible, une entité sans unité ni clôture. Elles intègrent un constat, un préalable important à la vie urbaine: l'omniprésence, voire la dominance, de personnes étrangères au quartier dans l'espace public. Ce phénomène est identifié comme *non-correspondance socio-spatiale*.

Suivant Jacobs, Lynch, Alexander, la centralité articule les grands territoires urbains. Les lieux de centralités sont des lieux de rencontre entre les différents niveaux de fonctionnement de la ville. Ces théoriciens de l'urbanisme acceptent la non-correspondance socio-spatiale comme une donnée incontournable de la ville. La centralité interconnectée et interactive et la non-correspondance socio-spatiale, sont deux aspects inséparables du phénomène urbain moderne et global.

---

<sup>1</sup> Etude réalisée par Cosmopolis-VUB & Centrum voor Sociale Stadsontwikkeling. *Wijkfiche 13 – Anneesens*, juin 2002, p. 7.

<sup>2</sup> JACOBS J., *Death and life of Great American Cities*, Random House, 1961., Traduction française : Liège, 1991, Mardaga.

Ce que Bill Hillier<sup>3</sup> ajoute à cette vision, c'est l'explication de l'émergence de cette centralité interconnectée. Il explique la centralité structurée comme une consolidation de la centralité topologique. Cette centralité est un effet de la morphologie spatiale et du réseau qui irrigue en profondeur la structure urbaine. Dans un premier temps, elle est responsable en majeure partie de la manière dont la fréquentation des espaces est distribuée. Et ces patrons de fréquentation peuvent être différents selon le niveau d'environnement (plus global ou plus local) auquel on le mesure. Dans un deuxième temps, Bill Hillier prend simultanément en compte les patrons de fréquentation globaux et locaux et en déduit les phénomènes de co-fréquentation ou de co-présence spatiale. L'espace, et en particulier les espaces centraux sont, par excellence, les lieux de co-présence (*co-presence and co-awareness*) des utilisateurs locaux et globaux du territoire urbain. Il observe, dans les quartiers qui fonctionnent bien, que malgré la non-correspondance socio-spatiale, les communautés globales et locales se retrouvent et interagissent, de façon à la fois prévisible et productive, dans les nœuds du territoire urbain qui sont interconnectés (Lynch). Puisque la morphologie spatiale détermine les patrons de présence (à chaque niveau : plus global ou plus local), Hillier conclut qu'elle est également à l'origine de la bonne ou mauvaise correspondance – appelée « covariation » – de ces patrons globaux et locaux. La synergie entre les différents niveaux d'environnement (globaux et locaux) est une caractéristique morphologique du réseau spatial. Le niveau de synergie, étant la covariation<sup>4</sup> des valeurs d'intégration spatiale locale et globale des espaces, détermine dans quelle mesure les dynamiques des différents niveaux d'environnement se renforcent ou se détruisent et fait la différence entre les quartiers qui « fonctionnent bien » et ceux qui « fonctionnent mal ». C'est, in fine, l'état de synergie qui fait que la centralité est effective ou non. La synergie est un état local du tissu urbain continu et global, qui est à la base de l'émergence spontanée d'un centre et de la taille du quartier qui se développe autour de ce centre.

La stabilité des patrons de fréquentation qui découle de l'état synergique est le support sur lequel les activités urbaines se greffent et se multiplient. Les activités qui ont besoin d'interagir avec des espaces très fréquentés pourront se développer spontanément et durablement si cette fréquentation est stable. De par leur nature, ces activités attirent aussi davantage de visiteurs et renforcent la fréquentation des espaces où elles se sont implantées. Elles ont un effet multiplicateur et stabilisateur sur le mouvement naturel de base. A l'inverse, les activités qui recherchent l'intimité spatiale, comme l'habitat, ne provoquent pas cet effet d'amplification de la fréquentation ; elles contribuent à créer un environnement plus calme dans l'espace où elles sont implantées. C'est sur base de ces concepts, constituant le fondement de la méthodologie particulière développée et explicitée ci-après, que Space Syntax Brussels et ARSIS ont défini et étudié les quartiers situés autour de l'îlot 24.

## 1.2 La méthodologie

*Space Syntax* a été créé vers 1975 par Bill Hillier et Julienne Hanson, à l'University College London, pour évaluer les effets d'interventions urbanistiques et architecturales

---

<sup>3</sup> HILLIER Bill, *Space is the Machine*, Cambridge, 1996, Cambridge University Press.

<sup>4</sup> Le coefficient de covariation est le carré du coefficient de corrélation.

sur le milieu social humain. La méthodologie s'utilise lorsque se posent des questions structurelles à propos du fonctionnement des environnements urbains. Pour *Space Syntax*, l'espace est avant tout le support des interactions sociales. L'espace est évalué par rapport aux effets de sa morphologie sur l'intensité de fréquentation et sur l'interaction probable qui en découle entre personnes et groupe de personnes <sup>5</sup> (phénomène désigné par le terme de co-présence).

Dans l'approche *Space Syntax* la nature topologique de l'espace prime sur son aspect métrique. Pour « mesurer » l'espace, la morphologie spatiale est réduite à la topologie spatiale, c'est-à-dire à un système de relations qui lie l'homme à son environnement social et spatial. L'approche morpho-topologique de l'espace s'appuie sur le constat que la perception spatiale est avant tout de nature topologique<sup>6</sup> (J.Piaget, par exemple), c'est-à-dire plus qualitative que quantitative. Pour être prises en compte, les relations doivent contenir au moins deux qualités : la visibilité et l'accessibilité – deux aspects importants qui orientent l'homme dans ses mouvements. Le système topologique présent dans le tissu spatial urbain sous-tend – et de façon singulière – la notion de proximité.

*Fig.1. Les deux images expriment toute la différence qui existe entre la distance métrique et la distance topologique mesurées à partir d'un même point dans l'espace public. L'unité de distance topologique est indivisible, elle se mesure par champ de vue entier, découvert à chaque changement de direction. La différence entre ces deux manières de mesurer la distance est le fondement de la mixité urbaine.*



*Fig.1a : La distance métrique jusqu'à 400 m*



*Fig.1b : La distance topologique jusqu'à 3*

C'est sur cette base qu'est créée et calculée la notion de centralité topologique, qui renvoie à la moyenne des distances qui existent dans un vaste système spatial<sup>7</sup>. *Space Syntax* appelle cette centralité le degré d'intégration spatiale.

