



# Realex : tertiarisation et bétonisation contre l'urbanité

Un « gros cube » de 55 m de haut, occupant plus de 60% de la parcelle et contenant plus de 96 % de bureaux (44.721 m<sup>2</sup>) et aucun logement : si le but était de rendre le quartier européen encore plus inhabitable, Realex serait le projet parfait ! Si elle venait à accorder un permis à Atenor, la Région commettrait non seulement un acte contraire à ses propres objectifs mais elle ferait surtout preuve d'un total mépris envers les habitants qui luttent depuis des décennies pour rendre leur quartier plus vivable. La seule option acceptable est de refuser cette demande de permis.

La demande de permis actuelle est loin d'être le premier projet sur ces parcelles, situées entre la rue de la Loi (91-105) et la rue Jacques de Lalaing, dont la majeure partie est à l'état de friche depuis la démolition des bâtiments, autorisée par un permis délivré en 2008 pour la construction de bureaux (projet n'ayant pas abouti). En 2014<sup>1</sup>, un nouveau permis est accordé pour un nouveau projet de construction d'une tour de bureaux, sur base du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) entré en vigueur le 1er janvier 2014. Mais ce RRUZ, qui traduit sous forme réglementaire les orientations du Projet Urbain Loi (PUL) de 2008 (à savoir, en gros, la construction en hauteur en « échange » de la libération d'espaces au sol), est annulé quelques années plus tard, en septembre 2019. Sans RRUZ, le permis de 2014 (qui n'a pas été mis en œuvre) encourt une annulation plus que certaine ; la Région décide alors de délivrer un nouveau permis en octobre 2019, toujours pour le même projet de tour de bureaux (permis qui encourt lui aussi un grand risque d'annulation). Mais en août 2021, la Région change d'avis et demande à Atenor de revoir ses plans<sup>2</sup> : plus question d'une tour ! Une décision qui fait suite à l'abandon du projet de PAD Loi (Plan d'Aménagement Directeur), lancé en 2018, et qui était prévu pour succéder au RRUZ comme outil réglementaire de traduction des orientations du PUL. Voilà, de manière très résumée, l'historique du projet.

### **Au menu : un centre de conférences pour la Commission européenne et des bureaux**

Le programme du projet Realex se déploie sur 46.260 m<sup>2</sup> se déclinant de la façon suivante :

- 18.771 m<sup>2</sup> de bureaux
- 25.950 m<sup>2</sup> de centre de conférences (assimilés à des bureaux du point de vue de l'urbanisme)
- 936 m<sup>2</sup> d'équipements
- 603 m<sup>2</sup> de commerces

Le centre de conférences est destiné à la Commission européenne, qui cherche à remplacer son actuel centre de conférence (le « Borschette », Rue Froissart 36) qu'elle juge obsolète. Les bureaux « classiques » n'ont quant à eux pas encore de destinataire officiellement annoncé même si on peut imaginer un intérêt certain de la Commission européenne.



La version « tour » du projet (2014-2019), vue depuis la rue de la Loi

Ce programme se matérialise sous la forme d'un « gros cube », occupant plus de 60 % de la parcelle. La majeure partie de l'espace non bâti est un « pocket park », situé entre le projet et la tour The One, le reste des espaces libres de constructions étant constitué de zones de

1 Pour un historique détaillé et critique, voir notamment notre analyse du 1er décembre 2020 *Far West(s)straat : qui fait la loi rue de la Loi ?* <https://www.arau.org/fr/far-west-s-straat-qui-fait-la-loi-rue-de-la-loi/>

