

Octobre 2012

Dossier informatif préparé par NFA architects pour le Fonds Quartier Européen

Fonds d'entreprise géré par la Fondation Roi Baudouin

« Espace Léopold - Europe » Ré-urbanisation par (association de) parcelles

*Pistes de réponses urbanistiques
à l'incidence du PUL hors de son périmètre et
à l'évolution démographique*

Sommaire

1. Préambule
2. Le périmètre d'intervention: l'Espace Léopold - Europe
3. La nécrose urbaine: un fait
4. Les immeubles de bureau obsolètes: un potentiel de 500.000 m²
5. Le Schéma Directeur QE: six options
6. La pression démographique: ... pour demain (2020)
7. La problématique urbanistique: quelles pistes de méthode ?
 - La réaffectation du bureau obsolète
 - La ré-urbanisation par (association de) parcelles
8. Les pistes de ré-urbanisation par (association de) parcelles
 - Reconversion de bureau en logement SANS DENSIFICATION
 - (Re)construction AVEC DENSIFICATION en logement sous strictes conditions
17. Essai d'application de l'étude à l'évolution démographique
18. Exercice d'application des principes de ré-urbanisation

1. Préambule

Pourquoi cette étude informative ?

Le QE devrait connaître des mutations fonctionnelles programmées par le Schéma Directeur (SD) et présente un potentiel de réponse à l'évolution démographique de la Région

Dans le périmètre du Projet urbain Loi (PUL) : d'ici 2020/2025, il est prévu de regrouper 400.000 m² de bureaux de la Commission européenne, sur l'axe de la rue de la Loi entre l'avenue des Arts et la Chaussée d'Etterbeek.

Cette rationalisation devrait être accompagnée, dans le périmètre retenu, de la création de 110.000 m² de logements et de 35.000 m² de commerces et équipements.

Hors périmètre du PUL : 230.000 m² de bureaux libérés par la CE devraient être réaffectés en logements (30 %, soit 70.000 m²), en crèche (5.000 m²), en fonctions commerciales et services de proximité ainsi que, peut-être, en école européenne (25.000 m²)

Selon l'« Observatoire des bureaux » de la RBC, il y avait fin 2008 dans le QE, 513.000 m² de bureau sur le marché ou non occupables (y c. en chantier). Théoriquement et à marché stable, les m² disponibles en bureau passeraient donc à terme à entre 643.000 et 668.000 m² (+/- 20 % du stock QE contre 15 % actuellement).

Le SD exclut toute densification en bureaux

La CE ne pourrait plus s'étendre dans le QE (d'où l'étude de création d'éventuels pôles alternatifs).

Par ailleurs, le SD prévoit des évolutions essentielles concernant :

- la **mobilité** : renforcement du TP, réduction du trafic automobile de transit, priorité aux piétons et cyclistes (et avec IRIS 2 à partir de 2016, la tarification de l'usage du réseau routier et le parking payant dans les immeubles de bureau)
- le rétablissement de la **mixité fonctionnelle**
- la (re)valorisation des **espaces publics**, du **patrimoine architectural, artistique, culturel et touristique**

Des **programmes spécifiques** traitent : les implantations de la CE, le boulevard urbain de la chaussée d'Etterbeek, les abords du Résidence Palace, la gare multimodale Schuman, le rond-point Schuman, le Consilium, le Mail du PE, la Place du Luxembourg, la Place Jourdan , le parc Léopold, le parc du Cinquantenaire, la rue de la Loi, la rue Belliard, l'avenue de Cortenberg et la Place Jamblinne de Meux

Quel sont les objectifs de cette « pièce au dossier » ? Réintroduire la mixité

L'objectif majeur : réintroduire la mixité par la **construction de logement** et commerces/services et la **reconversion de bureau en logement**, grâce aux engagements publics pris dans le cadre de la NFUL et en y incitant les acteurs privés.

Mais aussi :

- Favoriser la mixité d'affectation des immeubles (logements/bureaux/commerces et services), la **qualité des espaces publics**, la **qualité des développements privés** (dont la construction durable énergétiquement performante) et la **mobilité douce**
- **Maintenir l'attractivité financière** des nouveaux investissements immobiliers en autorisant la densification du bâti sous strictes conditions de mixité fonctionnelle et de réduction de l'emprise au sol, tout en maintenant l'équité entre les propriétaires fonciers
- **Anticiper** l'impact de la création du PUL autour de son périmètre
- **Répondre à la vacance locative** de la fonction bureau en améliorant l'attractivité du quartier
- Documenter le pouvoir urbanistique en vue des aménagements réglementaires futurs