<sup>5</sup> « Its power to generate movement, spatial design creates a fundamental pattern of co-presence and co-awareness, and therefore potential encounter amongst people that is the most rudimentary form of co-awareness of others" (Hillier B., *Space is the Machine*, Cambridge, 1996, Cambridge University Press, p.213)

<sup>6</sup> Cela signifie que nous constatons les rapports entre les choses dans l'espace – y compris notre position par rapport à ce qui nous entoure –, avant de quantifier ces rapports. Nous voyons la qualité de la relation (au-dessus, devant, derrière, visible, invisible, ...) avant de quantifier la distance.

<sup>7</sup> Pour ce point, la centralité topologique ne se distingue pas de la centralité métrique courante. Le centre est l'endroit dans un système spatial donné qui se situe en moyenne le plus près de tous les autres endroits dans le système que l'on prend en compte.

Dans de grandes structures, la distribution du mouvement change selon la distance que l'on prend en compte pour les trajets. Par rapport au principe de l'économie de distance, un déplacement global n'est pas l'addition de trajets locaux. Il en résulte que, lorsqu'on mesure globalement (dans un grand périmètre) la distribution de la centralité, elle ne correspond pas nécessairement à la distribution d'un mesurage local (effectué dans un périmètre restreint). A chaque échelle spatiale correspondent des patrons d'intégration spatiale – et donc de mouvements naturels spécifiques. L'importance de l'interaction entre les dynamiques naturelles locales et globales sur la qualité de la ville, est un des constats essentiels de la recherche sur la morphologie spatiale menée par *Space Syntax*.

### 1.3 La composition urbaine

En observant les "centres vivants" on constate que ce sont des aires occupées par les fonctions les plus sensibles au mouvement, comme les commerces, horéca, services,... Pour bien fonctionner, les "centres animés" dépendent donc d'un bon niveau de mouvement. Ils sont également caractérisés par une inter-accessibilité entre ces différentes fonctions. Les centres-villes vivants peuvent être définis comme des complexes de services et d'équipements interdépendants. Dans ces conditions, le mouvement d'un service à un autre peut favoriser les services situés entre les deux. Ainsi l'organisation de la ville est à l'image de l'organisation complexe de la vie active d'aujourd'hui et les centres-villes vivants reflètent ce besoin d'inter-accessibilité.

Ce qui caractérise la présente approche des ensembles et centres urbains est, d'une part, l'idée fondamentale que la morphologie spatiale est le préalable à un développement durable des centres et des quartiers. D'autre part, c'est l'idée que la centralité et les centres résultent d'un effet local de la structure environnante globale.

La notion du « préalable » découle de la nature même des choses: la structure et la morphologie de l'espace urbain, les rues, les alignements, les places, constituent l'aspect le plus inerte de la ville. Sa transformation est lente, comparée à la transformation et à l'évolution possible des autres aspects, tels que la densité, l'affectation, l'occupation du sol, voire l'organisation artificielle du mouvement. Contrairement à la densité et aux affectations qui, au départ, ont un effet local et souvent intermittent, la morphologie de l'espace urbain a tendance à structurer globalement et à sa manière particulière (sur base de la centralité topologique) l'ensemble des effets locaux. L'entité que l'on appelle « quartier » est définie, dans la méthodologie *Space Syntax*, au départ de la morphologie urbaine et des effets dynamiques qu'elle génère. En raison de l'effet multiplicateur structurant et stabilisateur dont il est question plus haut, cette méthodologie propose :

- d'évaluer la composition spatiale de tous les aspects (densité, fonction, ...) d'une entité urbaine (par exemple un quartier) en rapport avec son aspect le plus inerte : la morphologie de l'espace partagé (domaine public). C'est-à-dire: mesurer si l'effet multiplicateur est suffisamment présent pour que les patrons de mouvements soient suffisamment stables.
- d'initier les éventuels changements souhaités (dans ce quartier, par exemple) en intervenant dans la dynamique circulaire de l'effet multiplicateur à partir de la morphologie. C'est-à-dire : utiliser la morphologie urbaine comme vecteur de changement durable urbain.

- de réaliser ces deux approches en tenant compte du contexte structurel de l'ensemble urbain dont le quartier fait partie intégrante.

L'approche pro-active préconisée ici tend à structurer et à hiérarchiser le tissu spatial et le mouvement par des mesures intégratrices, en augmentant les possibilités, l'interactivité et la complexité. Elle se situe dans le domaine de la probabilité du résultat final à long terme. Elle vise l'émergence plus ou moins spontanée d'un état d'équilibre, stabilisé par le mouvement et l'effet multiplicateur.

## **1.4 La mixité**

De manière générale, et sans se limiter à celles qui sont typiquement attirées par les espaces centraux, les activités humaines tendent à se localiser dans la ville en cherchant un profil approprié d'intégration spatiale. Tant la centralité (intégration) que l'intimité (ségrégation) sont des effets de la structure urbaine prise dans sa totalité. L'habitat, la production, la distribution, le commerce, l'accueil, la culture, l'administration, les stockages, etc., toute activité doit trouver le compromis entre son besoin de passage et de calme, ainsi que son besoin de proximité par rapport aux autres fonctions, soumises elles-mêmes aux mêmes lois des variations d'intégration spatiale. Toute activité tend à se localiser à l'endroit le plus approprié par rapport aux autres activités. La mixité urbaine est bien plus qu'un simple mélange arbitraire; elle répond à certaines lois de structuration, de proximité et d'intimité.

Une ville compacte et durable structure et réunit à la fois centralité et intimité. Elle est caractérisée par une mixité suffisamment fine d'espaces publics à intégration variable. Cette qualité du réseau public est complétée par une offre en volumes bâtis, qui se différencient du point de vue de leur capacité, de leur forme et de leur interaction possible avec l'espace public. Cette ville est capable de produire la mixité des activités souhaitée de manière générique.

