

Périmètre, Diagnostic, Enjeux et objectifs

Du projet de Plan d'Aménagement
Directeur (PAD) Loi

PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

Date de la décision ministérielle : 8 mai 2018

Développements principaux : bureaux, logements, équipements, espaces publics

Thématiques clés : rue ouverte, mixité fonctionnelle, maillage d'espaces publics

Maîtrise d'ouvrage : perspective

Ce document constitue le document prévu à l'article 2, §1er, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur.

La présente note est une synthèse des éléments suivants : présentation du périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs.

PÉRIMÈTRE

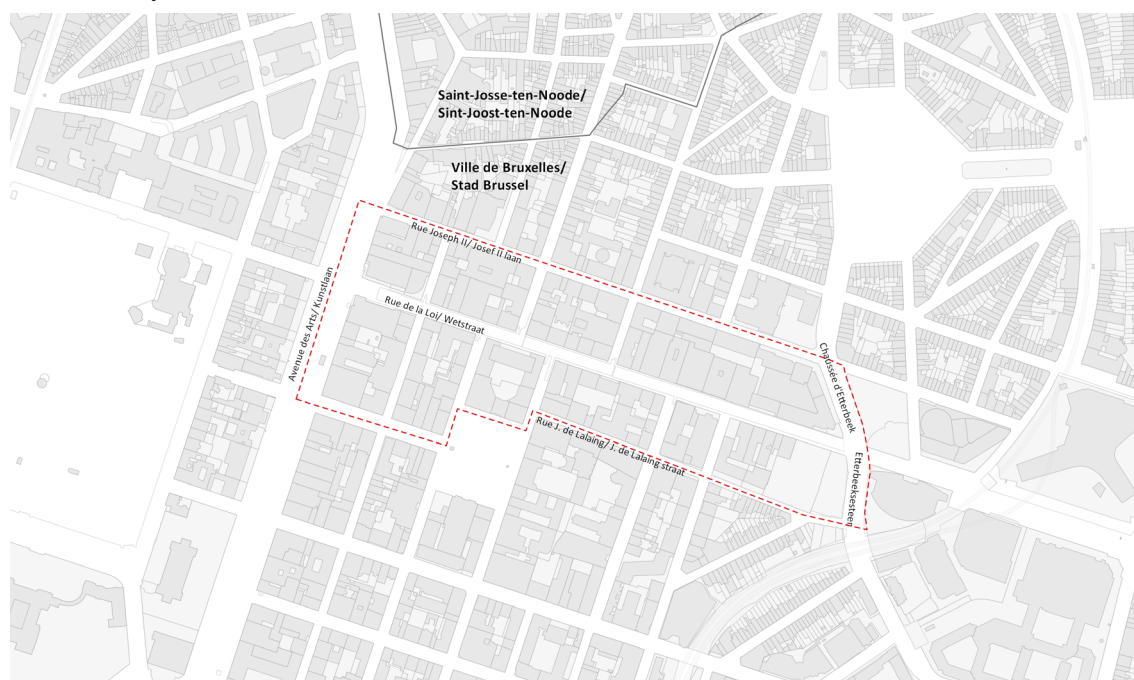
Le projet de PAD, entièrement situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, comprend l'ensemble des 10 îlots urbains situés le long de la rue de la Loi, depuis la petite ceinture jusqu'à la chaussée d'Etterbeek.

● Localisation dans la Région



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

● Carte du périmètre



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Loi/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Wet

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen



0 25 50 75 100 m

DIAGNOSTIC

En raison de la faible densité de population dans le périmètre, les principaux éléments de diagnostic seront davantage urbanistiques que sociologiques. Ces éléments sont une sélection et un résumé d'un diagnostic complet réalisé par Perspective en 2017, consultable sur le site www.perspective.brussels.

● Histoire et patrimoine

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

La structure en damier tout à fait caractéristique du quartier et la taille exceptionnelle pour Bruxelles des parcelles cadastrales, en raison des imposants hôtels de maîtres qui y étaient érigés, ont facilité sa transformation en espace essentiellement administratif.