2 Voir Tour Realex : après des années d'entêtement, la Région lâche le promoteur, IEB, 6 octobre 2021.

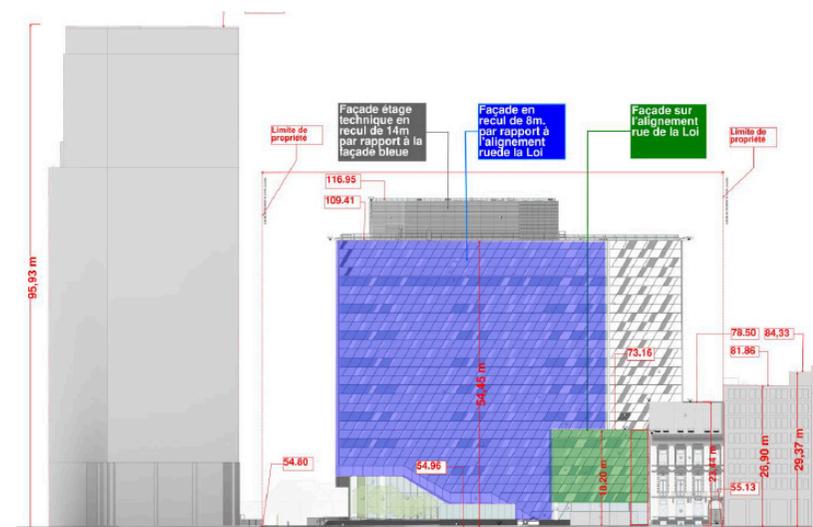
retrait par rapport aux voiries et aux constructions situées à l'ouest du projet (une « non mitoyenneté » sur laquelle nous aurons l'occasion de revenir).



**« Un bâtiment mal intégré dans son environnement urbain, hors d'échelle et qui ne construit pas un espace public de qualité »**

C'est en ces termes que le maître architecte (BMA) qualifie Realex. Le reste de son avis est, chose rare, tout aussi cinglant. Une fois n'est pas coutume, l'ARAU partage entièrement les critiques que le BMA formule à l'encontre du projet, à savoir, principalement : les gabarits en rupture complète avec ceux de l'îlot et avec ceux de la rue de la Loi ou de la rue Jacques de Lalaing en général ; la très grande densi-

té : presque aucun espace ouvert, parcelle fortement imperméabilisée. Le BMA souligne également que le projet « s'implante à distance des limites mitoyennes, laissant ainsi libre les murs mitoyens des parcelles voisines. Ces espaces interstitiels ne sont pas valorisés, ce qui donne l'impression que cette mise à distance a pour principal objectif d'entrer dans la catégorie de « bâtiment isolé » du RRU [Règlement Régional d'Urbanisme]. » En effet, en ne se « collant » pas aux bâtiments voisins, le projet bénéficie de normes beaucoup plus favorables pour le calcul de sa hauteur maximale. Dans ce cas de figure, les bâtiments de Realex sont considérés comme « constructions isolées », ce qui implique que leur hauteur maximale est « la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré<sup>3</sup> », alors que des constructions « collées » ne peuvent pas dépasser la hauteur du mitoyen le plus bas de plus de 3 m. Pour Atenor c'est une aubaine puisque cette moyenne est fortement gonflée par la présence de la tour The One (95 m), elle-même totalement hors d'échelle et dont le permis encourt une annulation. Mais, même en recourant à cette « astuce », la hauteur maximale de Realex (étages techniques en retrait) dépasse la norme de près de 40 m !



<sup>3</sup> Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 8.

Pour le BMA, il n'est pas acceptable que le projet maintienne ces espaces interstitiels : il demande donc de « construire un raccord continu avec le reste de l'îlot ». L'option d'une implantation sous forme d'îlot fermé est succinctement abordée dans l'étude d'incidences (EIE) mais tout aussi rapidement écartée sous prétexte qu'elle ne permettrait pas d'accueillir le centre de conférences. Faut-il encore rappeler que c'est bien aux programmes des projets à s'adapter aux bâtiments/lieux existants et pas l'inverse ? En voulant à tout prix caser un programme « au chausse-pied », Atenor accouche d'un projet qui nie totalement son environnement. Qui plus est, Realex n'offre même pas d'espaces ouverts de qualité, ce qui, pour rappel, c'était le principe « phare » du PUL : créer de l'espace (semi-)public au sol en échange d'une « libération » des hauteurs des constructions. Or, Atenor, qui se réfère au PUL (pourtant mort et enterré) tout au long de sa demande de permis<sup>4</sup>, n'offre dans ce domaine qu'un maigre « pocket park » qui tient bien plus de la terrasse d'horeca que de l'espace vert. De manière plus globale, le taux d'imperméabilisation du site est de près de 90 % : une bétonisation inacceptable.