## **2 Le quartier Porte Louise et sa structure de centralité**

Le document 1.A3/02 est la fiche du quartier « Porte Louise » qui montre l'ensemble des espaces structurants et des espaces secondaires.

### **2.1 Le contenu de la fiche (document 1.A3/02)**

Le support, la carte.

Les données de base proviennent du support graphique UrbisAdm (Urbis2) de la Région : les îlots sont représentés en gris, les bâtiments en blanc et les entrées en rouge. Même si cette analyse vise à identifier des hiérarchies parmi les tracés urbains et les ensembles urbains dynamiques que les quartiers génèrent, la représentation des bâtiments et de leurs entrées (traits rouges) permet une bonne lecture de la densité de la connectivité entre l'espace public et l'espace privé, et donc de l'interaction possible entre le bâti et les réseaux spatiaux qui les relient.

## Les diagrammes

La carte est accompagnée de diagrammes qui donnent des indications sur la synergie et l'intelligibilité.

*La synergie* exprime la manière dont les hiérarchies spatiales locales et globales se confirment ou se neutralisent. C'est cette confirmation, ce renforcement mutuel, qui donnent naissance aux centres de quartiers, à la stabilité de leurs dynamiques, à la fréquentation des espaces et à la viabilité des diverses fonctions urbaines. Les diagrammes montrent cette synergie de façon analytique, en mettant en corrélation les valeurs d'intégration locales et globales des axes de la carte axiale. Chaque point gris représente un espace ou un axe de la carte axiale du modèle de la totalité de la région. Les points en couleur indiquent les espaces du quartier concerné. Les points rouges symbolisent les espaces structurants qui ont une valeur d'intégration spatiale élevée autant localement que globalement. Les points oranges représentent les espaces secondaires du quartier. La ligne noire est la ligne de régression régionale ; c'est, en quelque sorte, la moyenne des rapports entre l'intégration locale et globale des axes de toute la Région. La ligne bleue (la plus verticale) est la ligne de régression du quartier. Hormis la valeur indiquée pour la synergie au-dessus du diagramme, la configuration de l'ensemble des points représentant le quartier précise certaines caractéristiques de celle-ci. Par exemple :

- Un regroupement compact autour de la ligne de régression locale (en bleu) est un signe de synergie.
- Une grande distance dans le diagramme entre les points les plus structurants (à droite en haut) et les points les moins structurants (à gauche en bas) indique une situation synergique qui peut résulter uniquement de la force des espaces centraux et non des rapports hiérarchiques plus fins qu'entretiennent les espaces entre eux.
- Une ligne de régression locale (bleue) plus verticale indique un quartier qui se profile plus fortement par rapport à la grande structure de la ville globale.
- Un diagramme où les points forment des sous-groupes distincts, mal distribués, indique la présence de ruptures spatiales et de contrastes prononcés entre les espaces du quartier. Ceci peut poser un problème quant à sa capacité à absorber de manière flexible les changements d'affectation ou les modifications spatiales qui interviendraient en périphérie du quartier.

*L'intelligibilité* est également représentée sur la fiche sous forme d'un diagramme de dispersion, en mettant en corrélation l'intégration spatiale globale et la connectivité des axes de la carte axiale du quartier. Une bonne corrélation indique que ce que l'on voit localement (la connectivité des espaces singuliers) donne une information correcte sur le pouvoir structurant des espaces (que l'on ne peut pas voir localement). C'est cette caractéristique qui permet, en interaction avec l'environnement direct, de décider et d'agir avec succès, ainsi que de combiner les opportunités résultant des effets de l'intégration spatiale, de la mixité, de la densité, ... L'intelligibilité augmente les effets de l'intégration spatiale par rapport à laquelle elle est formulée ; ici l'intégration spatiale

globale<sup>8</sup>. Quand cette intelligibilité est élevée et associée à une synergie basse, elle met un quartier dans une situation de mutation (turn-over d'occupation) accélérée et permanente. Quand elle est élevée et associée à une synergie élevée, elle renforce la synergie en même temps que la centralité des espaces structurants ; elle « durabilise » et viabilise les diverses fonctions urbaines.

### Le tissu structurant.

Les tracés de rues et les espaces qui constituent le quartier sont coloriés dans la carte. Les espaces structurants, correspondant aux points rouges dans le diagramme de la synergie, sont indiqués en couleur rouge dans la carte ; les espaces secondaires, correspondant aux points oranges, sont repris en couleur orange. Le quartier est composé du tissu des espaces publics indiqués sur la carte ainsi que des parcelles et bâtiments qui donnent sur ces espaces.

## **2.2 Le quartier « Porte Louise ».**

Le document 1.A3°02 montre que l'îlot 24 se trouve à l'extrémité N-E d'un quartier qui s'articule autour du goulet de l'avenue Louise. Le quartier voisin est celui de la Porte de Namur<sup>9</sup>. Le quartier « Porte Louise » s'étend actuellement sur trois communes suite à des échanges dans le passé de parties de territoire pour la création de l'avenue Louise.

Le tissu structurant du quartier est formé par la petite ceinture, l'avenue Louise, la chaussée de Charleroi et la rue Berckmans. L'îlot 24 est directement concerné par un espace structurant qui le longe : l'avenue de la Toison d'Or. Une lecture plus fine des degrés de centralité permet de constater que les contrastes entre cet axe et les autres rues dans le périmètre du PPAS sont très importants. La rue de Stassart fait partie des espaces les plus ségrégués, intimes et résidentiels du quartier.

La synergie est élevée (0,91). Des interventions structurelles d'ordre morphologique dans le tissu spatial ne sont donc pas nécessaires. La structure du quartier est un support adéquat pour configurer et organiser la densité, les affectations, et la circulation, c'est-à-dire d'une manière à confirmer la dynamique commune forte déjà présente entre la centralité locale et globale ; ce qui est exprimé par la valeur élevée de la synergie.