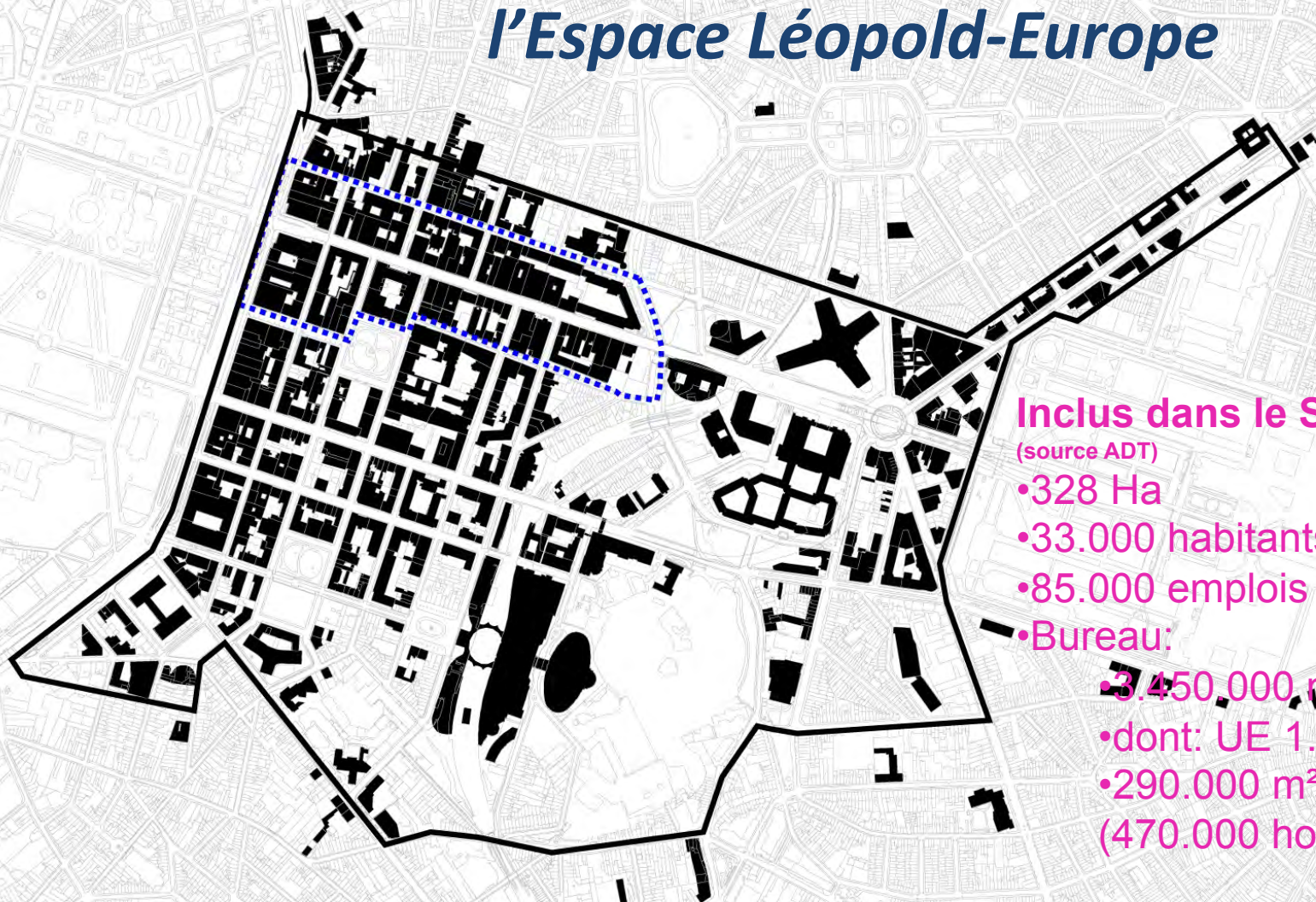
Quelle est la piste de solution proposée ? Un nouveau cadre réglementaire

Les moyens proposés: créer des PPAS prévoyant,

- la possibilité de **reconversion de bureau en logement moyennant des incitants fiscaux, sur base d'un inventaire des immeubles s'y prêtant le mieux**
- la possibilité de **densification du gabarit sous strictes conditions de mixité d'affectation (ou de compensation)**, d'adéquation de la localisation **et de mise en valeur de l'espace public** (libération de l'emprise au sol). Voir également ce qui est dit au point 1. ci-avant, dernier alinéa
- la possibilité du **maintien des droits de construire des m² bureau existants** (sans possibilité de supplément) afin de maintenir l'attrait promotionnel.

2. Le périmètre d'intervention :

l'Espace Léopold-Europe



Inclus dans le SDQE

(source ADT)

- 328 Ha
- 33.000 habitants
- 85.000 emplois
- Bureau:
 - 3.450.000 m²
 - dont: UE 1.500.000
 - 290.000 m² vides (470.000 hors marché)

(Cartographie NFA 2009: analyse et identification du périmètre d'intervention)