Les formes urbaines du projet (hauteur, implantation) doivent être fondamentalement revues pour se raccorder au bâti existant à l'ouest du projet. Pour des raisons écologiques (éviter une opération de démolition-reconstruction synonyme d'émissions conséquentes de CO<sub>2</sub>), le bâtiment de bureaux présent sur le site (dit bâtiment VDAB, rue de la Loi 93-97) doit être maintenu et réhabilité<sup>5</sup> ; toute nouvelle construction ne devra pas dépasser sa hauteur, déjà généreuse. Idem du côté de la rue Jacques de Lalaing où le bâtiment « ARD », voisin du projet, doit servir de référence maximale. Il s'agit de respecter l'échelle du quartier et, de manière plus générale, de respecter l'échelle humaine : c'est une condition sine qua non pour (re)faire du quartier européen un quartier habitable et habité.

### **Atenor ne partage pas la vision partagée**

Suite à l'abandon du projet de PAD, la Région a planché sur des « lignes directrices » pour le quartier européen. Ce travail a abouti à la « vision partagée », déclinée dans un « cahier de vision » et un « cahier de recommandations »<sup>6</sup>. Un des objectifs majeurs de cette « vision partagée » est la réintroduction de logements dans le quartier européen, ce à quoi Realex ne contribue aucunement. L'étude d'inci-

dences ne peut que l'acter : « En faisant le choix de répondre exclusivement à des besoins du secteur économique tertiaire dans un quartier déjà dominé par la fonction administrative, le présent projet ne contribue pas à répondre à l'actuel besoin de logement dans la zone. » (EIE, p. 565) Mais, curieusement, l'étude d'incidences trouve une « parade » dans la phrase qui suit immédiatement : « Mais à l'échelle du quartier et de l'îlot, il est évident que l'absence de logement dans le projet Realex ne constitue pas un frein au développement de la mixité dans la transformation future du Quartier européen, selon les principes de la Vision partagée du Gouvernement. » En gros, Realex ne propose pas de logements mais n'empêche pas d'en faire ailleurs (encore heureux !). Il n'est pas acceptable qu'Atenor tente ainsi de se défausser : la production de logements (en particulier de logements abordables) est essentielle dans le quartier européen. Chaque opportunité doit être saisie, faute de quoi les promoteurs immobiliers auront toujours beau jeu de reporter cette « charge » : sur qui ? où ? quand ?



Le « pocket park », vu depuis la rue Jacques de Lalaing

4 Atenor se réfère non seulement au défunt PUL mais également au projet de nouveau RRU « Good Living », réforme loin d'être adoptée mais qui serait favorable à Realex en ce qu'elle ne fixerait plus aucune norme de hauteur pour les constructions isolées. Voir notre analyse du 23 janvier 2023 *La grande élusion* <https://www.arau.org/fr/la-grande-elusion/>

5 Voir notre analyse du 31 janvier 2023 *Encore une demande de démolition sans justification ! Il est temps d'en finir avec ces pratiques d'un autre temps* <https://www.arau.org/fr/encore-une-demande-de-demolition-sans-justification-il-est-temps-d-en-finir-avec-ces-pratiques-dun-autre-temps/>

6 Voir <https://perspective.brussels/fr/projets/pol-es-strategiques/quartier-europeen>

L'étude d'incidences a rapidement analysé une alternative comprenant 18.340 m<sup>2</sup> de logements, à la place des bureaux, tout en maintenant le centre de conférences.

