

# Diagnostic, enjeux et objectifs du projet de plan d'aménagement directeur (PAD) Loi

## Préambule méthodologique

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.

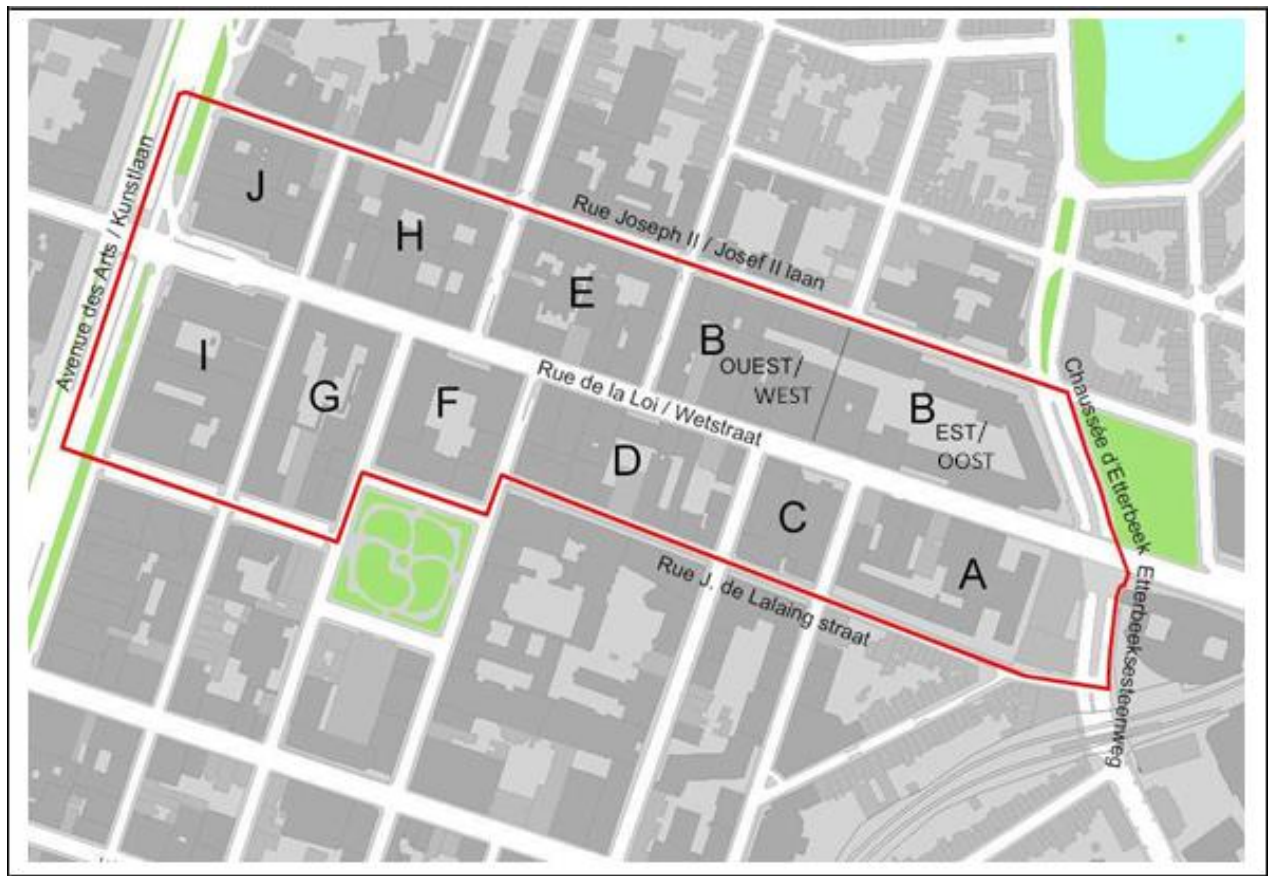
La présente note est une synthèse des éléments de diagnostic actuellement disponibles et des enjeux qui en découlent. Vous trouverez des informations plus détaillées dans les études et analyses disponibles sur le site de Perspective aujourd'hui ou en cours d'élaboration du projet de PAD et de son Rapport sur les Incidences Environnementales.