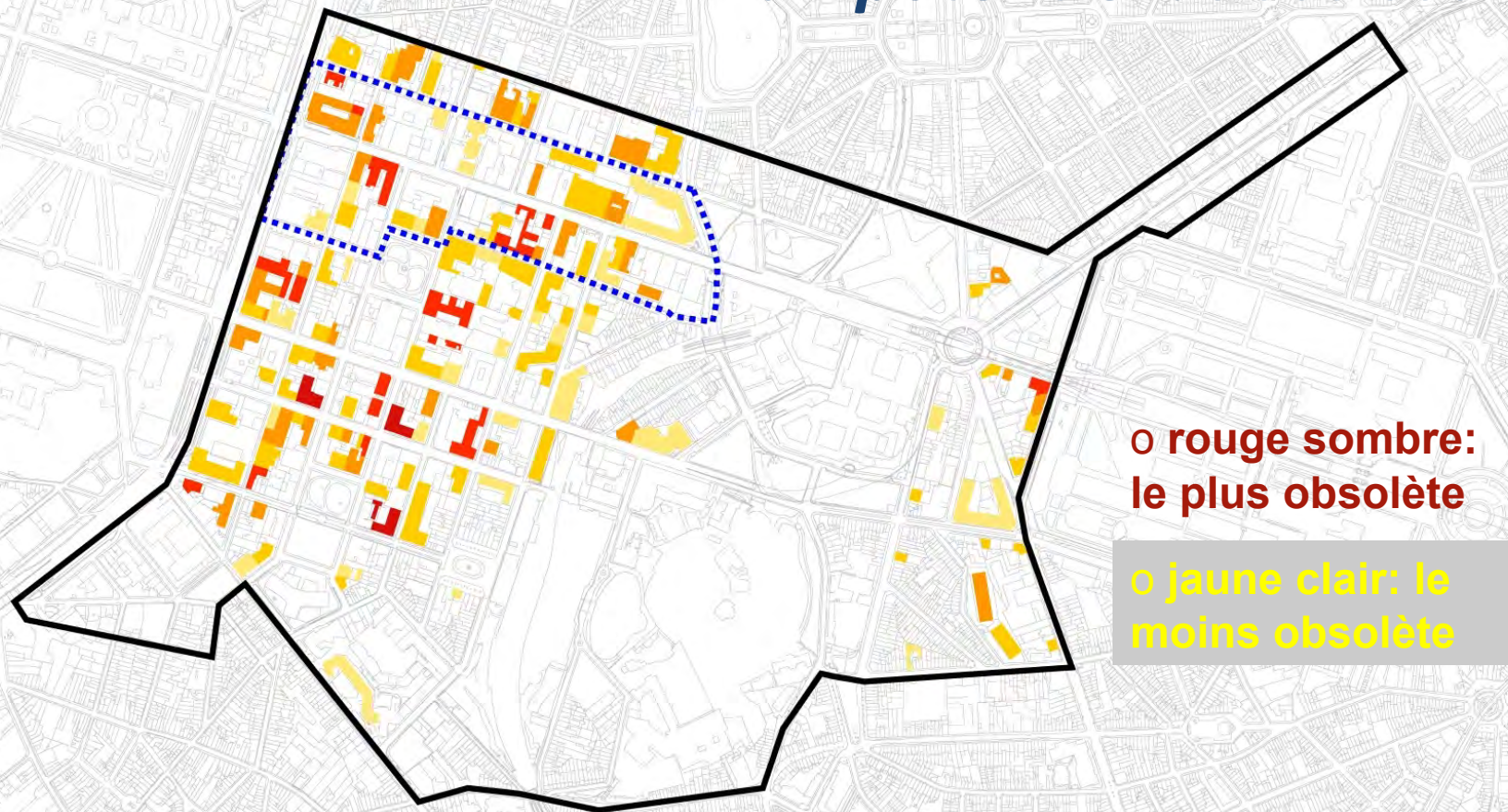
3. La nécrose urbaine (dichotomie des tissus): *un fait*

- à gauche, disparition du résidentiel
- à droite, mise en évidence de la construction de bureau

(NFA 2009, sur base des statistiques des annexes cartographiques du SD, 2008)



4. Les immeubles de bureau obsolètes: un potentiel de 500.000 m²



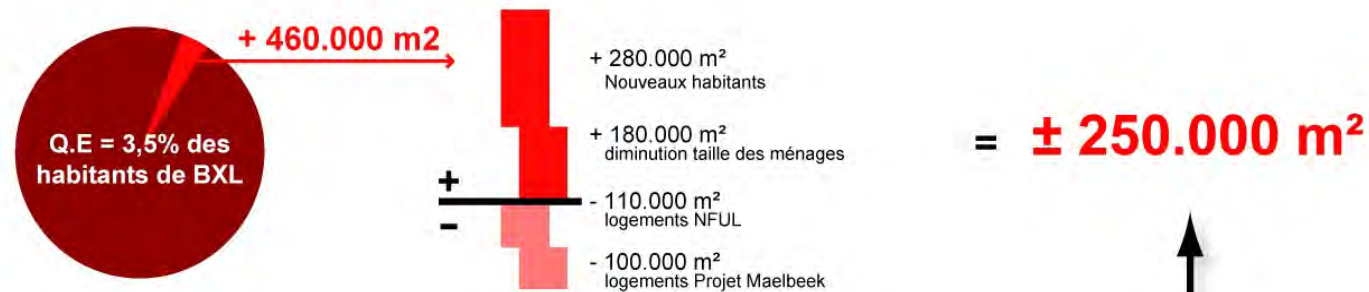
(Cartographie NFA 2009, d'après statistiques de l'âge des bâtiments, ATTL- SITEX, 2007)

