

**CERCLE GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTÉRAIRE, 5 rue de la loi, 1000 Bruxelles**

**REMOUS SUR LE QUARTIER EUROPEEN – LA TOUR, PRENDS GARDE !**

Déjeuner-débat mensuel « Ville et Société » du **10 MAI 2011** – Compte-rendu.

Le débat a été introduit par

**Philippe COENRAETS**, Juriste spécialisé, hôte antérieur du Cercle, et

**Eric de KEULENEER**, président du Comité de Quartier Loi, également hôte antérieur du Cercle.

**INTRODUCTION.**

L'incertitude qui plane sur les intentions des institutions européennes quand à leurs extensions dans le Quartier Européen de Bruxelles est suivie avec intérêt en Belgique et ailleurs (article dans la Revue URBANISME, Paris – Janvier 2011 – voir [www.ffue.org](http://www.ffue.org) – publications 2010).

Comme l'a indiqué Isabelle Durant, Vice-présidente du Parlement, au séminaire de Hemptinne de mars 2011, le dernier en date des projets européens (location du « Capital » Place Schuman par le Service d'Action Extérieure) n'a reçu le feu vert de la Commission du budget du Parlement qu'avec une voix de majorité. Si déjà une « petite opération », comme la simple location du « Capital », a expliqué Isabelle Durant, rencontre autant d'opposition, à la suite de l'euroscepticisme d'un nombre croissant de pays, que dire d'un projet comme le « Projet Urbain Loi » et les trois tours de grande hauteur qu'il prévoit sur l'îlot du 130 rue de la Loi? Les budgets seront très difficiles à obtenir.

Par ailleurs quelque soit le calendrier de réalisation effective, le projet adopté prévoit une valorisation extrêmement différenciée des parcelles concernées, effet d'aubaine réjouissant pour certains et de moins-value pour d'autres, peu enclins à accepter cette situation. Comme il est apparu lors du déjeuner-débat mensuel « Ville et Société » de janvier 2011 ([www.ffue.org](http://www.ffue.org) – « lunch debates ») il existe des possibilités de péréquation des valeurs immobilières entre propriétaires d'une zone déterminée.

Enfin quelque soit la densité additionnelle du quartier, elle ne peut qu'entraîner une congestion automobile accrue, surtout si l'on maintient les obligations de prévoir des places additionnelles de parkings dans chaque immeuble reconstruit rue de la Loi. Il y aurait lieu au contraire d'y réduire le trafic de surface, notamment en utilisant les étages de parking sous la rue pour le trafic, libérant ainsi la surface au bénéfice du seul trafic local et des piétons.

**EXPOSES ET DEBATS.**

Philippe COENRAETS a présenté l'état du droit et ses implications pour les secteurs intéressés et exprimé ses recommandations sous le titre « NE DETRICOTEZ PAS LE PUL » (voir ANNEXE).

Eric de KEULENEER a indiqué les préoccupations des riverains de la rue de la Loi :

- La préoccupation première des riverains est la réduction de trafic automobile, pour la quelle ils ont obtenu une première avancée par la réduction de 5 à 4 bandes. Ils souhaitent que la réduction plus importante et la mise à double sens prévues dans le Plan urbain Loi soient réalisées, ceci en conformité

- Les riverains sont par ailleurs favorables à une diversification architecturale tout en évitant des ombres portées excessives (100 m. est trop haut). Ceci suppose que les autorités soient en mesure de gérer effectivement.
- Ils souhaitent des garanties quant au respect des règles en matière de chantiers, notamment l'absence de d'empiètement sur la voie publique.
- Ils souhaitent des mécanismes encourageant le maintien des immeubles anciens de qualité qui peuvent être rénovés ainsi que de ceux devenus inadaptés à la fonction bureau mais susceptibles d'être transformés en logements bénéficiant de l'inertie énergétique et thermique du bâti existant.

NB. Une étude à ce sujet, portant sur quelque 25 cas d'application, réalisée pour la Région par CLI en collaboration avec la Fondation pour l'environnement urbain, est en cours de publication.

- Ils estiment indispensable un mécanisme de gestion des phénomènes de déveine/aubaine pour les propriétaires concernés, tant rue de la Loi que dans le reste du quartier, rappelant que l'urbanisme de qualité est rarement basé sur des spéculations.