Tableau 27 : Superficies par fonction composant le programme de l'alternative A3 – « Logement »

Affectation	Projet de base	Alternative A3	Différence alt./projet
Logement	-	18.340 m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	+ 18.340 m <sup>2</sup>
Bureau	20.208 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	- 18.908 m <sup>2</sup>
Centre de conférence	26.207 m <sup>2</sup>	26.207 m <sup>2</sup>	-
Équipement	936 m <sup>2</sup>	936 m <sup>2</sup>	-
Commerce	763 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup>	- 50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL :</b>	<b>48.114 m<sup>2</sup></b>	<b>47.496 m<sup>2</sup></b>	<b>- 618 m<sup>2</sup></b>

**Le programme de l'alternative avec logements**

Si cette option prend elle aussi une forme urbaine hors d'échelle, elle a néanmoins le mérite de mettre en évidence que rien n'empêche, d'un point de vue programmatique, l'implantation de logements sur le site !

**Construire des bureaux neufs au lieu de réemployer l'énorme stock existant : un total non-sens !**

La Commission européenne s'est engagée dans une sérieuse cure d'amaigrissement de ses surfaces de bureaux. L'opération, baptisée Cityforward, consiste à céder 21 immeubles, soit une superficie de 300.000 m<sup>2</sup>, à l'Etat belge qui les cédera à son tour, via emphytéose, à 12 sociétés<sup>7</sup> : « l'intention est de dédier environ 30% du redéveloppement à des affectations autres que des bureaux, telles que des logements et des équipements<sup>8</sup> ».

Dans ce contexte de très forte réduction du besoin de bureaux de la Commission européenne, construire des bureaux supplémentaires dans le quartier européen relève du parfait non-sens ! En tentant de trouver une justification à la construction de bureaux au sein du projet Realex, l'étude d'incidences ne fait que démontrer son absurdité : « Le fait de projeter des bureaux neufs avec une superficie importante sur ce terrain en friche, au détriment du logement, contribue à répondre à la demande de locaux administratifs répondant aux normes ac-

tuelles. Indirectement, si le présent projet permet à un occupant du quartier de déménager dans des bureaux neufs, cela offre aussi une opportunité de reconverter notamment en logement les bâtiments laissés vides par ce départ. » (EIE, p. 565) Pourquoi faire simple (rénover des bureaux existants et construire du logement sur un terrain en friche) quand on peut faire compliqué (convertir des bureaux existants en logements et construire des bureaux neufs sur un terrain en friche) ? L'administration régionale de l'urbanisme s'est bien rendu compte de cette curieuse « logique » : « Ce raisonnement est très étonnant, il semble peu efficace d'un point de vue environnemental, dans un objectif de développer du bureau et du logement, de miser sur la construction de bureaux neufs et la reconversion d'immeuble de bureaux existant en logement.<sup>9</sup> » La Commission européenne devrait pourtant être particulièrement sensible aux enjeux environnementaux de l'urbanisme, qui font partie intégrante de son initiative de New European Bauhaus<sup>10</sup>.



Les bâtiments dont la Commission européenne veut se séparer

Dans le quartier européen, comme partout ailleurs dans la Région, la construction de bureaux neufs est une aberration alors que le stock existant est abondant et que les besoins se réduisent drastiquement, plusieurs acteurs importants s'étant d'ailleurs déjà lancés dans de vastes opérations de « délestage » (SNCB, Régie des bâtiments, Proximus...)<sup>11</sup>.

7 Voir « Comment Cityforward va rénover 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier européen » in *L'Echo*, 29 juin 2023.

8 Voir <https://bna.brussels/cityforward/>

9 Comité d'accompagnement de l'étude d'incidences, compte rendu de la réunion du 22/11/2022.

10 <https://new-european-bauhaus.europa.eu/index-en>

11 Sur ce sujet, lire notre analyse du 9 mai 2022 *Faut-il encore construire de nouveaux bureaux à Bruxelles ?* <https://www.arau.org/fr/faut-il-encore-construire-de-nouveaux-bureaux-a-bruxelles/>

Concernant le centre de conférences, on peut également questionner le choix d'une construction neuve. N'y aurait-il pas, parmi les 300.000 m<sup>2</sup> quittés par la Commission européenne, un bâtiment qui se prêterait à une conversion en centre de conférences ? Sinon, un autre bâtiment ailleurs dans la Région, ne serait-ce que pour un usage temporaire le temps d'une rénovation du « Borschette » ? Il est regrettable que ces pistes n'aient pas été explorées par l'étude d'incidences.

### **224 places de parking pour doper le trafic dans le quartier européen**

L'habitabilité du quartier européen passe par une diminution drastique de la domination de la voiture, y compris sur les « grands axes » que sont les rues de la Loi et Belliard, véritables autoroutes en pleine ville. Il ne pourra y avoir d'espaces publics de qualité dans le quartier européen (ni ailleurs) sans réduction conséquente de l'emprise de l'automobile : une augmentation l'offre de stationnement, même si elle a lieu hors voirie, ne peut qu'augmenter cette emprise par les flux automobiles supplémentaires qu'elle générerait. Il faut en outre rappeler que le quartier européen est très bien desservi en transports en commun et plus qu'abondamment fourni en places de parking, raisons de plus pour ne pas en ajouter.

### **Un espace public apaisé et verdurisé, des logements abordables et des équipements publics, des bâtiments à échelle humaine : les ingrédients de base de l'habitabilité**

L'ARAU a produit (et continue de produire) de nombreuses analyses critiques, tant sur les projets de plans que sur les projets immobiliers qui se succèdent dans le quartier européen<sup>12</sup>. Ces analyses visent non seulement à dénoncer les défauts rédhibitoires de ces plans et projets mais aussi à rappeler, même si ce sont bien souvent des évidences, les principes à suivre pour garantir l'habitabilité de la ville (mixité fonctionnelle et sociale, environnement sain, bâtiments et espaces publics à échelle humaine). Il est heureux de constater qu'ils sont aujourd'hui admis par les autorités publiques, preuve que le travail de longue haleine des habitants et des associations n'est pas vain.

Encore faut-il que ces principes soient traduits dans la réalité du quartier européen, et pas seulement cantonnés aux pages de la « vision partagée » ; faute d'instrument réglementaire spécifique que, c'est uniquement au niveau des demandes de permis que la Région doit s'assurer que les principes garantissant l'habitabilité sont bien appliqués. Atenor ne répond à aucun de ces principes, si ce n'est par la création d'un équipement qui représente... 2 % du projet. Realex doit donc être fondamentalement revu, tant dans sa forme urbaine que dans son programme. Pour le dire succinctement et clairement : ce terrain doit accueillir des logements (abordables !) dans des bâtiments à échelle humaine tout en maintenant un maximum d'espaces végétalisés. Si elle venait à accorder un permis à Atenor, la Région commettrait non seulement un acte contraire à ses propres objectifs mais elle ferait surtout preuve d'un total mépris envers les habitants qui luttent depuis des décennies pour rendre leur quartier plus vivable.

<sup>12</sup> Voir par exemple notre analyse du projet de PAD du 5 décembre 2019 PAD Loi : la Région impose aux Bruxellois un urbanisme dépassé <https://www.arau.org/fr/pad-loi-la-region-impose-aux-bruxellois-un-urbanisme-depasse/>



**ARAU**

**Atelier de recherche  
et d'action urbaines**

Rue du Midi, 165 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 219 33 45

[arau.org](http://arau.org) / [info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
f (ARAU asbl) / [@arau\\_bxl](https://twitter.com/arau_bxl)