5. Le Schéma Directeur QE: six options

1. Option transversale: « vers un éco-quartier européen » (combattre pollution et bruit)
2. Les 9 options « mobilité » (ferroviaire, TP est-ouest, TP nord-sud, desserte PE, transit RP Schuman, Belliard, Loi, stationnement, piétons-cyclistes)
3. **Rétablir la mixité fonctionnelle: logement (social, conventionné, libre), commerce, intérêt collectif-service public, bureau**
4. Recouvrer la caractère d'urbanité du QE: identité des sous-quartiers, patrimoine architectural, qualité architecturale et environnementale, qualité-accessibilité des espaces publics
5. Le rayonnement culturel et touristique du QE
6. Des « projets phares »

6. La pression démographique: ... pour demain (2020)

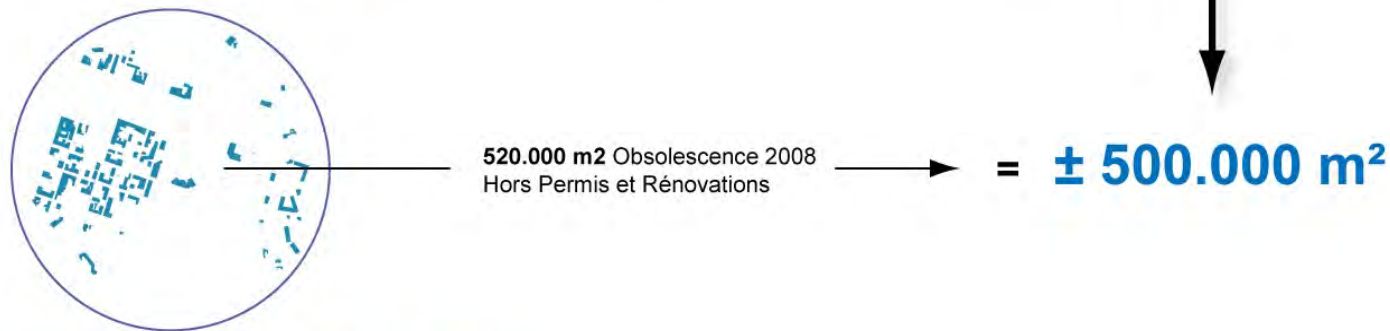
Demande en Logement à l'horizon 2020 (Q.E)



2020 : + 170.000 habitants à Bruxelles

(Bur. Fédéral du Plan, Mai 2008 / Obs. Bureaux RBC 23/2009)

Potentiel de redéveloppement à l'horizon 2020 (Hors-PUL)



Obsolescence Bureaux 2011 (Hors-PUL)

(Source: Statistiques AATL / SITEX 2007)

~ 0,5

A detailed 3D architectural model of a city block, showing various building footprints, courtyards, and streets in a monochromatic grey scale. The model is viewed from an elevated perspective, highlighting the spatial organization and density of the urban environment.

7. La problématique urbanistique: quelles pistes de méthode?

- La réaffectation du bureau obsolète
- La ré-urbanisation par parcelles ou association de parcelles (au sein du même îlot ou non)

An aerial photograph of a city grid. A central portion of the image is highlighted with a semi-transparent yellow overlay. Within this highlighted area, modern architectural designs are visible, including a large, white, angular building complex with circular courtyards and a smaller, curved building with a blue roof. The surrounding city is characterized by a dense grid of older, multi-story buildings with red-tiled roofs and narrow streets. The text is centered within the yellow overlay.

**LOGEMENT: « planification du tout par la partie »
ou la ré-urbanisation par (association de) parcelles**

8. Les pistes de ré-urbanisation par (association) de PARCELLES

8.1 Reconversion (transformation ou reconstruction) de bureau en logement SANS DENSIFICATION

Tout bâtiment de bureau **entièrement** reconverti et affecté à l'une des destinations prioritaires (logement, commerce, équipement public), **sans recourir à la densification** (sauf 7.2.1 ci-dessous), bénéficie d'un **incitant fiscal significatif**, p.e. réduction temporaire du P.I.

8.2. (Re)construction AVEC DENSIFICATION en logement sous strictes conditions

8.2.1 Recul général d'emprise

Toute (re)construction implique un **recul de la construction de 20 %** à front de rue. La zone constructible est déplacée jusqu'à huit mètres à partir de la limite intérieure de parcelle. L'éventuelle réduction des m² constructibles autorise une compensation (densification) en ratio P/S (max.150%)

8.2.2 Densification en logement

Tout étage de bureau reconverti en logement, donne droit à un niveau supplémentaire de logement (max. 150 % du P/S initial)

8.2.3 Règle générale de distance en cas de densification

Une (re)construction prévoyant une densification ne pourra être située à moins de 30 mètres d'un développement équivalent

8.2.4 Association de parcelles (au sein du même îlot ou non)

Une parcelle dont la surface constructible au sol est inférieure à 500 m² ou est visée par la règle 7.2.3, peut être associée à une ou plusieurs autres

8.2.5 Affectation des Rez-de-chaussée (et niveaux supérieurs attenants) en commerce, services ou équipement public. Ces surfaces bénéficient d'un incitant fiscal significatif.

