

**PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA RBC****RELATIF À LA MISE EN ŒUVRE, PAR PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL,  
DU PROJET DE DÉFINITION D'UNE FORME URBAINE POUR LA RUE DE LA LOI ET SES  
ABORDS AU SEIN DU QUARTIER EUROPÉEN****Avis de la Commission régionale de développement****22 avril 2010**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 7 ; ainsi que les articles 53 à 57;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement;

Considérant le schéma directeur «Quartier européen» approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 28 avril 2008 , ainsi que l'avis y relatif de la Commission régionale de développement , émis en date du 28 février 2008;

Vu la réception , en date du 2 avril 2010, de la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement , en application de l'art 7 du CoBAT , sur le projet d'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif à la mise en œuvre par PPAS du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du quartier européen ;

La Commission régionale a auditionné les responsables du projet, ci-après dénommé Projet urbain Loi (PUL), lors de la séance plénière du 30 mars 2010 ;

La Commission s'est réunie en séance plénière les 20 et 22 avril 2010; elle a adopté en date du 22 avril 2010 l'avis ci-après :

**I . Limites du PPAS**

*Considérant le Schéma directeur du quartier européen comprenant 12 programmes dont le PUL ;*

*que le schéma directeur détermine trois grands axes de développement, dont celui de la chaussée d'Etterbeek ;*

*que les objectifs du gouvernement sont d'une part la densification de la Rue de la Loi, et d'autre part, le renforcement de la fonction logement dans l'ensemble de la zone couverte par le schéma directeur ;*

qu'un PPAS a pour objectif de préciser les critères d'aménagement pour une zone limitée, et qu'il y aura lieu par conséquent, de prévoir d'autres PPAS pour la mise en œuvre des objectifs globaux du schéma directeur;

la Commission attire l'attention sur la nécessité de garantir une vision globale d'aménagement sur l'entièreté de la zone du schéma directeur ;  
elle recommande ainsi de préciser l'arrêté, au niveau de la situation de droit et de fait du PPAS, en intégrant les éléments du contenu des quartiers limitrophes, selon les limites et les données du Monitoring des quartiers , afin d'assurer une vision qui aille au-delà des limites du PPAS ;

Afin de pouvoir garantir ses objectifs de développement, ainsi qu'une cohérence globale d'aménagement, la Commission recommande au gouvernement de prendre la décision d'établir dans un délai raisonnable, les autres PPAS dans la zone, en donnant une priorité à celui qui englobera la chaussée d'Etterbeek, celle-ci étant un axe structurant important qui permet le renforcement des connexions entre les quartiers d'Ixelles/Etterbeek et ceux de Saint-Josse. ;

Pour garantir la réalisation future des schémas directeurs approuvés par les autorités publiques, la Commission recommande qu'ils soient intégrés au sein du futur PRDD.

## 2. Situation existante et contraintes patrimoniales

La Commission considère qu'il ne s'agit pas de prendre en compte uniquement les biens et les sites classés mais également leur périmètre de protection. Elle demande que ces périmètres de protection soient mentionnés au sein du chapitre de la situation existante et contraintes patrimoniales.

## 3. Eléments de composition urbaine

a) Eléments structurants de composition urbaine internes au site :

La Commission demande de compléter le 3ème alinéa en y intégrant les espaces publics protégés légalement.

La Commission recommande de veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à la conservation du patrimoine, lors de la modification des alignements et de la mise en œuvre des zones de recul (par exemple lorsqu'un mur de façade mitoyenne devient une façade libre). Ainsi elle demande que le 5ème alinéa soit complété par une recommandation relative à la meilleure intégration du patrimoine dans le cadre de cette modification de l'alignement existant et de cette mise en œuvre des zones de recul.

De plus, étant donné les grandes différences de niveaux au sein du périmètre du PPAS, la Commission recommande qu'une attention particulière soit portée aux contraintes que cela implique au niveau du patrimoine bâti et de la topographie des lieux, dans les projets futurs.

Elle demande que cela soit précisé dans le chapitre des éléments de composition urbaine.

La Commission constate une différence entre les m<sup>2</sup> de bureaux existants mentionnés au sein du schéma directeur et ceux qui sont repris au sein du projet d'arrêté PPAS ( une différence de +/- 70.000m<sup>2</sup>).

Elle demande une clarification quant à la manière de calculer les superficies de bureaux existants et particulièrement pour les bâtiments où se pose un problème de topographie, lié au fait qu'ils se trouvent sur des parcelles desservies par des rues qui se situent à des niveaux différents, entraînant ainsi, des différences de niveaux d'un côté à l'autre d'un immeuble.