L'intelligibilité est moyenne (0,68), ce qui est dû dans le cas présent aux contrastes de connectivité relativement importants entre les espaces structurants et un bon nombre d'espaces secondaires du quartier. Le côté favorable d'une intelligibilité limitée est le fait

---

<sup>8</sup> Ce renforcement de la dynamique globale s'applique en principe à l'intelligibilité telle qu'elle est formulée dans la fiche du présent dossier, c'est-à-dire la covariation entre connectivité et intégration globale. Si l'on choisit d'exprimer la covariation entre connectivité et intégration moyenne (disons interquartier), il est plus juste de dire que cette intelligibilité renforce la dynamique à l'échelle de proximité moyenne. La nécessité de faire une distinction entre divers «niveaux» d'intelligibilité dépend principalement du niveau de synergie. Si celle-ci est élevée, il n'y a pas lieu de faire cette distinction, étant donné que l'intelligibilité renforce, de façon simultanée, tous les niveaux de la dynamique urbaine.

<sup>9</sup> Une étude extensive sur les quartiers européens a été réalisée par Space Syntax pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Fondation Roi Baudouin dans le cadre du plan directeur pour cette zone.

que le quartier peut rester à l'abri de certains effets « envahissants » de la centralité globale.

### **3 La distribution des densités bâties**

Sur la carte 1.1 figure la recommandation pour l'ensemble du quartier en matière de distribution des densités bâties.

Cette distribution est mise au point sur base essentiellement de deux données :

- La distribution existante de la densité dans le quartier, tel qu'elle figure dans les données de base de la « SITEX » (situation existante digitalisée) de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Une distribution qui est en phase avec les variations de centralité mesurées dans le quartier, dans le but de confirmer cette centralité et créer une base pour un développement durable de la mixité.

Etant donné que la centralité se distribue au départ dans l'espace public, la distribution de la densité se conçoit en fonction des éléments du réseau spatial : les rues. Dans la carte, les densités recommandées sont inscrites par conséquent sur les fronts d'îlots. De ce fait, on peut remarquer que les différents fronts du même îlot réclament une densité différente. Afin de réaliser le lien avec une lecture plus courante des PPAS, la carte mentionne aussi la densité résultante sur l'ensemble de chaque îlot, par l'indication du coefficient P/S.

La lecture des données de la carte, telles qu'elles figurent dans la légende est la suivante :

1. La « densité axiale par front bâti » est une formule, dont le résultat est la surface planchers construite recommandée hors sol (en m<sup>2</sup>) donnant sur le domaine public par mètre courant de front bâti concerné. Par exemple, pour la formule donnée dans la légende,  $228(+12)/2$ , la densité recommandée le long du front en question est de 120 m<sup>2</sup>/mcr. Cette densité est appelée « densité optimale ». Cette donnée est la plus importante et opérationnelle de la carte ; elle est calculée sur base des données mentionnées ci-après.
2. La « densité normale axiale bâtie » exprime la surface planchers recommandée (en m<sup>2</sup>) par linéaire de rue (en mètre courant), c'est-à-dire pour l'ensemble des fronts donnant sur cet espace. La valeur de la densité « normale », est en phase parfaite avec la centralité globale, sans pondération de latitudes particulières, exprimées par la « tolérance » (voir ci-après)
3. La « tolérance normale par rapport à la densité axiale » exprime la correction (en plus ou en moins, suivant le cas) que l'on peut apporter à la densité normale axiale (mentionnée ci-avant) dans le but de compenser des «imperfections » dans les rapports entre la centralité locale et globale.
4. Le « nombre de fronts d'îlots actifs » exprime le nombre conventionnel par lequel il faut diviser les densités normales axiales, pour obtenir finalement la densité par front bâti d'îlot.

Les données globalisées par îlot qui figurent sur la carte, sont les suivantes:

5. La « surface planchers optimale par îlot » est la surface planchers hors sol (en m<sup>2</sup>) recommandée sur l'ensemble de l'îlot concerné. Cette valeur est calculée sur base de la densité axiale par front bâti, mentionnée sous 1 ci avant.
6. La « surface nette de l'îlot » est la surface au sol du domaine privé de l'îlot.
7. Le coefficient P/S est le taux d'emprise construit du domaine privé.

#### **4 La distribution des affectations**

Sur la carte 1.2 figure les recommandations pour l'ensemble du quartier relatives à la distribution des affectations.

Cette distribution est mise au point principalement:

1. sur base de certaines caractéristiques des espaces:
  - le degré de centralité des espaces ;
  - le déficit ou la réserve dans l'espace en question en termes de centralité locale par rapport à la centralité globale. ;
2. ... et sur base d'une caractéristique des affectations: l'effet multiplicateur sur le mouvement

Le support graphique par rapport auquel on peut lire les affectations recommandées montre les relations ou axes spatiaux. Chaque relation spatiale est caractérisée par un rapport de centralité locale/globale particulier et unique. Dans le but d'une bonne lisibilité, le spectre de tous les rapports possibles et/ou présents a été réduit à 9 types, numérotés de 1 à 9 et ayant un couple de couleur différent. Ces 9 types sont représentés dans la petite matrice (tableau) qui figure dans la légende de la carte. Pour bien comprendre les profils de ces neuf types d'espaces, il convient de lire ce petit tableau comme le diagramme de la synergie, c'est-à-dire :

- Les espaces à intégration locale élevée se trouvent en haut dans la matrice : les espaces faibles, en bas.
- Les espaces à intégration globale élevée se trouvent à droite dans la matrice ; les espaces faibles, à gauche.

Dans le grand tableau qui figure sur la carte, est exprimé le lien entre les affectations et les types d'espaces. Ces liens sont caractérisés par des degrés de préférence ou de compatibilité générales (allant de ++ à --) et par des conditions particulières numérotées.

#### **5 Le schéma de circulation**

La circulation motorisée et la perméabilité des quartiers sont principalement organisées par des sens uniques. De tels dispositifs produisent des effets sur la vie et le développement des quartiers. Dans la présente étude, ces effets ont été mesurés en terme d'économie des mouvements motorisés. Cette approche a ensuite été utilisée pour évaluer le système de circulation existant ainsi que pour optimiser sa capacité à renforcer l'intégration spatiale locale et les centralités (voir projet). La démarche renvoie à la centralité spatiale telle que définie précédemment.