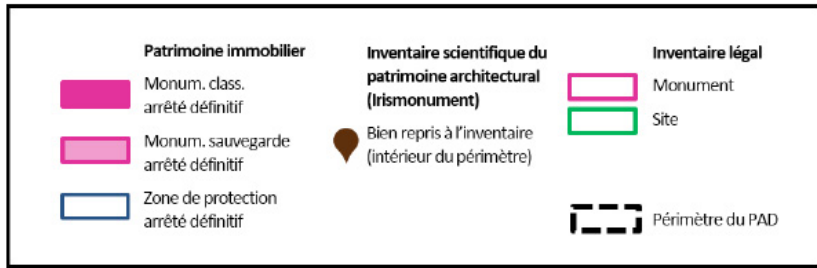
Il subsiste aujourd'hui la structure viaire originale et quelques éléments de patrimoine d'origine, pour la plupart protégés.

Le périmètre comprend des bâtiments avec différents degrés de protection et d'intérêt patrimonial. La plupart sont des constructions de style néoclassique, dont certains hôtels de maître de petit gabarit et inoccupés.

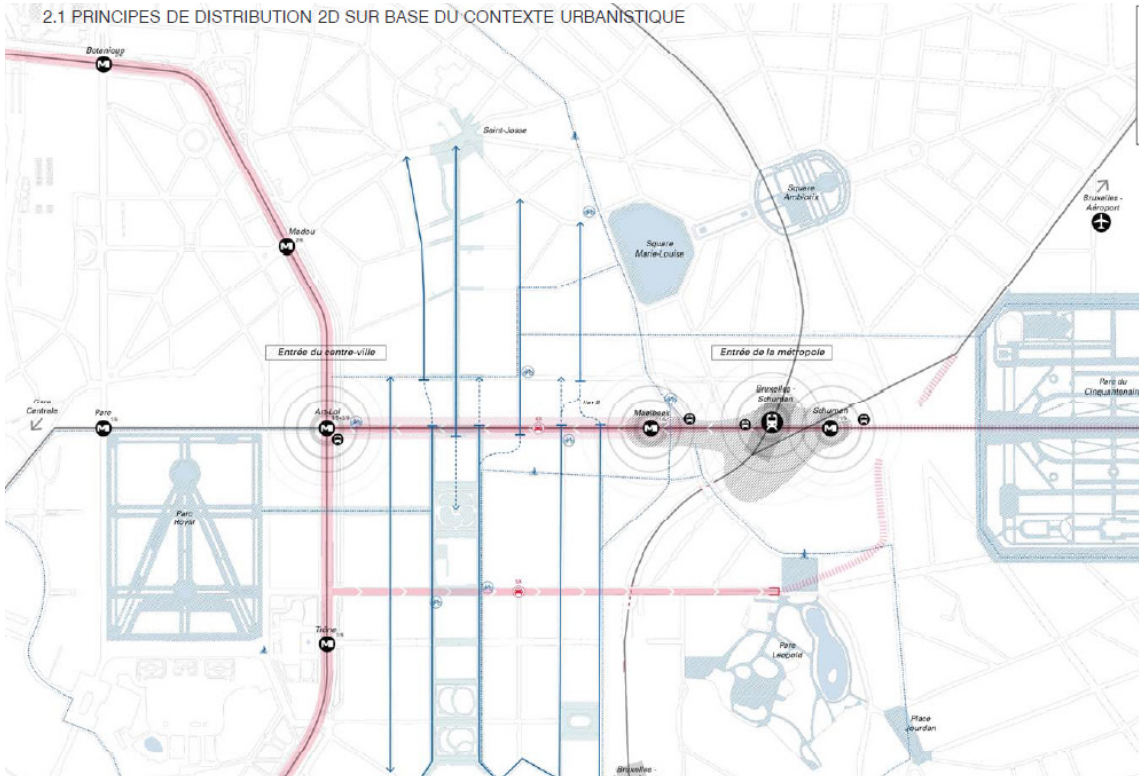
Au sein du quadrillage du réseau viaire du quartier, la rue de la Loi présente une particularité : presque aucune rue perpendiculaire ne se prolonge au-delà de l'axe principal, toutes les perspectives sont bouchées.

1847-1854





2.1 PRINCIPES DE DISTRIBUTION 2D SUR BASE DU CONTEXTE URBANISTIQUE



● **Un quartier monofonctionnel en recherche de mixité**

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

Cependant, au nord comme au sud du centre administratif européen, on retrouve sur Bruxelles (quartier des squares), Ixelles et Etterbeek des quartiers plus mixtes. Récemment portée par une évolution positive des prix de vente de l'immobilier résidentiel dans le quartier européen, concurrentiel du bureau, la chaussée d'Etterbeek s'est affirmée comme un nouvel axe de développement des projets de logement.

● **Population - logement**

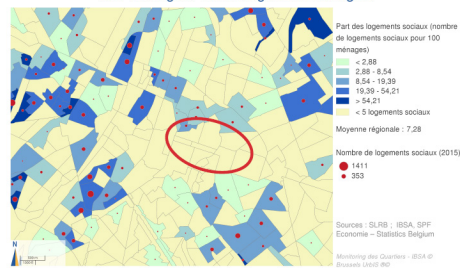
En raison de son caractère administratif marqué, le nombre d'habitant dans le cœur du quartier européen est faible en valeur absolue. En raison de l'accroissement de la demande de superficies de bureaux, liée notamment à l'élargissement de l'Union, le nombre de logement a chuté jusqu'en 2001. A cette époque, et avec l'adoption du Plan Régional d'Affectation du Sol et une clarification du statut des différents îlots (administratifs ou

résidentiels), la spéculation immobilière a été freinée. Depuis lors, on observe une timide mais réelle remonté de la population du quartier.

La population est caractérisée par une part largement supérieure à la moyenne régionale de ressortissants étrangers et des revenus des ménages très supérieurs également.

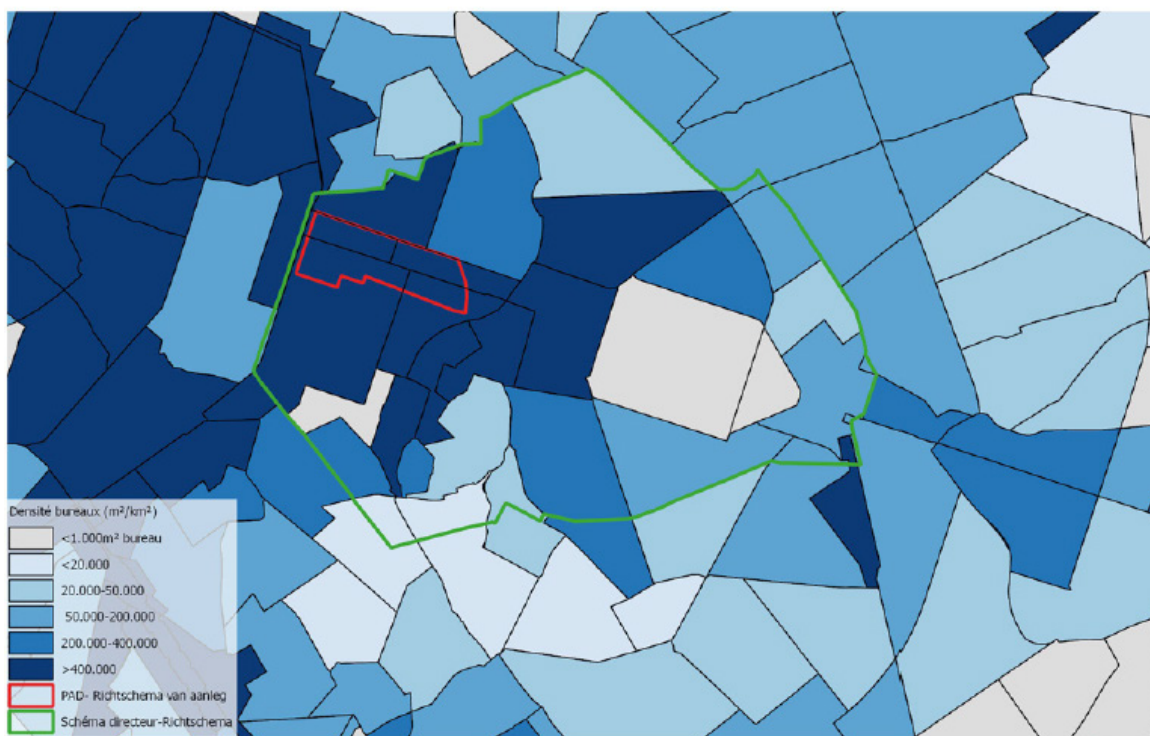
Si le parc privé de logement se reconstitue progressivement, la part de logements publics et sociaux en particulier est quasi nulle, en raison notamment de l'incidence foncière excessive.

Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2015 (logt/100 ménages)



Moyenne régionale : 33.06%

DENSITE BUREAUX- 2015 - KANTOORDICHTHEID (m²/km²)



PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS RÉSIDENTIELS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN.



Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

	Origine	Nom du projet	Programme (m ²)	Etat / Suivi
1	D3	Linden 1	4.000 m ²	Réalisé
2	D3	Eurovillage	24.000 m ²	Réalisé
3	D3	Forte Dei Marmi	12.000 m ²	Réalisé
4	D3	Idalie	4.720 m ²	Réalisé
5	D3	Godecharte	10.000 m ²	Réalisé
6	Juste Lipée	Van Maerlant	30.700 m ²	En cours
7	Juste Lipée	Comines-Froissart	10.800 m ²	Réalisé
8	Lex 2000	Aile des Célibataires	6.213 m ²	Réalisé
9	Lex 2000	Archimède	2.503 m ²	Réalisé
10	Initiative publique	Maelbeek 21	2.000 m ²	Etude en cours
11	Initiative publique	Belliard 66	1.600 m ²	Réalisé
	TOTAL		108.536 m²	

Logements – Initiatives privées

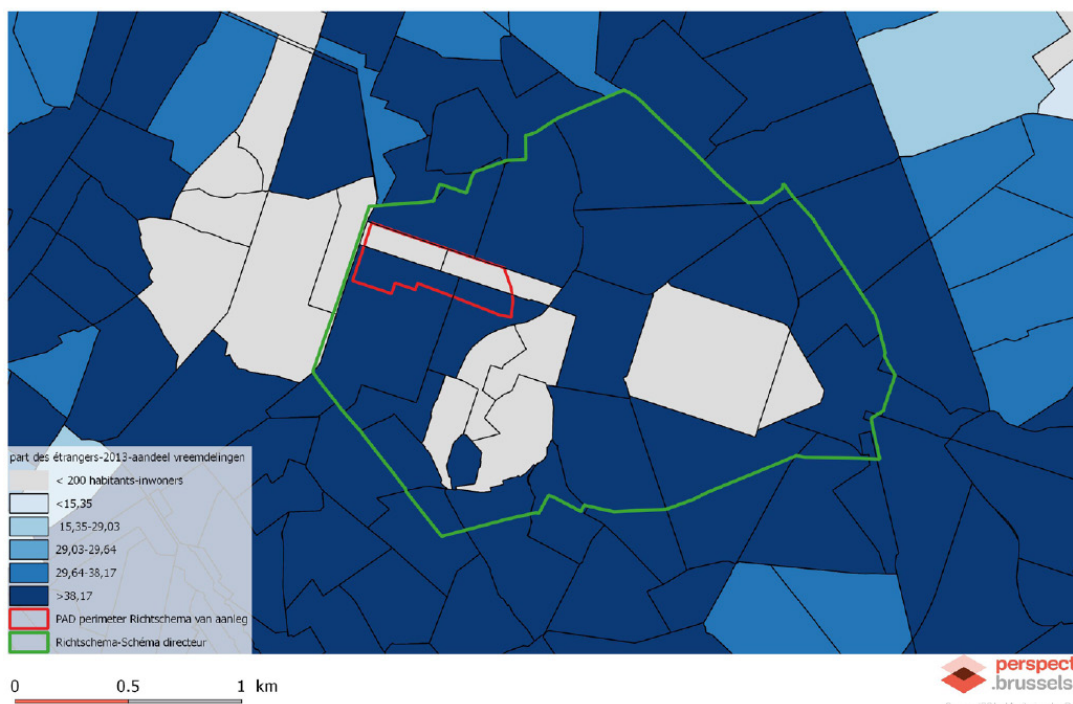
	Nom du projet	m ²	Développeur	Etat	Dont compensat'ns
12	Ch. Etterbeek 64-66	6.000 m ²	Dutilleul	En cours	/
13	Return.be	2.300 m ²	Uptown	En cours	/
14	Leopold Village (+ 8.000 m ² hôtel)	10.000 m ²	Thomsatt Group	Réalisé	10.800 m ²
15	Comines-Froissart	10.000 m ²	Foncière du Parc	Réalisé	/
7	Bloc 533 (+ 10.000 m ² autres fonctions)	12.600 m ²	Alfinn	Réalisé	/
16	Jourdan	1.500 m ²	Soficom	Réalisé	/
17	Atenor	9.000 m ²	Atenor	Etude en cours	/
18	Livingstone 1	18.000 m ²	Confinimmo	En cours	/
	TOTAL	58.600m²			

Source: ATO, augustus 2014.

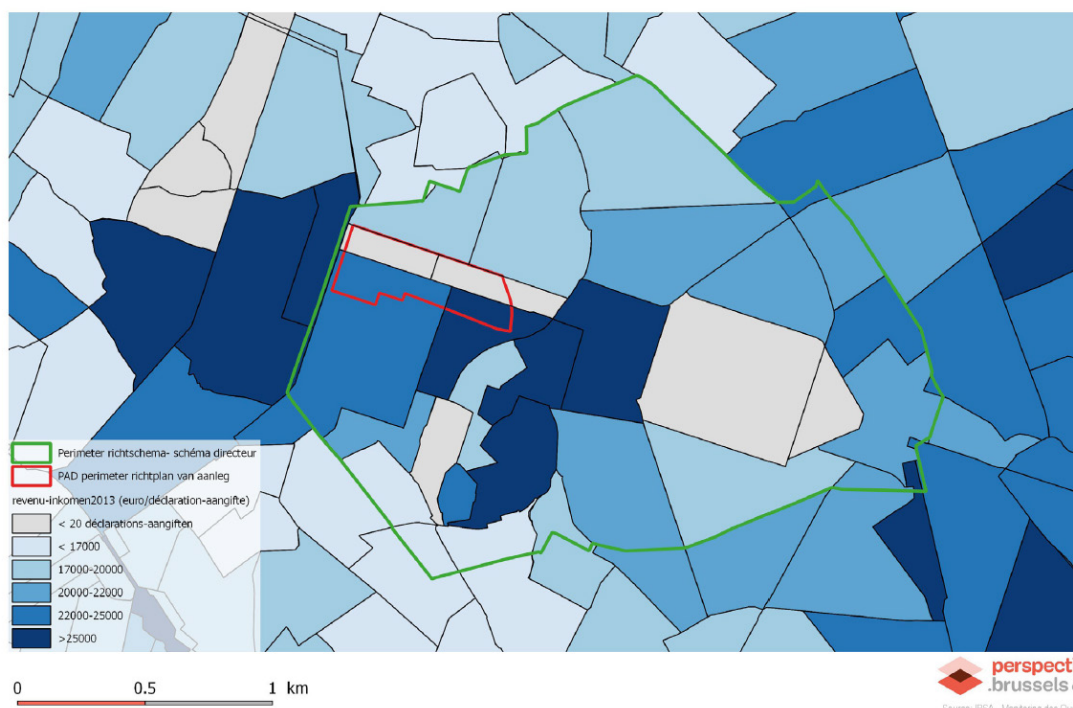
Code	Territoire	Population totale (Nombre d'habitants) 1981	Population totale (Nombre d'habitants) 1991	Population totale (Nombre d'habitants) 2001	Population totale (Nombre d'habitants) 2010	Population totale (Nombre d'habitants) 2014
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/	/	/
	Total RBC	1000221	960324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

NOMBRE D'HABITANTS AU NIVEAU DU QUARTIER, Tableau IBSA, 2017

Part des étrangers dans la population totale (%) - 2013 - Aandeel vreemdelingen in de totale bevolking (%)



Revenu median des declarations (€) - 2013 - Mediaan inkomen der aangiften (€)



● Un quartier en renouvellement ?

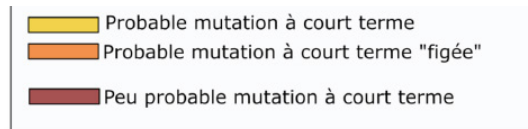
Dans la mesure où le schéma directeur et le Projet Urbain Loi (PUL) envisagent une transformation fonctionnelle et morphologique de la rue de la Loi, il peut être pertinent de se poser la question de la probabilité de mutation des parcelles dans un avenir proche ?

La carte ci-après synthétise les « probabilités » de mutation des parcelles.

1. Les terrains qui auront une forte probabilité de muter à court terme sont l'ensemble des terrains qui sont concernés par différents projets immobiliers, qui sont définis en mauvais état, et qui ont des bâtiments d'âges anciens ;

2. Les terrains pour lesquels la mutation à court terme est figée concernent l'ensemble des terrains pour lesquels les projets sont fortement avancés de telle manière que le PAD est peu susceptible d'intervenir sur leur développement ;

3. Les terrains pour lesquels la mutation sera peu probable à court terme concernent l'ensemble des bâtiments récemment rénovés et les bâtiments ayant une valeur patrimoniale.



● Morphologie urbaine

Le tissu urbain de part et d'autre de l'axe historique de la rue de la Loi est très dense. Ce qui confère à la rue de la Loi un aspect de canyon peu attractif.

Le périmètre est caractérisé par une très faible proportion d'intérieurs d'îlot, donc un taux d'emprise au sol importante, soit 87% en moyenne pour l'ensemble des îlots. En guise de comparaison, la moyenne régionale est de 25%, le quartier de la Grand Place présente un taux d'emprise au sol de 84%, le centre de Saint Josse de 67%, le quartier des Squares de 55% et enfin, le centre d'Auderghem de 31%.

Cette imperméabilisation des sols explique les inondations régulières dans la vallée du Maelbeek.



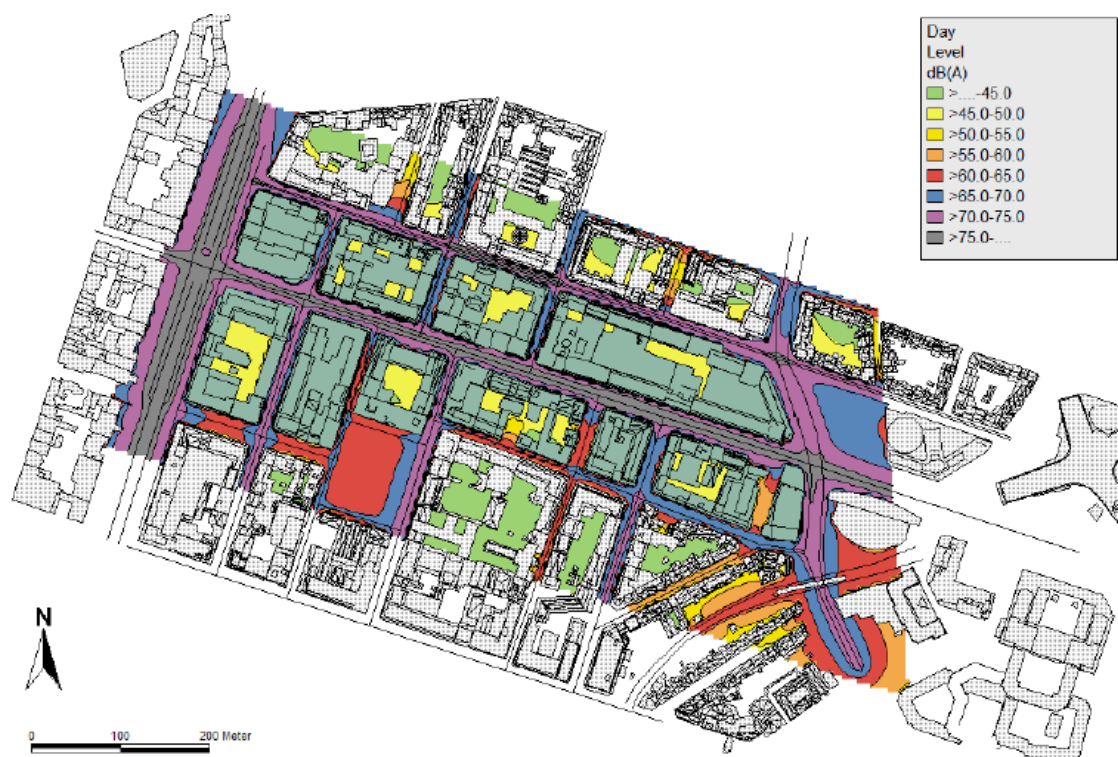
● Mobilité et environnement

Bien que particulièrement bien desservie par les transports publics (gares SNCB Schuman, Mérode et Luxembourg, station de métro Schuman, Maelbeek et Art-Loi) et bénéficiant d'une piste cyclable séparée, la rue de la Loi reste néanmoins un axe privilégié de pénétration automobile à 4 bandes à sens unique, à l'aménagement purement fonctionnel.

Avec comme conséquence, une dégradation importante des conditions de vie en raison des pollutions atmosphérique et sonores. Cette situation rend l'implantation de la fonction résidentielle difficile à conditions inchangées.

En toute logique, les sources de bruit principales dans l'aire géographique sont les voiries principales, c'est-à-dire la Petite Ceinture, la rue de la Loi, la rue Joseph II et la chaussée d'Etterbeek.

Le niveau de bruit est important et caractéristique d'un environnement sonore très bruyant le long des voiries principales et diminue dans les voiries transversales.



Concentration moyenne annuelle en NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]											
Station \ Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
41B003 Bruxelles (Arts-Loi)*	98	97	101								
41B004 Bruxelles (Sainte Catherine)			41	43	43	40	38	36	34	31	33
41B005 Bruxelles (Eastman Belliard)	39	43	37	39	41	39	38				
41B006 Bruxelles (Parlement UE)	38	40	38	38	37	33	34	37	32	31	
41B008 Bruxelles (Rue Belliard)*								63	61	62	54
41R001 Molenbeek-Saint-Jean	47	46	44	43	43	41	41	42	39	35	38
41R002 Ixelles	54	54	54	52	54	50	48	49	48	45	48
41Wol1 Woluwe-Saint-Lambert	46	46	42	39	40	37	40	40	39	35	33

Tableau 2 : Concentrations moyennes annuelles en NO₂. Les valeurs dépassant la valeur seuil de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sont indiquées en rouge (Source : IRCEL-CELINE, 2017)

● Une histoire planologique récente

Le quartier de la rue de la Loi, et plus globalement l'ensemble du quartier européen, ont fait l'objet de plusieurs outils majeurs de planification dont il conviendra de tenir compte dans l'élaboration du projet de plan d'aménagement directeur Loi :

- le Schéma Directeur « Quartier européen » de 2008 ;
- le Projet urbain Loi développé par la RBC en 2010 ;
- le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné Loi approuvé en 2013 ;
- l'étude de faisabilité pour le réaménagement de l'« îlot B » en 2015 (îlot de la Commission européenne compris entre les rues de la Loi, de Spa, de Joseph II et la chaussée d'Etterbeek).

En outre, le projet de PRRD identifie pour le Quartier européen l'enjeu global « d'éco-quartier » européen tel que proposé par le Schéma directeur Quartier européen (2008). Ceci repose avant tout sur la réussite de la transformation du quartier en un quartier urbain, dense et mixte, alliant le premier pôle d'emplois européens et internationaux de la Région à un pôle de logements diversifiés, de commerces et d'équipements de proximité et de rayonnement international.

Pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, le Schéma directeur pour le Quartier européen a établi un certain nombre de programmes urbanistiques et architecturaux qui en constituent la base opérationnelle et qui, pour certains d'entre eux, sont en cours d'exécution.

Le Projet urbain Loi (PuL) de 2009 est l'un de ces programmes urbanistiques définis par le Schéma Directeur du Quartier Européen. Il se propose de réaménager les îlots qui bordent la rue de la Loi, de « constituer une image forte de l'Europe et de son intégration dans la capitale belge, mais aussi d'établir une mixité fonctionnelle et sociale en créant des logements, des commerces et des espaces publics ».

OBJECTIFS ET ENJEUX

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

Le projet de PAD Loi s'inscrit dans une vision urbaine à long terme initiée en 2008 et ayant déjà fait l'objet d'un premier cadre réglementaire en 2013, le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) qui fixe les gabarits et implantations des bâtiments.

Plus particulièrement, le diagnostic élaboré dans le cadre du projet de PAD Loi met en exergue 4 grands enjeux auxquels il devra apporter des réponses concrètes et innovantes :

● Créer un quartier urbain plus animé

Offrir suffisamment d'espace pour les commerces, les équipements publics et de soins, les infrastructures culturelles et sportives afin de créer une bonne qualité pour l'habitat, le travail et le séjour. Le caractère métropolitain du quartier peut être renforcé par des équipements possédant une portée et un rayonnement supra-locaux.

Réaliser de nouveaux logements mais veiller à une différenciation suffisante en termes de typologie et de prix afin d'attirer une diversité d'habitants. Réaliser un aménagement de qualité du domaine public afin de garantir une utilisation polyvalente et une convivialité. La pression d'usage subie par

les parcs existants dans les environs pourra ainsi être allégée.

Exploiter positivement les bureaux inoccupés par une reconversion, le cas échéant après une utilisation temporaire/intermédiaire. Faire un usage polyvalent des immeubles de bureaux (rez-de-chaussée vivant et animé avec magasins, lieux d'exposition...).

● Confirmer l'Europe comme pôle d'activités d'envergure dans le quartier

Reconnaître le périmètre du projet de PAD comme un pôle économique et européen important. Accentuer la concentration d'institutions européennes comme une marque de qualité pour cette zone. Garantir de l'espace (de bureaux) pour les indépendants et les professions libérales, plus particulièrement pour les services destinés aux futurs habitants du quartier.

● Agir sur les problèmes environnementaux

Prendre des mesures en matière de gestion de l'eau, s'intéresser au revêtement du sol, etc. Aménager des toitures vertes et des jardins verticaux contre les murs, conformément aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ).

Prendre des mesures afin de limiter les nuisances sonores et de neutraliser la pollution de l'air, en particulier si la fonction de logement est renforcée. Il s'agit non seulement d'une question environnementale, mais aussi d'une problématique de mobilité, étant donné que le trafic automobile est à l'origine de la plus grande part de la pollution.

● **Créer un quartier à la fois accessible et où la qualité de vie est élevée**

La rue de la Loi en tant que « voie métropolitaine » joue un rôle important dans le réseau routier bruxellois. Toutefois, le souhait de la Région de faire évoluer le Quartier européen vers un « éco-quartier » / quartier « zéro carbone » agréable et sain (cf. PRDD) est difficilement conciliable avec les densités actuelles du trafic.

Pour ce faire, le projet de PAD se propose d'étudier la possibilité de poser le cadre urbanistique suivant :

- Passer d'une rue canyon à une rue ouverte en « dilatant » l'espace de la rue en ouvrant des espaces le long de la rue tout en conservant l'alignement et la continuité du « mur de façade » ;
- Amplifier la présence de l'axe de la rue de la Loi en implantant les bâtiments selon les trois alignements historiques liés à cet axe et leur associant trois hauteurs différentes ;
- Densifier intelligemment : ouvrir, creuser, superposer... Le PuL propose une densification verticale, avec des hauteurs échelonnées et permettant d'ouvrir de nouveaux espaces publics ;
- Passer de l'îlot fermé à l'îlot ouvert : le PuL propose que les îlots soient constitués d'immeubles non mitoyens, autonomes (avec leur propre volume et leurs propres matériaux) mais « assemblés » par de pans de façade alignés à rue. Des espaces vides sont présents entre les constructions ;
- Introduire de la mixité fonctionnelle : un quartier vivant jour et nuit, croisant les activités tertiaires, l'habitat, le commerce et l'équipement public. Il envisage que les bâtiments moyens et hauts soient généralement de bureaux ou de logements et que les bâtiments bas soient destinés aux activités commerciales et aux équipements publics ;
- Intensifier le maillage vert et l'espace

public : créer des espaces verts de liaison entre les espaces verts existants. Ils peuvent être accompagnés de pistes cyclables, de traitements différents du sol ou d'alignements d'arbres. Le PuL vise à aérer les cœurs des îlots avec des percées de l'espace public et des passages privés. Il propose également de créer des espaces publics à différents niveaux, de « véritables jardins suspendus » ;

· Le temps pour faire la ville : une transformation progressive du tissu urbain, suivant les opportunités foncières.

Illustrations : Droits Réservés

Mai 2018

Rue du Namur 59 / B-1000 Bruxelles / www.perspective.brussels