Il s'agit d'un pré-diagnostic dans la mesure où lors de l'élaboration du projet de PAD et de son RIE, le diagnostic sera affiné et de nouvelles données, plus récentes, seront récoltées.

| Date de la décision ministérielle | Développements principaux                        | Thématiques clés  | Maîtrise d'ouvrage |
|-----------------------------------|--|---|--------------------|
| 08/05/2018                        | Bureaux, logements, équipements, espaces publics | rue ouverte, mixité fonctionnelle, maillage d'espaces publics | Perspective        |



## Carte du Périmètre



### 1. 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.

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, ...).

### 2. 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](http://www.perspective.brussels).

## 2.1 Histoire et patrimoine

Ancien quartier résidentiel prestigieux, développé à partir de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> 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.

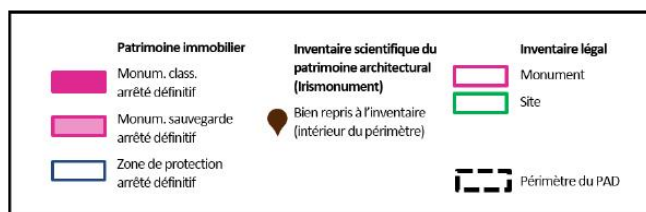
La structure en damier tout à fait caractéristique du quartier et la taille exceptionnelle pour Bruxelles des parcelles cadastrales, en raison des imposants hôtels de maîtres qui y étaient érigés, ont facilité sa transformation en espace essentiellement administratif.

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

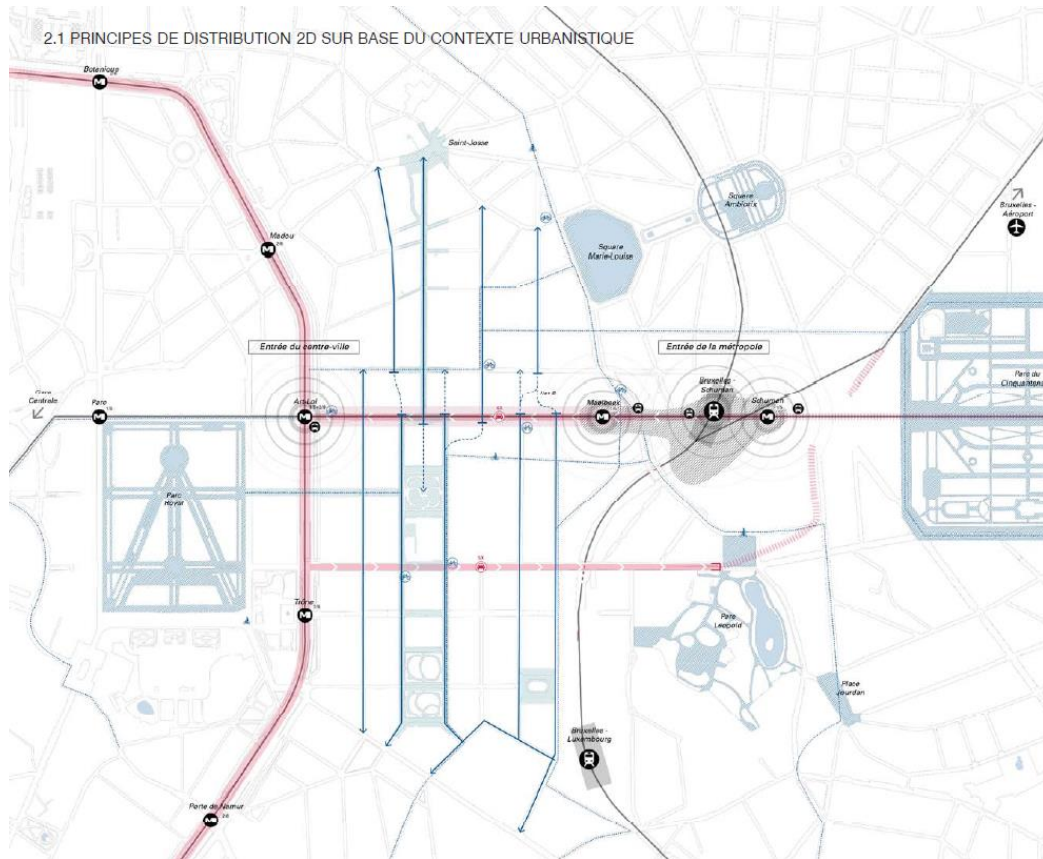
1847-1854



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.

