

PPAS - DOSSIER DE BASE**VILLE DE BRUXELLES****Avis de la Commission régionale de développement relatif au dossier de base du PPAS N°60-31****“LOUISE”****29 juin 1995**

Considérant l'exposé détaillé des dérogations par rapport au plan régional de développement, fait par la Ville de Bruxelles, reprenant les points suivants :

- dépassement des seuils de rapport plancher/sol en matière d'affectation de bureaux,
- affectation hôtelière,
- atteinte aux intérieurs d'îlot,
- périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement;

Considérant les motivations ayant requis la modification du plan particulier d'affectation du sol "Louise" et plus particulièrement le fait que le plan :

- *n'assure pas suffisamment la protection requise en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;*
- *porte atteinte de manière excessive à l'intérieur des îlots;*
- *autorise des superficies trop importantes d'affectations autres que les affectations principales prévues au plan de secteur;*

Considérant la situation des îlots repris au dossier de base en périmètre de protection accrue du logement au plan régional de développement (PRD) et en zone d'habitation pour l'essentiel, au plan de secteur, quelques îlots proches de la place Stéphanie étant situés en zone administrative;

Considérant que les prescriptions du PRD limitent l'implantation des hôtels à des établissements ne dépassant pas 50 chambres sans possibilité de dérogation par voie de PPAS dans ce périmètre;

Considérant que les prescriptions du PRD limitent les bureaux à 500M² par immeuble sans dérogation possible au rapport P/S O, i par voie de PPAS dans ce périmètre;

Considérant la prescription générale 0.2. du PRD qui indique que les rapports planchers/sol, résultant des prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol en vigueur, qui, selon le cas, dépassent ou n'atteignent pas ceux établis par les prescriptions particulières du plan régional de développement peuvent être maintenus lors de la modification de ces plans particuliers d'affectation du sol;

Considérant que le PPAS "Louise" approuvé par l'AR du 07/07/1970 autorisait des affectations de bureaux sans limitation, le plan prévoyant de façon stricte des gabarits et des implantations mais de façon large des affectations multiples (logement, bureaux hôtels, commerces,...);

Considérant que les motivations invoquées pour la modification du PPAS (AR 4/6/82 et AE 7/11/91) en vigueur sont rencontrées dans les objectifs énoncés dans le dossier de base car :

- l'habitation a été spécialement protégée dans plusieurs îlots et imposée de manière prédominante dans les zones ayant un vocation mixte,
- les prescriptions autorisent les bureaux là où ils sont implantés de façon significative et les limitent fortement dans les autres zones, en particulier dans les zones de mixité logement/bureaux à affectation logement prédominante,
- les prescriptions relatives aux cours et jardins limitent résolument la possibilité de construction d'annexes et de parkings souterrains,
- dans le souci de répondre à un critère objectif de protection, un maximum de façades d'immeubles, présentant un caractère architectural de valeur, est maintenu ou à restaurer;

La Commission émet l'avis suivant:

Il n'y a pas dérogation aux plans supérieurs pour ce qui concerne les bureaux en vertu de la prescription 0.2. du PRD et du fait que le dossier de base est plus restrictif que l'ancien PPAS;

La proposition d'affecter certaines parcelles à des hôtels de plus de 50 chambres ne peut être acceptée compte tenu des prescriptions du PRD;

Le projet de PPAS devra conformer ses prescriptions à celles du PRD.

Il n'y a pas dérogation pour ce qui concerne l'affectation des intérieurs d'îlot;

Il n'y a pas dérogation pour ce qui concerne le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement dans la mesure où le dossier de base prévoit des prescriptions qui permettent une protection plus grande du patrimoine existant;

Il y a dérogation pour la construction prévue en zone de voirie.

La CRD émet un avis défavorable sur le principe d'une construction, à l'exception éventuelle d'un monument qui ferait partie de l'aménagement de la voirie, car elle estime qu'il n'y a pas lieu d'accepter une construction d'une telle ampleur qui compromettrait les exigences normales de sécurité et la facilité de communication des usagers de la voirie et remettrait en question le parti fondamental de perspective longue qui a prévalu au tracé de l'Avenue Louise;

le projet de PPAS devra déterminer avec précision les proportions des affectations autorisées dans les zones de mixité (commerces/bureaux, hôtels/logements,...) afin de respecter les prescriptions des plans supérieurs.

**Observations de la CRD à l'occasion de l'examen du dossier de
base du PPAS n°60-31 "Louise" à Bruxelles**

29 juin 1995

La Commission remercie la Ville et ses services techniques pour la présentation d'un document de synthèse qui donne une vue d'ensemble et une connaissance de la situation existante de fait pour un lieu aussi complexe que le territoire de l'avenue Louise.

Considérant la situation existante de fait qui fait apparaître la présence de grands ensembles de bureau dont l'implantation, telle la "Tour bleue", constitue une rupture dans la scénographie de la rue;

Considérant que la présence importante de bureaux à certains endroits occasionne des ruptures dans la continuité de l'habitation et une impression d'insécurité de ces lieux pour l'utilisateur, à certains moments de la journée (nuit, week-end, vacances);

Considérant que le PRD exprime une volonté de privilégier l'habitat à cet endroit en inscrivant l'avenue Louise en périmètre de protection accrue du logement;

Considérant que le dossier de base consacre la protection des intérieurs d'îlots dans une très grande majorité, les annexes étant limitées ainsi que les parkings souterrains, les arbres existants devant être maintenus;

La Commission émet les observations suivantes:

1. en matière de bureaux:

Le projet de plan devra assurer un traitement des espaces publics au pied de la Tour bleue de manière à recréer un environnement sécurisant pour le piéton, mais sans construction de bureaux supplémentaires en alignement. Ces constructions accentueraient de manière excessive la présence de cette fonction à cet endroit et nuiraient à la mise en valeur de la Tour bleue;

l'affectation de l'îlot 9 sera reconsidérée pour y étudier la possibilité d'y incorporer d'autres fonctions que le bureau, de manière à briser la monofonctionnalité du front bâti;

2. pour les hôtels:

Le projet de plan devra affecter à l'habitation les 2 parcelles destinées à la construction d'hôtels rue du Châtelain et rue Paul Lauters, de manière à rencontrer la vocation résidentielle du quartier.

3. les intérieurs d'îlots:

D'une manière générale, le projet de plan devra envisager la possibilité de restreindre l'emprise des annexes dans les intérieurs d'îlots de manière à rétablir leur qualité d'habitabilité.

La situation existante de certains intérieurs d'îlots devra être confirmée là où elle est plus favorable en terme d'espaces libres et espaces verts que les prescriptions générales prévues en la matière au dossier de base et ce sans préjudice des activités existantes.

4. PICHEE et protection du patrimoine:

La CRD considère que les principes généraux exprimés au dossier de base constituent une amélioration en matière de protection du patrimoine par rapport au PPAS en vigueur. Elle suggère néanmoins que le projet de plan tienne compte de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites pour ce qui concerne la protection du patrimoine et le maintien des gabarits des immeubles, de manière à affiner encore les prescriptions en cette matière.