## d) Mobilité :

*La Commission recommande que les options urbanistiques soient accompagnées d'une étude globale de la mobilité au sein de la zone, qui aborde aussi les offres alternatives ; une réflexion globale au-delà des limites du PPAS est nécessaire pour la viabilité du projet.*

*La Commission souhaite souligner, en effet, l'importance de la prise en compte de la réflexion en matière de mobilité au niveau de la mise en œuvre du futur projet. Celle-ci devra s'échelonner en fonction des différentes phases de réalisation des politiques de mobilité.*

## e) Affectations :

*La Commission estime qu'il faut penser le développement de ce quartier de manière à ce qu'il devienne un véritable centre de vie , revêtant entre autre une symbolique particulière au niveau européen et international. Cela implique qu'une dynamique y soit créée par la présence de fonctions qui dépassent les seules fonctions administrative et de logement.*

*Elle insiste de plus, sur le fait qu'il faille considérer Bruxelles du point de vue de sa fonction régionale et urbaine qui ne se limite pas aux seules échelles soit internationale et européenne, soit locale et de quartier.*

*La Commission demande ainsi que l'implantation d'équipements ne soit pas limitée aux seules fonctions administratives (institutions européennes) et au logement, mais considère également les autres équipements urbains métropolitains plus en rapport avec la société civile, qui contribuent à la vie, à l'animation de ce quartier, prenant en compte l'aspect socioculturel (musées, lieux du culte, écoles, centre culturel, ...). Elle demande de compléter le chapitre des affectations dans ce sens.*

*Elle renvoie par ailleurs au point 4.3. de son avis du 28-02-2008, sur le schéma directeur du quartier européen : « ..... , la Commission souligne l'important travail de recensement effectué en matière d'équipements culturels et de loisirs ainsi que le travail de localisation des écoles et des crèches européennes. La Commission souhaite toutefois que ce travail de recensement soit systématisé à l'ensemble des équipements de proximité et/ou de services aux personnes. La Commission relève également le manque de propositions en matière d'équipements de proximité. Or, cette fonction, et son accessibilité à tous, s'avère essentielle pour l'habitabilité du quartier, tant pour les usagers que pour ses habitants.*

#### 4. Objectifs d'aménagement

## a) Du point de vue de la structure urbaine :

*La Commission estime que le respect et la valorisation des éléments patrimoniaux dans la zone et à proximité passe également par la recherche d'une qualité architecturale.*

*Elle considère qu'il faut trouver un moyen pour garantir dans le périmètre du plan, la qualité architecturale et monumentale. Elle suggère , de prévoir des conventions entre la Ville et les propriétaires, afin que des concours d'architecture soient organisés pour les projets importants, accompagnés d'une large consultation.*

*D'autre part, la Commission demande de se référer aux limites et aux données du Monitoring des quartiers, dans l'étude du PPAS et de son RIE. Elle demande que le texte de l'arrêté soit complété dans ce sens .*

## c) Du point de vue des relations du périmètre avec les quartiers et espaces situés à proximité :

*La Commission demande , pour être en concordance avec la version néerlandaise, de compléter le texte du 2<sup>ème</sup> tiret comme suit : ..... encourager les modes actifs « de déplacement » au sein du périmètre;*

*En ce qui concerne la suppression du trafic de transit rue de la Loi, la Commission émet un avis partagé :*

---

Avis de la CRD du 22-04-2010 sur le projet d'AG de la RBC relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du quartier européen

1) **5 membres** estiment que la rue de la Loi, étant actuellement un axe de transit, le supprimer nécessite de prendre en compte les alternatives qui seront mises en œuvre pour les transports publics , ainsi que leur phasage.

2) **7 membres** estiment que la rue de la Loi, étant actuellement un axe de transit, le supprimer nécessite de prendre en compte les alternatives qui seront mises en œuvre tant pour les transports publics que pour la déviation du trafic de transit en amont du projet.

**1 membre** s'abstient, n'ayant pas participé à l'ensemble des débats.

La Commission renvoie par ailleurs à son avis sur le schéma directeur en cette matière et notamment en ce qui concerne « la priorité accordée aux modes doux, la Commission approuve cette option du projet de schéma directeur et souhaite que les différentes propositions en la matière soient réalisées à court terme. Elle note toutefois qu'il faut maintenir le gabarit actuel de certaines voiries (notamment Loi et Belliard) en attendant que soient proposées des solutions pour diminuer le trafic de transit ».

d) Du point de vue du développement durable :

La Commission souligne que l'option de tendre vers un quartier carbone zéro dépend également d'autres critères tels que la durée de vie des bâtiments et l'accessibilité du bâtiment en rapport avec la mobilité (cf par exemple, les zones A,B,C du RRU) .

La Commission demande que ces critères soient mentionnés au point d, p.4.