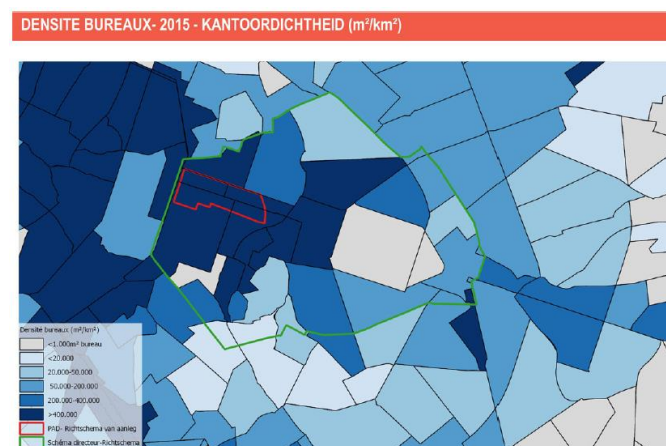


Au sein du quadrillage du réseau viaire du quartier, la rue de la Loi présente une particularité : presque aucune rue perpendiculaire ne se prolonge au-delà de l'axe principal, toutes les perspectives sont bouchées.

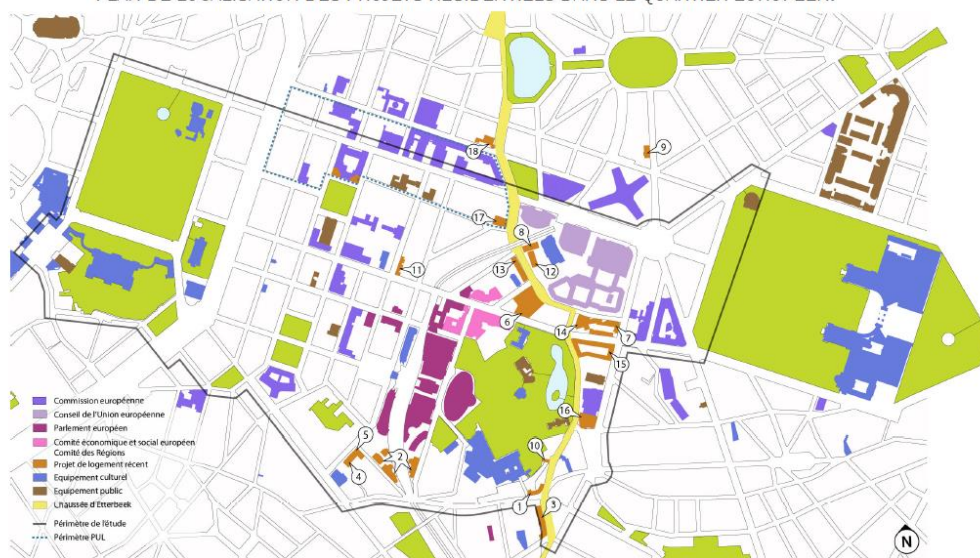


## 2.2 Un quartier monofonctionnel en recherche de mixité

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.



## PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS RÉSIDENTIELS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN.



Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

|    | Origine             | Nom du projet         | Programme (m <sup>2</sup> ) | Etat / Suivi   |
|----|---------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| 1  | D3                  | Linden 1              | 4.000 m <sup>2</sup>        | Réalisé        |
| 2  | D3                  | Eurovillage           | 24.000 m <sup>2</sup>       | Réalisé        |
| 3  | D3                  | Forté Des Mami        | 12.000 m <sup>2</sup>       | Réalisé        |
| 4  | D3                  | Idalie                | 4.720 m <sup>2</sup>        | Réalisé        |
| 5  | D3                  | Godecharle            | 10.000 m <sup>2</sup>       | Réalisé        |
| 6  | Juste Lipse         | Van Maerlant          | 30.700 m <sup>2</sup>       | En cours       |
| 7  | Juste Lipse         | Comines-Froissart     | 10.800 m <sup>2</sup>       | Réalisé        |
| 8  | Lex 2000            | Aile des Célibataires | 6.213 m <sup>2</sup>        | Réalisé        |
| 9  | Lex 2000            | Archimède             | 2.503 m <sup>2</sup>        | Réalisé        |
| 10 | Initiative publique | Maelbeek 21           | 2.000 m <sup>2</sup>        | Etude en cours |
| 11 | Initiative publique | Belliard 65           | 1.600 m <sup>2</sup>        | Réalisé        |
|    | TOTAL               |                       | 108.536 m <sup>2</sup>      |                |

Logements – Initiatives privées

|    | Nom du projet                                       | m <sup>2</sup>        | Développeur      | Etat           | Dont compensat'ns     |
|----|---|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| 12 | Ch. Etterbeek 64-66                                 | 6.000 m <sup>2</sup>  | Dufilleul        | En cours       | /                     |
| 13 | Retum be  | 2.300 m <sup>2</sup>  | Ligtown          | En cours       | /                     |
| 14 | Léopold Village (+ 8.000 m <sup>2</sup> hôtel)      | 10.000 m <sup>2</sup> | Thomsatt Group   | Réalisé        | 10.800 m <sup>2</sup> |
| 15 | Comines-Froissart                                   | 10.000 m <sup>2</sup> | Foncière du Parc | Réalisé        | /                     |
| 7  | Bloc 533 (+ 10.000 m <sup>2</sup> autres fonctions) | 12.600 m <sup>2</sup> | Ailfinn          | Réalisé        | /                     |
| 16 | Jourdan   | 1.500 m <sup>2</sup>  | Solicom          | Réalisé        | /                     |
| 17 | Atenor  | 9.000 m <sup>2</sup>  | Atenor           | Etude en cours | /                     |
| 18 | Livingstone 1                                       | 18.000 m <sup>2</sup> | Confimmo         | En cours       | /                     |
|    | TOTAL   | 58.600m <sup>2</sup>  |                  |                |                       |

Source: ATO, augustus 2014.

## 2.3 Population – logement

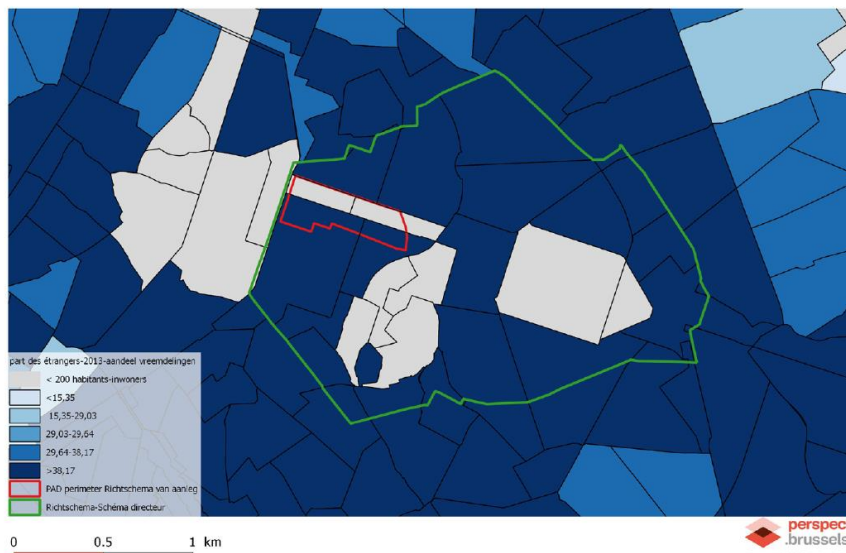
En raison de son caractère administratif marqué, le nombre d'habitant dans le cœur du quartier européen est faible en valeur absolue. En raison de l'accroissement de la demande de superficies de bureaux, liée notamment à l'élargissement de l'Union, le nombre de logement a chuté jusqu'en 2001. A cette 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.