8. Les pistes de ré-urbanisation

8.1. Reconversion de bureau en logement SANS DENSIFICATION.

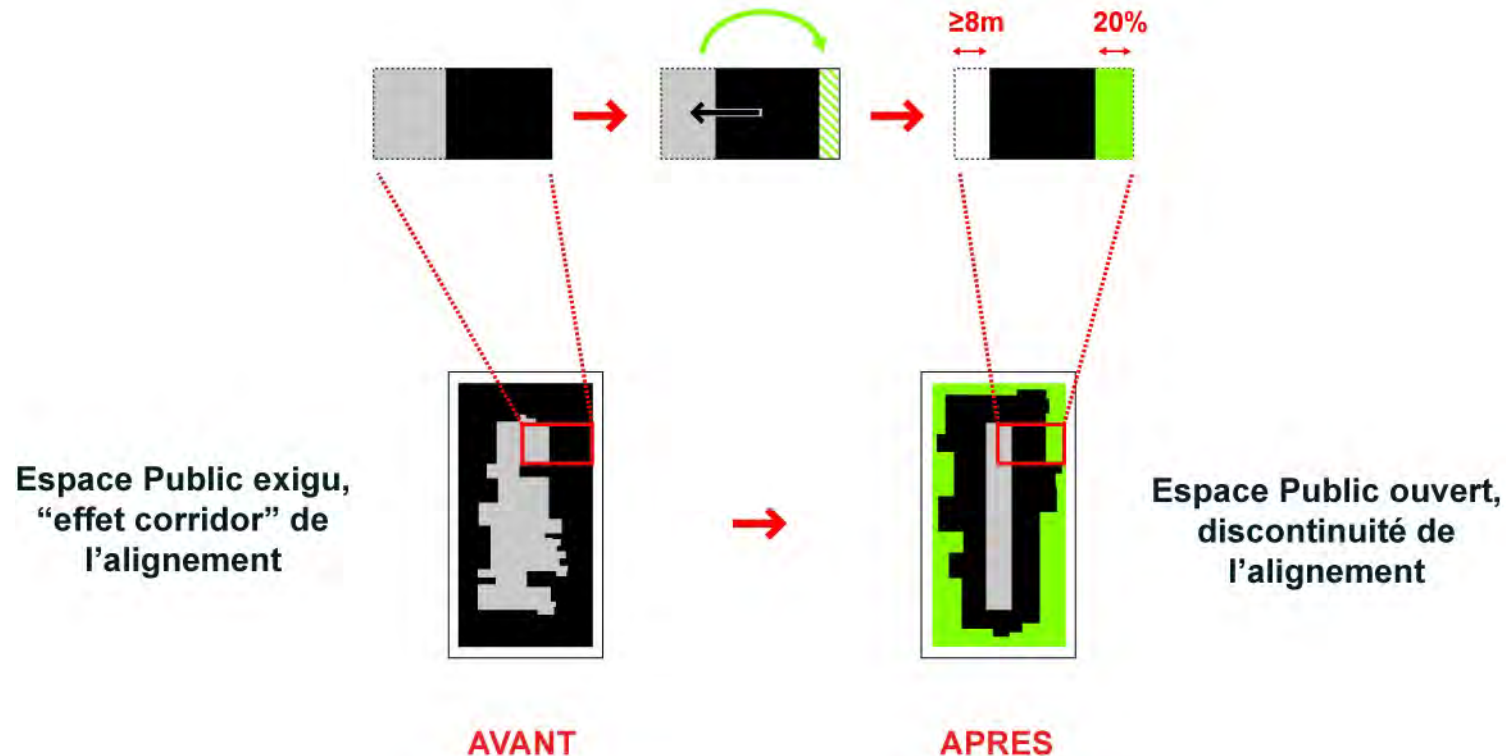
Incitants fiscaux



8. Les pistes de ré-urbanisation

8.2.1 (Re)construction: recul général d'emprise

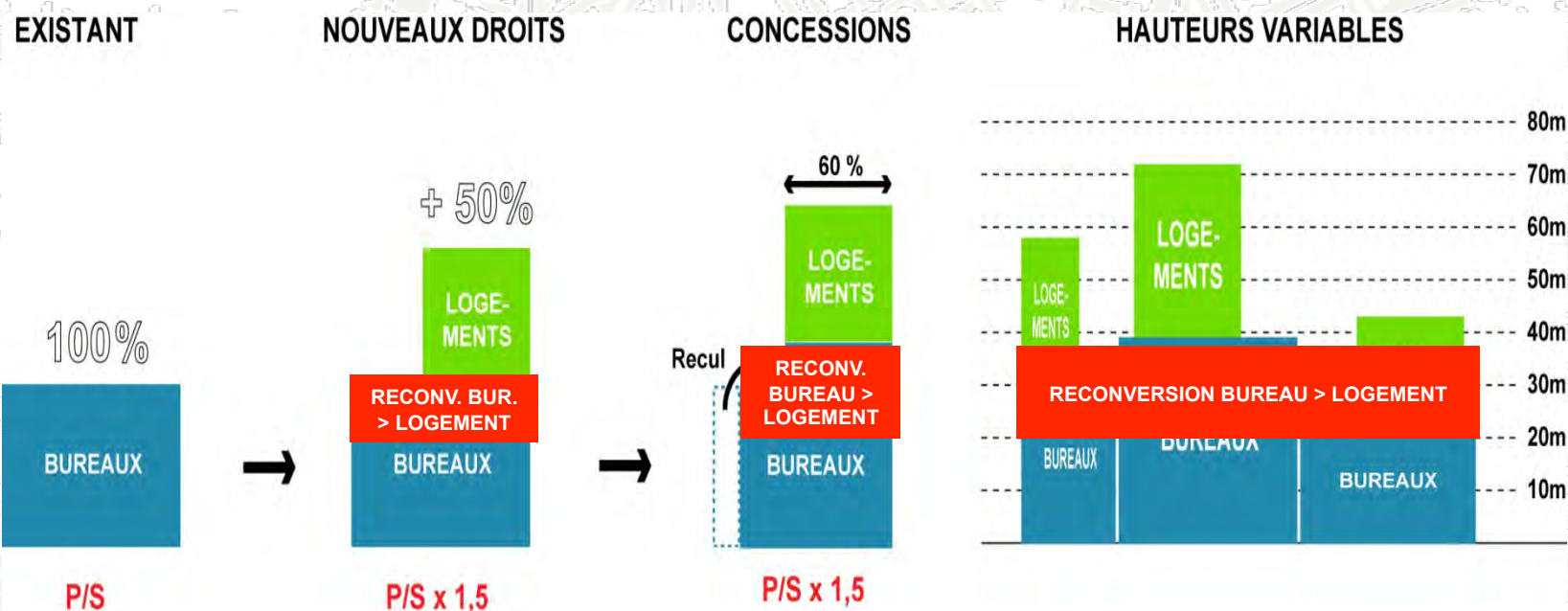
De l'intérieur d'îlot résiduel à "l'îlot atrium"



- AVANT** **APRES**
- 1/ Recul de 20% de la surface de la parcelle à front de rue