## 5.1 La récursion vers les espaces structurants

Pour évaluer l'organisation de la circulation, ce sont les caractéristiques intrinsèques à cette organisation que l'on prend en compte et non les particularités des trajets entre origines et destinations. Cette démarche s'inscrit de cette manière dans la présente étude qui évalue les effets intrinsèques du système spatial sur les activités et les dynamiques urbaines.

Le déplacement en véhicule, bien plus que le déplacement à pied, est orienté « en avant » ; il roule. S'il veut revenir au même endroit, le véhicule est souvent contraint à faire un trajet supplémentaire, en avant, sans pouvoir réellement retourner « sur ses pas ». Ce phénomène affecte surtout la logique locale du système de circulation - en raison de la nature même de ce mode de déplacement et, plus encore, en cas de sens uniques.

Sous sa forme la plus extrême, la logique locale se traduit par la question du retour à son point de départ. Dès lors, la logique locale que l'on utilise pour évaluer le système de circulation est la facilité, lorsque l'on quitte un endroit, d'y revenir soit en faisant le trajet à l'envers, soit en faisant une « boucle ». Selon cette logique, un espace renvoie à lui-même. C'est une logique d'**autoréférence**.

## 5.2 Le schéma de circulation.

*Documents graphiques annexe 1.A3/03 (schéma existant de la circulation) et annexe 1.A3/04 (schéma projeté).*

Le réseau des rues est considéré comme le support de la dynamique de déplacement et le contour du simple îlot est pris comme unité de logique locale, comme autoréférence. Ce modèle est strictement topologique dans la mesure où il exprime les relations possibles sans prendre en compte la taille de l'îlot. Cet aspect métrique n'entre en ligne de compte que pour l'analyse critique et contextuelle de la carte. L'auto-référentialité est maximale lorsqu'il est possible de tourner autour d'un seul îlot. Ce degré maximal est représenté dans les documents annexes 1.A3/03 et /04, par une boucle dessinée en rouge sur l'îlot. Si le mouvement autour de l'îlot est possible dans les deux sens, le trait est plein. S'il est possible en sens unique, le trait est pointillé. La diminution de l'auto-référentialité est exprimée par des couleurs qui évoluent du jaune au vert. Ainsi, s'il est nécessaire de contourner deux îlots pour retourner sur ses pas, la couleur est jaune-orange. Si le retour en boucle nécessite de contourner trois îlots ou plus, la couleur est verte.

La circulation de transit, qui répond à la logique globale, est exprimée en bleu par des linéaires non fermés sur la carte. Bien que la logique de cette circulation ne mobilise aucune autoréférence locale, elle se distribue dans l'espace en fonction des perméabilités locales. Dans un réseau viaire ne présentant aucune contrainte de déplacement, les rues sont en principe quasi toutes des linéaires bleues, et les îlots sont tous marqués d'une boucle rouge en trait plein. Quand de nombreuses contraintes locales de perméabilité sont introduites sous forme d'organisation de la circulation, il devient parfois très difficile d'en imaginer l'effet sur la perméabilité globale et sur la centralité. Le modèle d'évaluation utilisé ici est un moyen relativement simple pour visualiser ces effets.

Sur les documents joints est représenté le diagramme de dispersion qui figure aussi sur le document annexe 1.A3/02, et qui montre graphiquement comment les espaces du quartier sont caractérisés par leur rapport entre la centralité locale et globale. En haut à droite du diagramme se trouvent les espaces structurants ; à gauche et plus bas se trouvent les espaces secondaires. Les espaces (les rues) à circulation de transit sont représentés par un point bleu dans le diagramme ; les points noirs sont les autres espaces du quartier. Une bonne distribution de la circulation de transit est caractérisée par une concentration des points bleus en haut à droite du diagramme, correspondant aux espaces structurants. Le schéma de la situation existante (A3/03) montre une diffusion de la circulation de transit, elle n'est pas concentrée dans les espaces structurants. Dans le diagramme du schéma de la situation projetée (A3/04), la circulation de transit se limite aux espaces structurants. La carte de la situation projetée montre aussi une bonne concentration de récursion (boucles rouges) autour de ces espaces forts, ayant un effet de renforcement sur la centralité.

En conclusion, la proposition du nouveau schéma de circulation pour le quartier n'a, in fine, pas de conséquence directe sur la circulation telle qu'elle est organisée aujourd'hui autour de l'îlot.



## **ANNEXE 2 : LES SURFACES ADMISSIBLES**



## Tableau des capacités plancher par niveau (m2)

<b>Partie basse, "projet immobilier"</b>	<b>Rose</b>	<b>Oranje</b>	<b>Bleu</b>	<b>Rouge</b>	<b>TOTAL</b>
Niveaux*					
Niv.-1	5790				5790
Niv.+0	5550		240		5790
Niv.+1	2910	605	490	605	4610
Niv.+2			2235	1215	3450
Niv.+3			2235	915	3150
Niv.+4			2235	915	3150
Niv.+5			2235	915	3150
Niv.+6			2235	915	3150
Niv.+7			1980		1980
Niv.+8			1720		1720
Niv.+9			1470		1470
Niv.+10			500		500
Niv.+11			500		500
Niv.+12			500		500
<b>SOUSTOTAL</b>	<b>14250</b>	<b>605</b>	<b>18575</b>	<b>5480</b>	<b>38910</b>

\* les niveaux sont donnés par rapport au niveau de l'avenue de la Toison d'Or

<b>Partie haute, avec immeubles existants.</b>	<b>Rose</b>	<b>Oranje</b>	<b>Bleu</b>	<b>Rouge</b>	<b>TOTAL</b>
Niveaux**					
Niv.+0		1330		1814	3144
Niv.+1				2554	2554
Niv.+2				2554	2554
Niv.+3				2554	2554
Niv.+4				2554	2554
Niv.+5				1850	1850
<b>SOUSTOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1330</b>	<b>0</b>	<b>13880</b>	<b>15210</b>