| 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

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

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



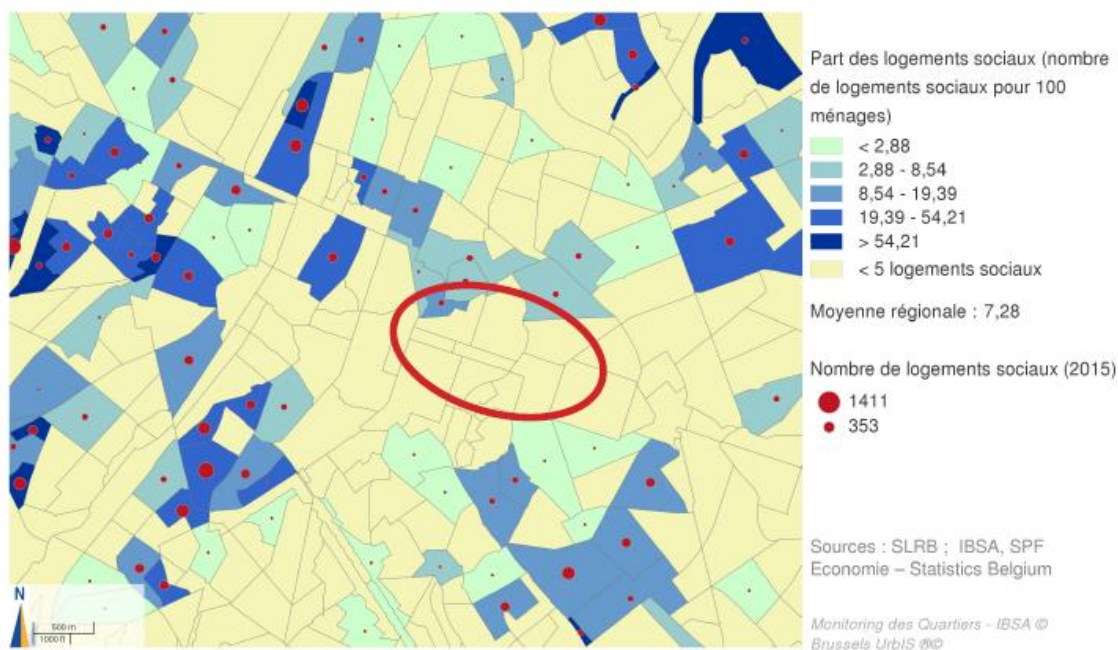
Moyenne Régionale : 33,06%

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



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)

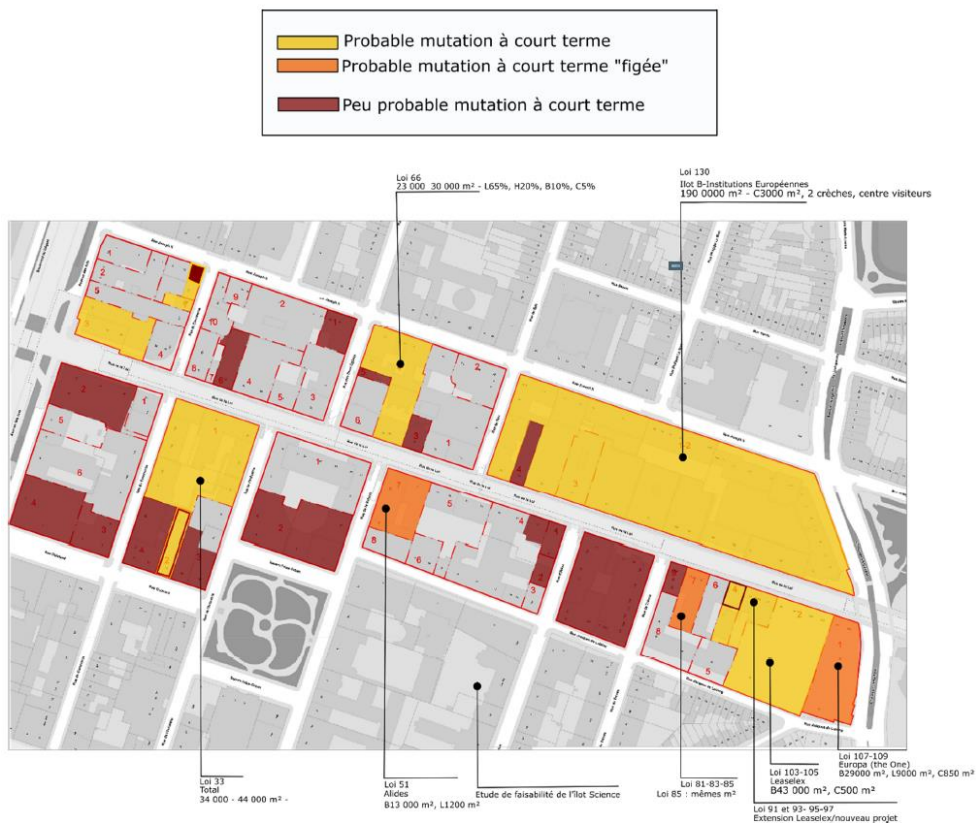


### 2.3 Un quartier en renouvellement ?

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-dessous 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.



## 2.4 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.

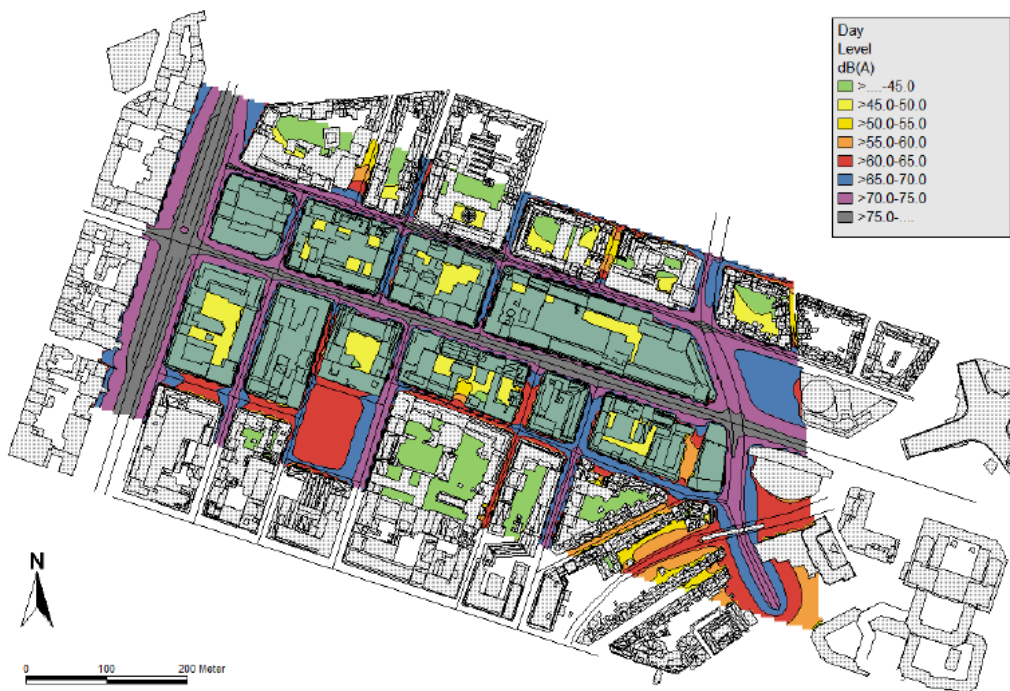


## 2.5 Mobilité et environnement

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.

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.



| 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 NO<sub>2</sub>. Les valeurs dépassant la valeur seuil de 40 µg/m<sup>3</sup> sont indiquées en rouge (Source : IRCEL-CELINE, 2017)**

## 2.7 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 ».

### **3. Objectifs et enjeux du Territoire**

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 :

#### **1. 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...).

#### **2. 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.

#### **3. 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.

#### **4. 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.