Le DEBAT, auquel participait notamment Marie-Laure ROGGEMANS, représentant du Ministre-Président Charles PICQUE, a porté sur les points suivants :

- Applicabilité de la Directive européenne 2001/2042 sur l'obligation d'études d'incidence des projets de construction, soumises à enquête publique. Mme Roggemans confirme que celle-ci n'est pas obligatoire en l'occurrence mais que la Région a néanmoins le vœu de d'y soumettre. La Ville de Bruxelles n'y est pas non plus soumise en l'occurrence.
- Crainte de bureaux vides dans les îlots situés sur le pourtour du Plan. Me Coenraets confirme que la Région a le pouvoir juridique d'y imposer du logement aux demandeurs de permis.
- Réduction du trafic. Certaines mesures sont dès à présent projetées : réalisation du RER, nouvelle liaison Schuman-aéroport et automatisation du métro permettant une augmentation de sa capacité.
- Mise en souterrain du trafic de transit et mise à double sens. Un débat sur la faisabilité d'un tel projet, compte tenu du chemin de fer, est en cours à la demande de la Commission.

NB. Une proposition en ce sens a été formulée dès 2007 par B. Clerbaux dans l'ouvrage 'Brussels : Perspectives on a European Capital' (Ed. P. Laconte & C. Hein).

- Qualité architecturale des édifices. Des intervenants mettent en question la politique de la Commission de vouloir en même temps des prix très bas et l'absence d'engagement (p.ex. sur l'utilisation du centre de conférences).
- Monopole du Plan Loi pour la localisation de bâtiments européens. On a souligné que l'appel au marché est la règle et que la Commission ne peut pas imposer une localisation au sein du Plan Loi si d'autres propositions sont plus avantageuses.

NB. Une journée d'étude de la Fondation pour l'environnement urbain sur les développements à l'est de Bruxelles, notamment à Delta et à Josaphat aura lieu le 21/6 au Centre Diamant, Bd Reyers (inscription: [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org)).

- Phasage. On a insisté sur la nécessité d'un planning par phases étant donné le nombre élevé de parcelles en jeu et le risque de voir des chantiers surgir de partout en même temps. Ceci exigerait une volonté politique de la Région.  
NB. C'est ce que fait notamment la Ville de Gand pour son ambitieux plan « Brochette » autour des rives du vieux canal.
- Gestion de la mise en œuvre du Plan Loi. Celle-ci nécessiterait pour la Région d'imposer une « révolution culturelle », c.à.d. l'abandon, par chaque propriétaire, du raisonnement « promoteur » de parcelle, basé sur un prix d'acquisition, l'impact des prescriptions urbanistiques, le prix de la rénovation et le prix de vente, ce processus ne concernant que le propriétaire et les autorités urbanistiques. Comme les pouvoirs publics n'ont pas les budgets pour acquérir des parcelles et gérer le projet à partir de celles-ci, ils ne peuvent qu'imposer un processus de négociation entre propriétaires sur des valorisations relatives et des consensus sur des projets de construction sur un « bloc » de parcelles appartenant à des propriétaires différents. Ceci est directement lié au phasage. C'est en effet le processus de négociation îlot après îlot qui fixera le timing de réalisation du projet dans son ensemble. Il semble donc impératif qu'une attention particulière lui soit accordée dès à présent par les pouvoirs publics, dont la continuité déterminera la mise en œuvre du projet.
- Demandes de permis isolées. Si la Région devait accepter des demandes de permis isolées en cours d'examen au sein du PUL, on assisterait à une course entre propriétaires de parcelles pour des plus-values aléatoires au seul niveau de leur parcelle, entraînant ainsi que toutes les dérives y afférant, et le « détricotage » irréversible du Plan urbain Loi. Tout incitant aux propriétaires de négocier entre eux pour bénéficier des densités moyennes accrues aurait en effet disparu. Certains estiment que c'est déjà le cas.

Pierre LACONTE, Fondation pour l'environnement urbain – [www.ffue.org](http://www.ffue.org)

#### **ANNEXE :**

PPT de Me Coenraets : « Ne détricotez pas le PUL ».