\*\* les niveaux sont donnés par rapport aux entrées respectives

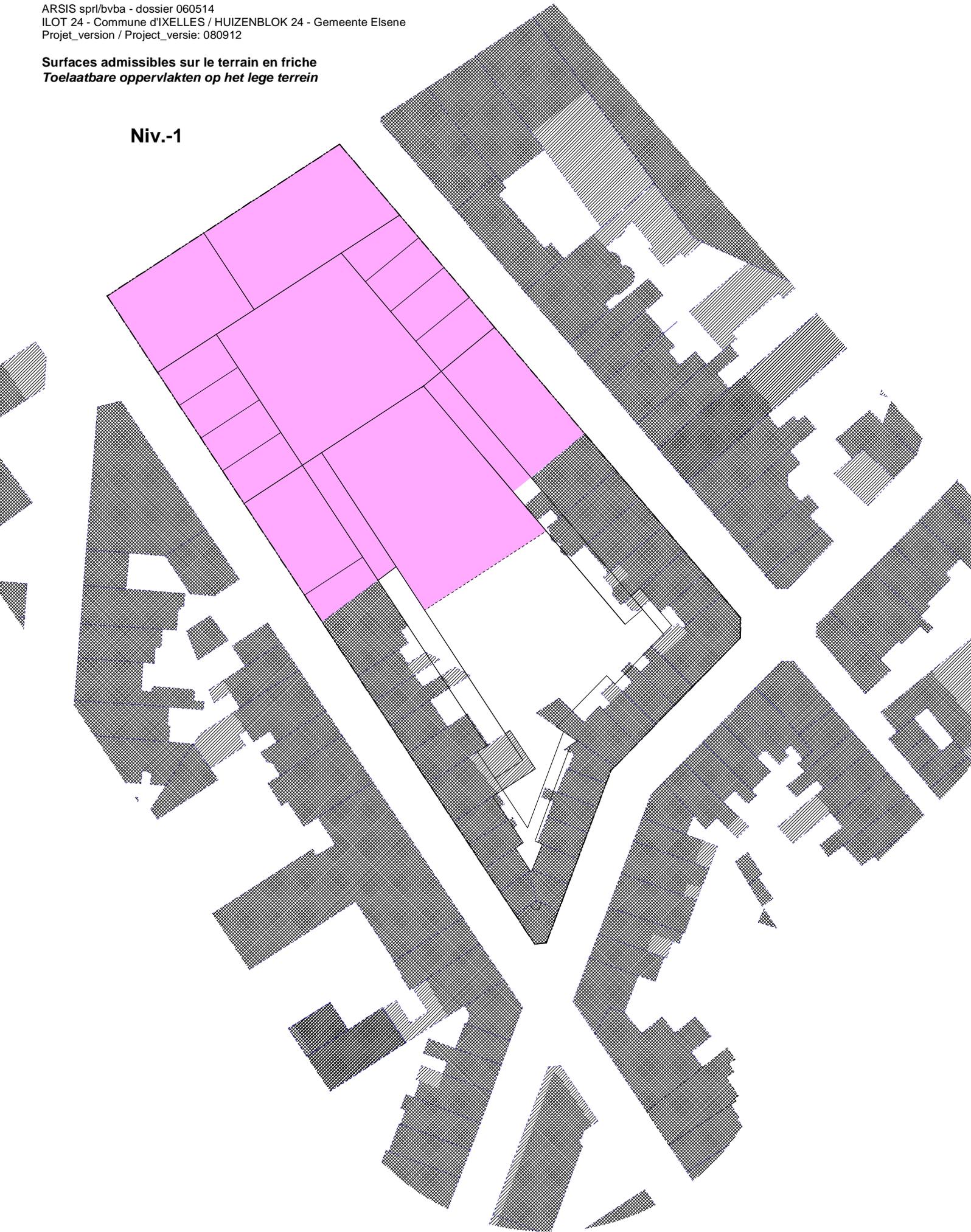
<b>TOTAL pour l'ensemble de l'îlot</b>	<b>14250</b>	<b>1935</b>	<b>18575</b>	<b>19360</b>	<b>54120</b>
--	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------

<b>TOTAL "hors sol" pour l'ensemble de l'îlot</b>	<b>4250</b>	<b>1935</b>	<b>18575</b>	<b>19360</b>	<b>44120</b>
---	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------

<b>P max. théorique</b>	<b>44120</b>
<b>"Take up" max. réel (Pmax x 90%)</b>	<b>39708</b>
<b>Surface net (terrain privé) de l'îlot</b>	<b>10373</b>
<b>P/S réel</b>	<b>3,83</b>