 - 2/ Recul à 8m minimum de la limite intérieure de la parcelle (sauf parcelle de coin)
 - 3/ Pas d'augmentation de la zone de construction

8. Les pistes de ré-urbanisation

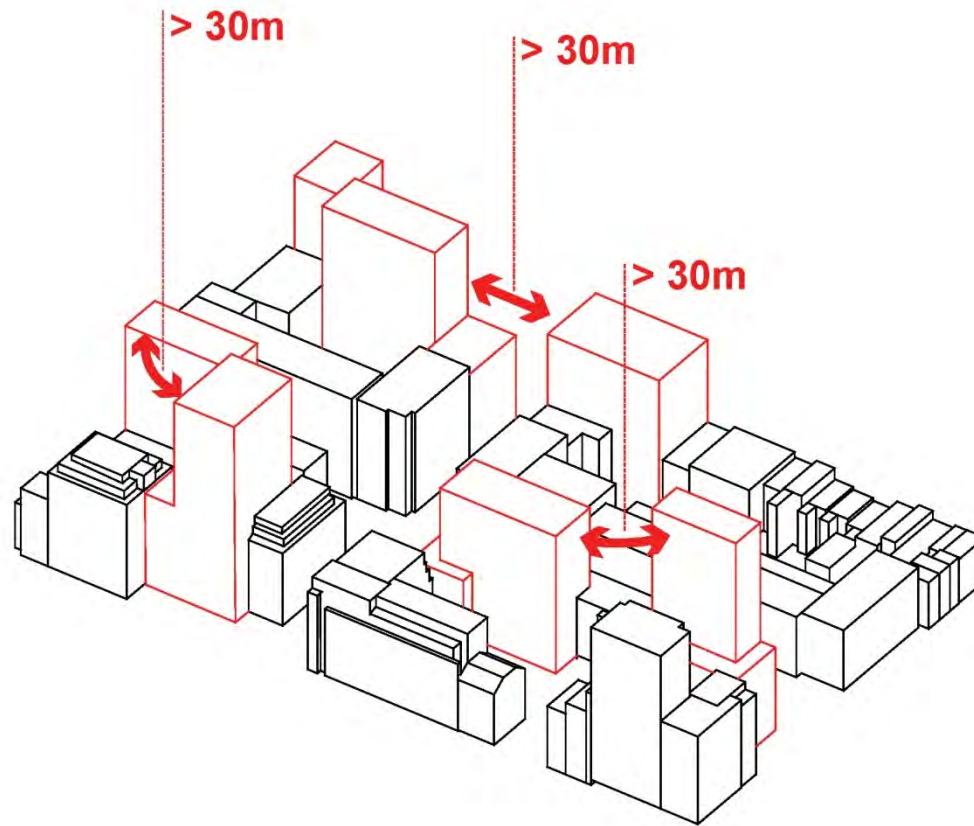
8.2.2 (Re)construction: possibilité de densification en logement, sous strictes conditions



N.B. : un étage (logement) en plus si un étage bureau existant reconverti en logement.

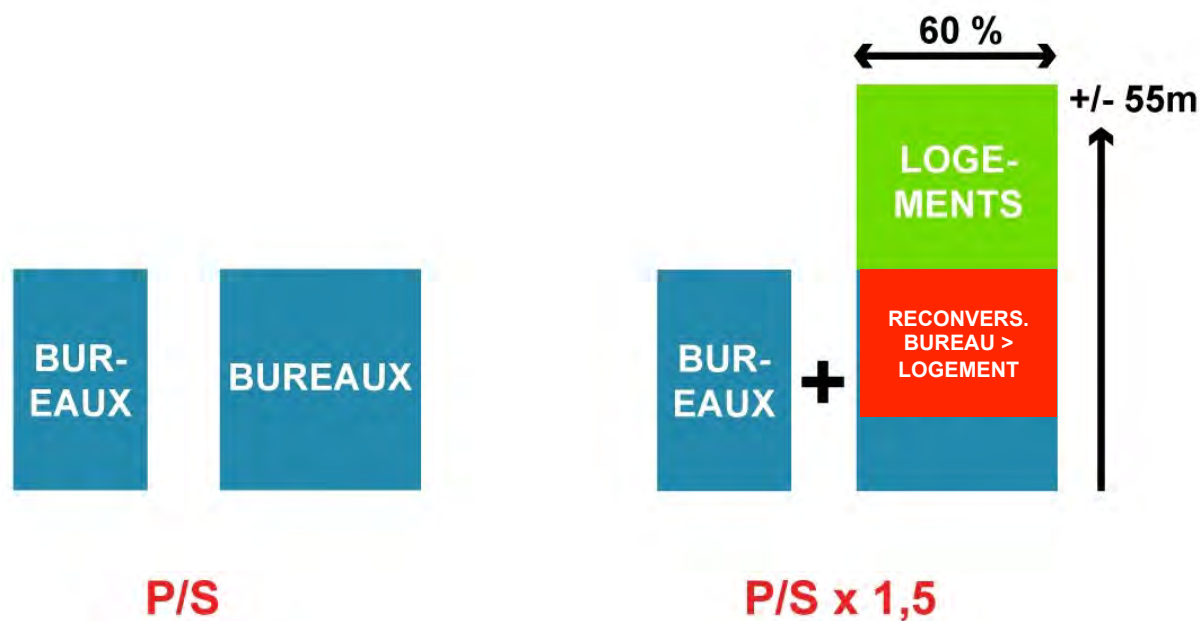
8. Les pistes de ré-urbanisation

8.2.3 (Re)construction: règle générale de distance en cas de de densification



8. Les pistes de ré-urbanisation

8.2.4 (Re)construction: possibilité d'association de parcelles, au sein du même îlot ou non (surface constructible inférieure à 500 m²)



N.B. : un étage (logement) en plus si un étage bureau existant reconverti en logement.

9. Essai d'application de l'étude à l'évolution démographique

| Année | Habit. RBC (Bur. Plan) | Habit. QE [3,5%-SDQE] | Supplémt habitants | Supplémt unités logt [a] | Supplémt m² [b] | Réalisé m² [ADT] |
|-------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| 2000 | 960.000 | 33.600 | | | | |
| 2010 | 1.072.000 | 37.500 | + 3.900 | + 2.530 | + 190.000 | 150.000 |
| 2020 | 1.200.000 | 42.000 | + 4.500 | + 2.900 | + 220.000 | |
| 2060 | 1.328.000 | 46.500 | + 4.500 | + 2.900 | + 220.000 | |

Si, par hypothèse, on applique les pistes de l'étude, à **50 % en reconversion** et à **50% en reconstruction-densification [c]**,

- en utilisant 280.000 m² de bureau obsolètes (56% de la situation 2007)
- on peut créer **220.000 m²** de logements (**2.900** unités résidentielles) *ou 200% du programme PUL*

De plus, on:

- crée 35.000 m² de commerces / services - équipements publics, *ou 87,5% du programme PUL*
- réduit le stock bureau de 185.000 m² (5,4 % du stock, 37% des m² obsolètes ou 63,8% du vide loc.)
- rénove 97.000 m² de bureau (2,8 % du stock, 19,4% des m² obsolètes ou 33,5% du vide locatif)

Paramètres de calcul:

- [a] en moyenne, un ménage = 1,54 habitants = une unité de logement (source: annexes SDQE)
- [b] surface moyenne de l'unité de logement = 75 m² (source: annexes SDQE)
- [c] imm. reconverti = rez (comm.) + 7 (logt) – imm. reconstruit/densifié à 150%= rez (comm.)+11 (5 1/2 logt+5 1/2 bur.)



10. Exercice d'application des pistes de ré-urbanisation

- **Reconversion de bureau en logement (sans densification)**
- **(Re)construction avec densification en logement sous strictes conditions**

10.1 **Reconversion** (transformation ou reconstruction) **de bureau sans densification**

Tout bâtiment de bureau entièrement reconverti et affecté à l'une des destinations **prioritaires** (logement, commerce, équipement public), **sans recourir à la densification** (sauf règle 8.2.1), bénéficie d'un **Incitant fiscal significatif**, p.e. réduction temporaire du P.I.



10.2.1 (Re)construction: Recul général d'emprise de la construction de 20 % à front de rue. La zone constructible est déplacée jusqu'à huit mètres à partir de la limite intérieure de parcelle. L'éventuelle réduction des m² constructibles autorise une compensation (densification) en coefficient P/S (max.150%)





10.2.1 (Re)construction: recul général d'emprise de 20 % à front de rue
Vue verticale

10.2.2 Densification en logement

Tout étage de bureau reconverti en logement, donne droit à un niveau supplémentaire de logement (max. 150 % du P/S initial)



10.2.3 Règle générale de distance en cas de densification

Une (re)construction prévoyant une densification, ne pourra être située à moins de 30 mètres d'un développement équivalent

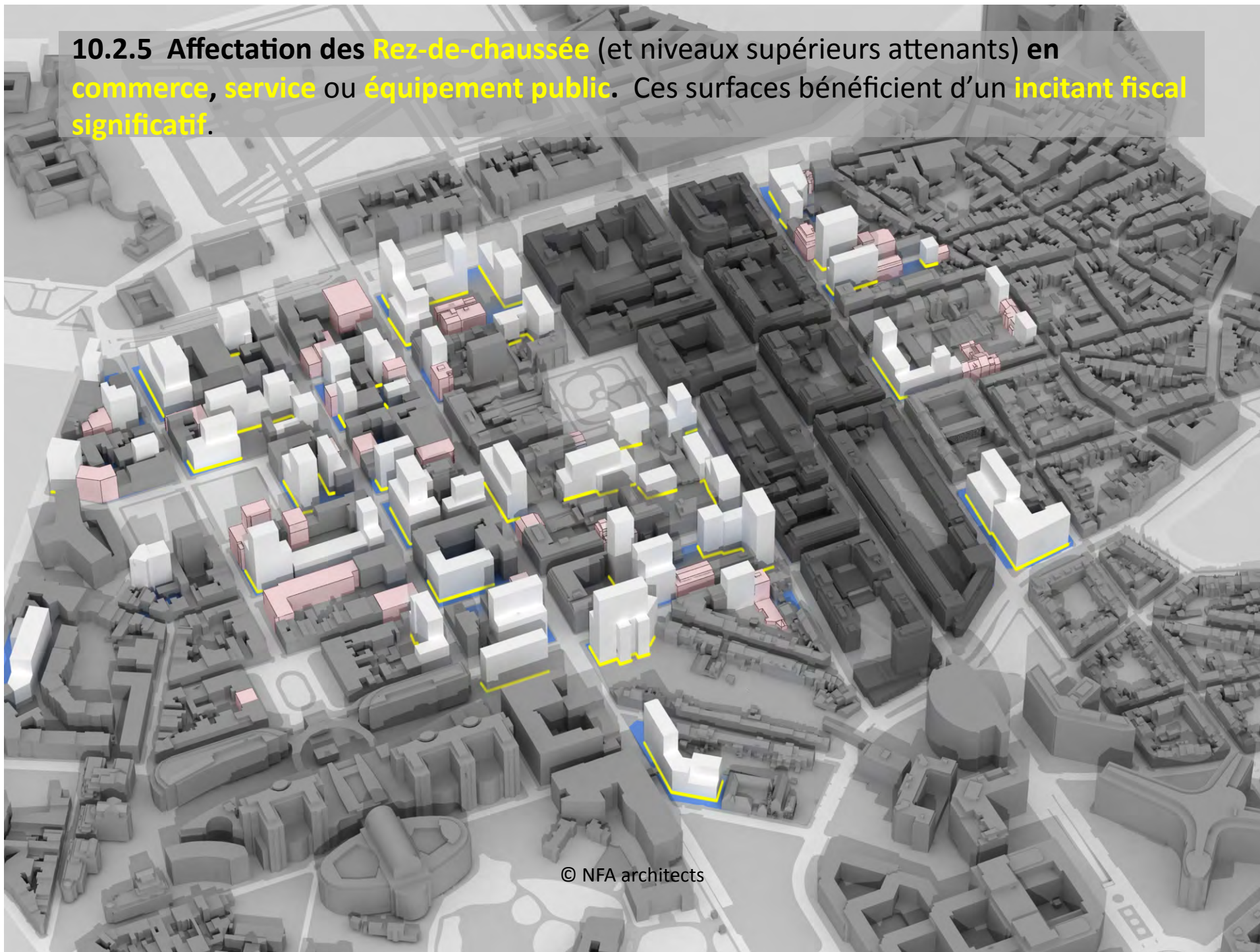


10.2.4 Association de parcelles (au sein du même îlot ou non)

Une parcelle dont la surface constructible au sol est inférieure à 500 m² ou visée par la règle 8.2.3, peut être associée à une ou plusieurs autres



10.2.5 Affectation des Rez-de-chaussée (et niveaux supérieurs attenants) en commerce, service ou équipement public. Ces surfaces bénéficient d'un **incitant fiscal significatif**.



Les 4 pistes

- Reconversion en logement sans densification
- (Re)constructions mixtes densifiées
- **Recul d'emprises**
- **Rez: commerces-services-équipement public**