Elle demande aussi qu'une approche plus globale de la construction durable soit prise en compte selon les critères Valideo et de l'IBGE (entre autres, l'intégration du projet dans le site, les nuisances des chantiers, l'impact des matériaux utilisés, l'adaptabilité du bâtiment et de sa reconversion ,...la gestion de l'énergie, de l'eau, les déchets, la densité, l'éco-mobilité, la coproduction, ....)

## **ARRÊTE**

### **Sécurité juridique**

La Commission relève l'intérêt pour ce PPAS, d'élaborer des règles adaptées qui permettent la mise en œuvre des objectifs urbanistiques décrits dans le projet urbain Loi.

Elle relève toutefois la difficulté de garantir une sécurité juridique pour les différentes parties concernées par la réalisation future de ce plan. La législation actuelle ne permet en effet pas, dans les conditions de sécurité juridique normale, de pratiquer un urbanisme évolutif comme il est suggéré ; elle ne permet pas non plus d'assurer une sécurité juridique pour le financement des plus et moins values.

Il est nécessaire d'offrir toute transparence et contrôle de ce problème de sécurité juridique. Par ailleurs, s'il s'avérait nécessaire d'adapter l'arsenal législatif actuel, afin de permettre, quand il y a lieu, la réalisation de plans permettant un développement évolutif, la Commission suggère que cette question fasse l'objet d'un large débat avec la société civile. .

**Art. 2.** Ce PPAS se conformera aux dispositions énumérées ci-après.

#### 1. Du point de vue des **propositions d'aménagement général du périmètre**

La Commission constate que différents paramètres de reculs sont prévus Rue de la Loi, en fonction des la hauteur des immeubles. La Commission demande qu'une analyse soit réalisée afin de voir dans quelle mesure il ne serait pas opportun de déterminer également des reculs différenciés en fonction de la hauteur des immeubles dans les rues voisines.

2. Du point de vue de l'**affectation sur l'ensemble du site** :

*En regard de ce qui a été énoncé plus haut, la Commission demande de compléter le point relatif à l'affectation, en intégrant un paragraphe relatif aux fonctions métropolitaines propres à générer un dynamisme urbain à ce quartier, autre qu'international ou proprement local et en considérant un meilleur équilibre entre la fonction administrative et la fonction urbaine en rapport avec la société civile.*

*La Commission estime qu'un rapport P/S de 8 risque d'être fort dense. Elle considère que la part de logement prévue de minimum 12,5% reste relativement faible au regard des fonctions administratives qui peuvent totaliser 82,5% maximum de l'ensemble des surfaces.*

*Elle demande en outre de modifier le dernier alinéa comme suit : « la mixité fonctionnelle est assurée pour chaque îlot.*

*La Commission demande que l'on spécifie que les commerces et équipements seront accessibles au public.*

3. En ce qui concerne l'**îlot A** (Loi/Etterbeek/de Lalaing/Trèves),

*La Commission demande de préciser que les connexions prévues entre la rue de Loi et la Chée d'Etterbeek en lien avec la station de métro Maelbeek sont des connexions piétonnes et cyclistes.*

*Par souci de cohérence avec les motivations reprises dans l'arrêté, la Commission demande qu'il soit précisé à la page 10 que les commerces seront créés en lien avec le thème de l'Europe.*

*Par ailleurs, le quartier devra également comprendre les commerces de proximités indispensables à la vie quotidienne. La Commission demande l'ajout d'un paragraphe, concernant l'implantation de commerces de proximité qui ne soient pas en concurrence avec les autres noyaux commerciaux.*

*Par ailleurs, la Commission souligne la nécessaire attention qui doit être donnée à la topographie du quartier (particulièrement pour les îlots A et B, où se pose le problème de différences de niveaux importantes d'un côté à l'autre de certains immeubles)*

13. Du point de vue des **déplacements, du stationnement, des accès au site**, le PPAS veillera à prévoir :

*La Commission relève que des prescriptions volontaristes en matière de mobilité doivent être accompagnées de mesures globales de réorganisation du trafic. Ces mesures dépassent le champ strict du PPAS.*

*La Commission suggère que lorsque les conditions seront rencontrées pour réduire le nombre de bandes de circulation automobile de la rue de la Loi, l'espace ainsi gagné sera réinvesti au profit des piétons et des cyclistes.*

14. Le PPAS veillera également à **intégrer les éléments suivants** :

*La Commission estime qu'il faut prendre en compte le problème de la réalisation progressive du projet urbain et des phases transitoires d'occupation du sol qu'elle implique.*

*Ainsi, la Commission demande de prévoir des mesures pour le phasage des travaux en imposant, dans le cadre d'une protection juridique assurant la sécurité des lieux par les pouvoirs publics ou le propriétaire, (dans un bail d'occupation précaire, par exemple) que lors des démolitions, l'espace ainsi créé puisse être utilisé comme espace public, en attendant la reconstruction.*