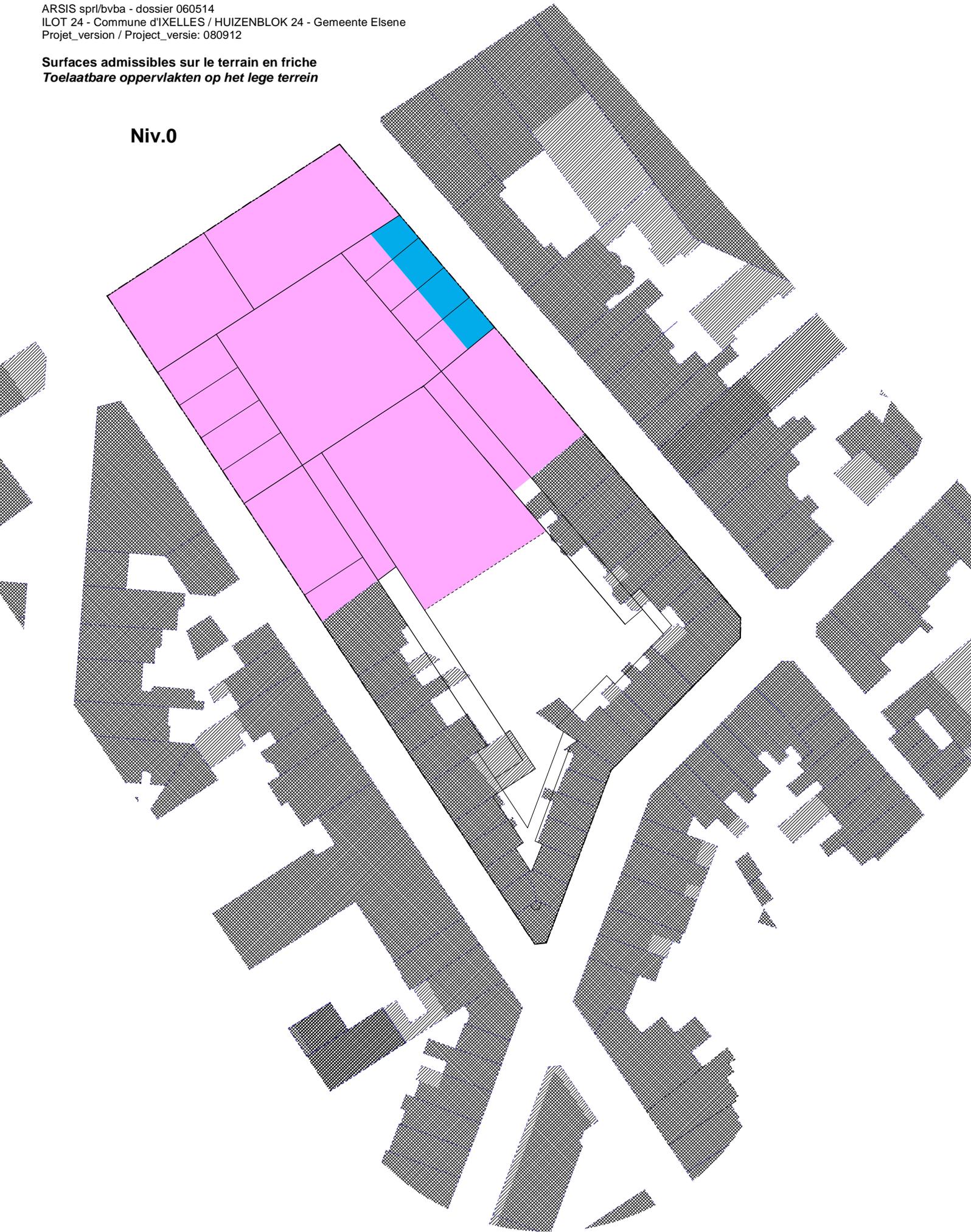
**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.-1**



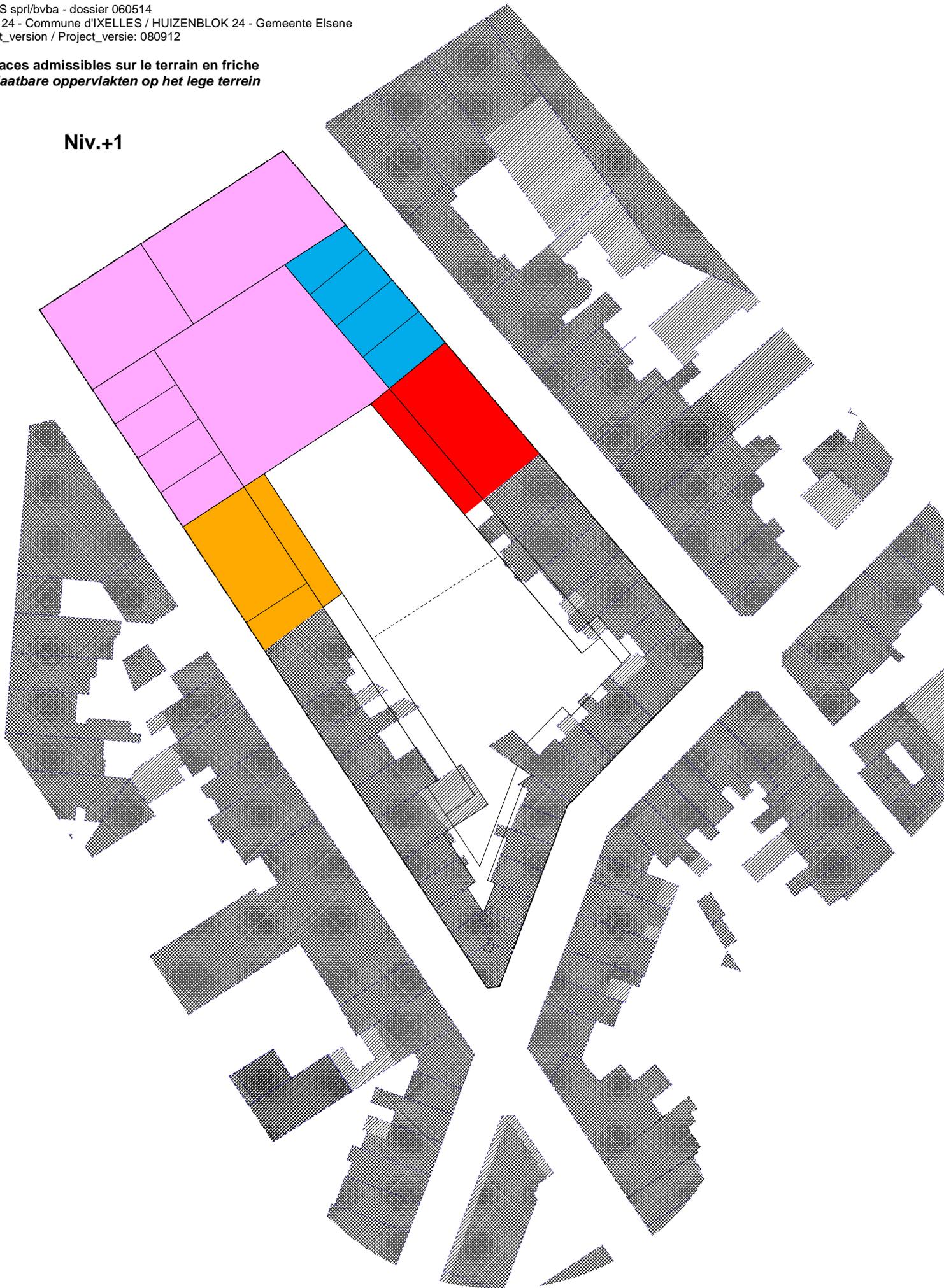
**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.0**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+1**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+2**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+3**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+4**



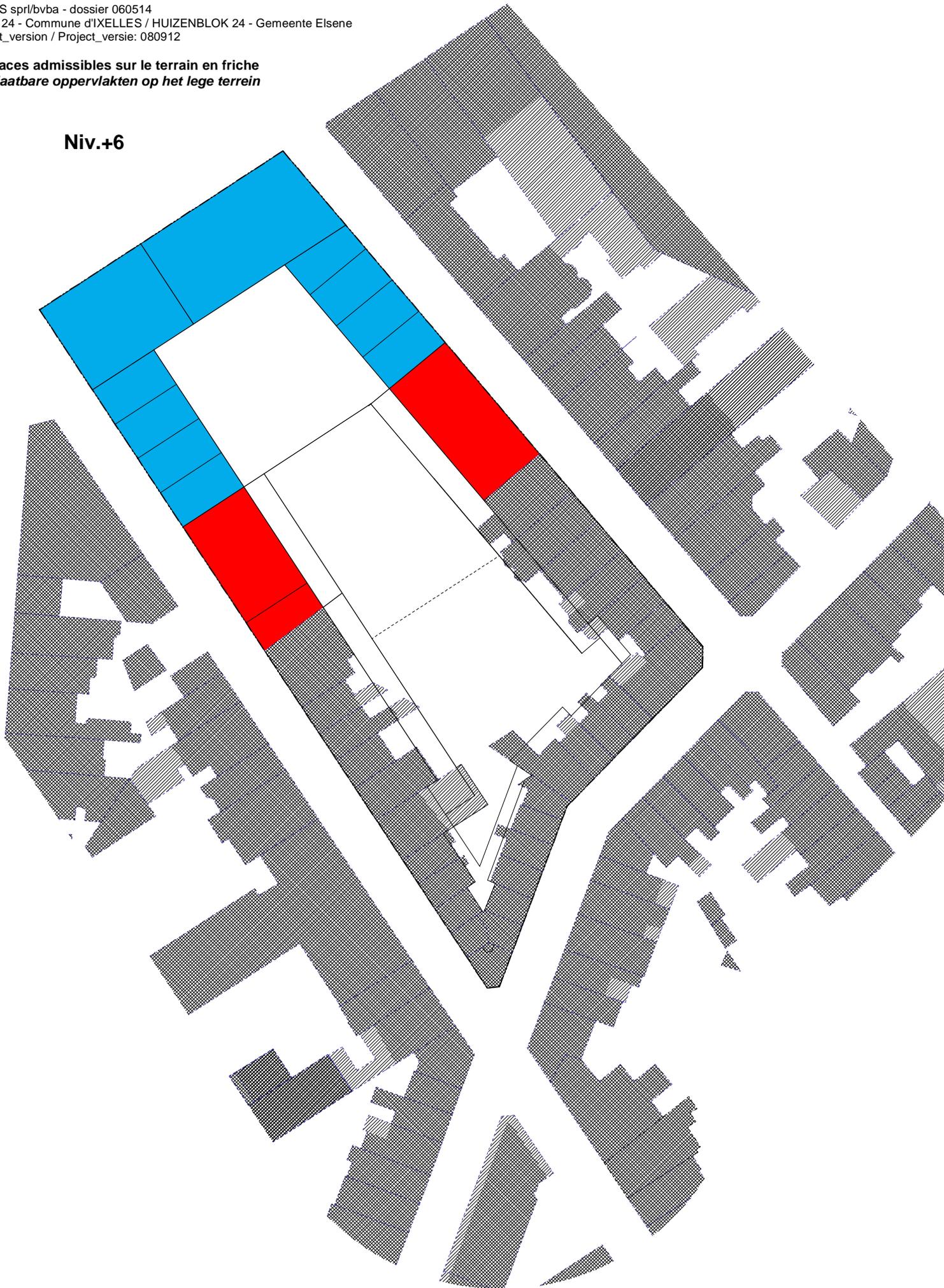
**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+5**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+6**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+7**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+8**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+9**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+10**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+11**



**Surfaces admissibles sur le terrain en friche**  
**Toelaatbare oppervlakten op het lege terrein**

**Niv.+12**



## PPAS « Ilot n°24 »

### Superficies hors sol. Rapports plancher/sol nets

Surface nette de l'îlot 10.373 m<sup>2</sup>

#### Situation avant démolition du bas de l'îlot : P/S: 2,46

Logement	3.762 m <sup>2</sup> (démolis)	+ 7.472 m <sup>2</sup>	11.234 m <sup>2</sup>
Commerce	4.712 m <sup>2</sup> (démolis)	+ 210 m <sup>2</sup>	4.922 m <sup>2</sup>
Bureau	7.100 m <sup>2</sup> (démolis)	+ 1.771 m <sup>2</sup>	8.871 m <sup>2</sup>
Equipements			492 m <sup>2</sup>
Total			25.519 m <sup>2</sup>

#### Situation actuelle : P/S: 0,96

Logement	7.472 m <sup>2</sup> (dont 569 m <sup>2</sup> inoccupés)
Commerce	210 m <sup>2</sup>
Bureau	1.771 m <sup>2</sup> (inoccupés)
Equipements	492 m <sup>2</sup>
Total	9.945 m <sup>2</sup>

Les 569 m<sup>2</sup> inoccupés de logement représentent la superficie des immeubles 75-77-79 rue de Stassart.  
Les 1.771 m<sup>2</sup> inoccupés de bureau représentent la superficie des immeubles 21-23-25 rue des Chevaliers.

#### Situation projetée selon le projet de PPAS : P/S: 3,83

Logement	38.770 m <sup>2</sup>
Commerce	4.550 m <sup>2</sup>
Bureau	0 m <sup>2</sup>
Equipements	800 m <sup>2</sup>
Total	44.120 m <sup>2</sup>
Surface maximale réelle 90 % = 39.708 m <sup>2</sup>	

Chiffres établis sur base du scénario suivant :

- zone rose : 4.250 m<sup>2</sup> de commerce
- zone orange : 1.135 m<sup>2</sup> de logement  
300 m<sup>2</sup> de commerce  
500 m<sup>2</sup> d'équipements
- zone bleue : 18.275 m<sup>2</sup> de logement  
300 m<sup>2</sup> d'équipements
- zone rouge : 19.360 m<sup>2</sup> de logement

Remarque : la zone rose peut accueillir 14.250 m<sup>2</sup> de commerce au total au premier sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage.