



Projet urbain Loi

Opportunité et faisabilité

Marie-Laure Roggemans

Périmètres du schéma directeur

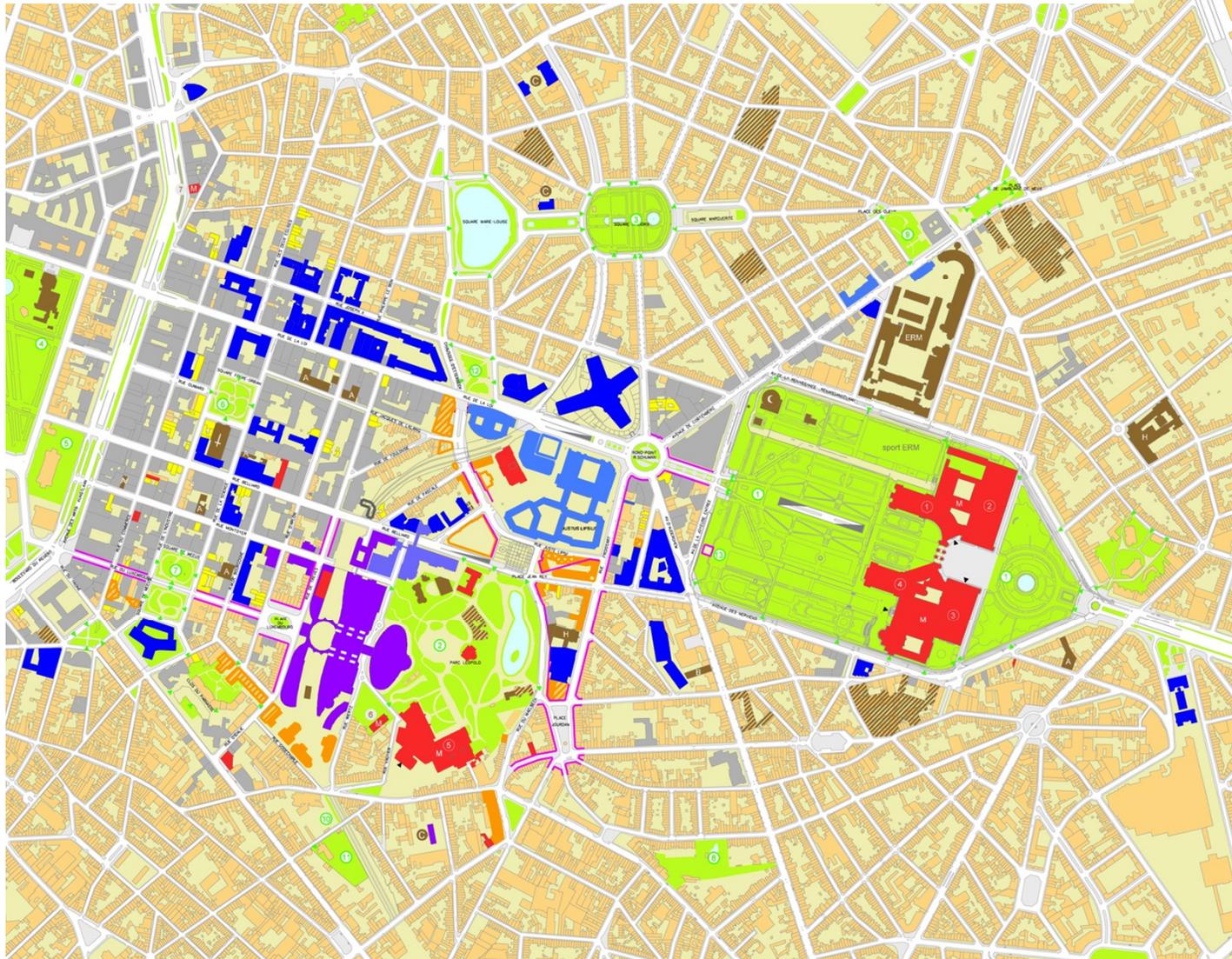


Un éco-quartier européen ?

- Définition d' un éco-quartier européen :
 - Densité
 - Mixité des fonctions
 - Urbanité
 - Inscription dans les objectifs du Plan IRIS 2
 - Application critères Haute Qualité Environnementale
 - 2010 : standard passif pour bâtiment public
 - 2015 : standard passif pour tous les bâtiments

Mixité des fonctions ?

Situation actuelle et transformations en cours



-  Commission européenne
Europese Commissie
European Commission
-  Conseil de l'Union européenne
Raad van de Europese Unie
Council of the European Union
-  Parlement européen
Europees Parlement
European Parliament
-  Comité économique et social européen
Comité des Régions
European Economic and Social Committee
Comité van de Regio's
European Economic and Social Committee
Committee of Regions
-  Bureaux
Kantoren
Offices
-  Logements
Huisvestingen
Housings
-  Equipements publics
Openbare voorzieningen
Public equipments
-  Equipements culturels
Culturele voorzieningen
Cultural equipments
-  Projets de logement récent ou en cours
Recente huisvestingsprojecten of in opmaak
Recent or under construction housing project
-  Commerces à créer ou à renforcer
Op te richten of te versterken handelszaken
Shops to be created or reinforced

Logements



Mixité des fonctions ?

Logements - Initiatives privées



Nom du projet	m2	Développeur	Etat	Dont compensations
Angle Toulouse / Lalaing	7.000	Immo Schuman	Recours	/
Ch. Etterbeek 64-66	6.000	Dutilleul	PU délivré	/
Return.be	2.300	Upptown	PU délivré	/
Leopold Village (+ 8.000m2 hôtel)	10.000	Thornsett Group	Réalisé	10.800
Comines-Froissart	10.000	Foncière du Parc	Réalisé	
Bloc 533 (Froissart-Belliard) (+ 10.000m2 autres fonctions)	12.000	Allfin	Réalisé	/
Jourdan	1.500	Soficom	Réalisé	/
Livingstone	18.000	Cofinimmo	Projet	/
TOTAL	66.800			

Mixité des fonctions ?

Logements - Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques



Origine	Nom du projet	Programme (m2)	Etat / Suivi
D3	Linden I	4.000	Réalisé
D3	Eurovillage	24.000	Réalisé
D3	Forte dei Marmi	12.000	Réalisé
D3	Idalie	4.720	En attente expropriation
D3	Godecharle	1.100	En attente expropriation
Juste Lipse	Van Maerlant	8.000	PU délivré
Juste Lipse	Van Maerlant	9.300	PU délivré
Juste Lipse II	Van Maerlant	1.400	PU délivré
Juste Lipse	Comines-Froissart	10.800	Réalisé
Lex 2000	Aile des Célibataires	6.213	Réalisé
Lex 2000	Archimède	2.503	Réalisé
Lex 2000		2.997	Montant financier
D4 / D5	Wiertz 21-23	2.000	Montage en cours
D4 / D5	Chaussée de Wavre	2.000	Montage en cours
Initiative publique	Maelbeek 21	2.000	Etude en cours
Initiative publique	Belliard 66	1.600	Réalisé
TOTAL		94.633	

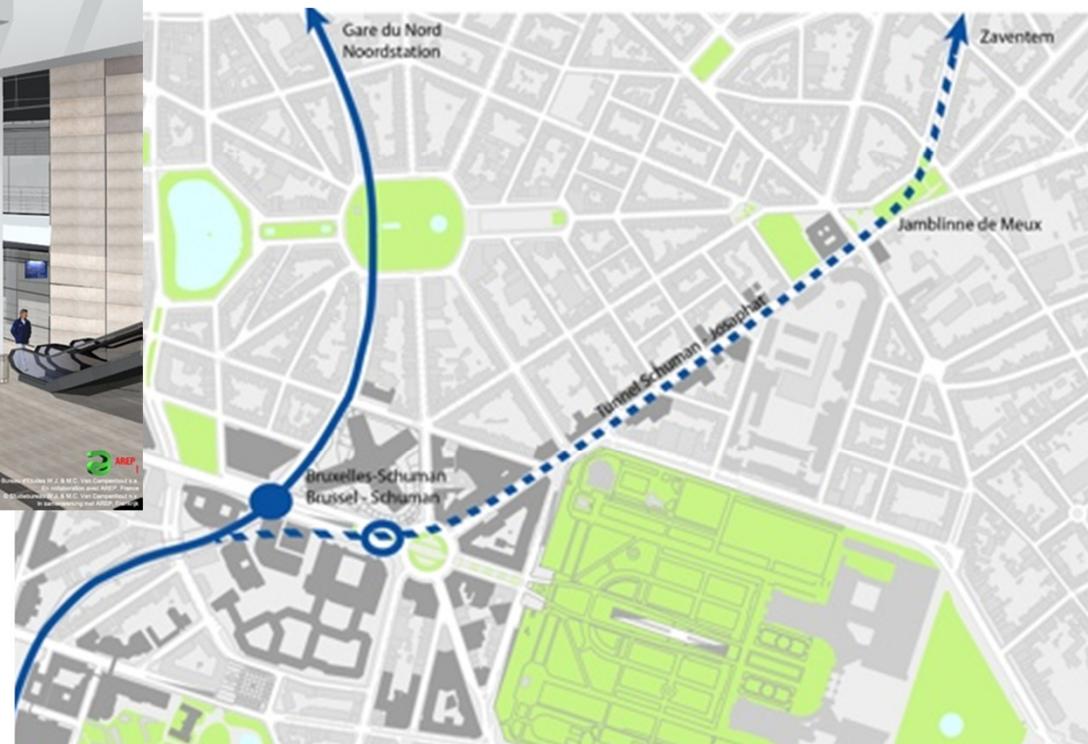
Mixité des fonctions ?

Logements

- Bilan :
 - 94.000 m² : Compensations et autres
 - 56.000 m² : Initiatives privées
- Développements futurs :
 - 110.000 m² : Projet urbain Loi
 - Reconversion / Densification dans le reste QE

Le rond-point Schuman

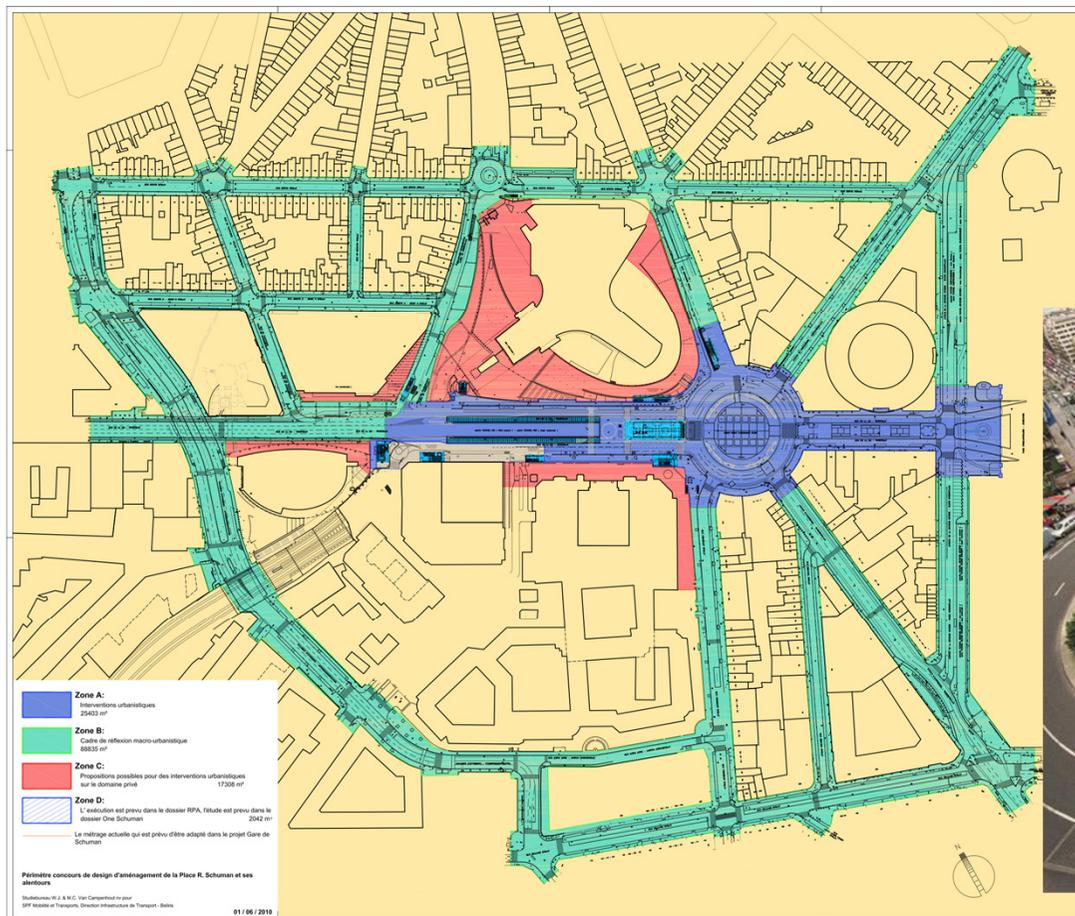
- 2013 : Mise en service gare multimodale Schuman + tunnel Schuman-Josaphat



Le rond-point Schuman

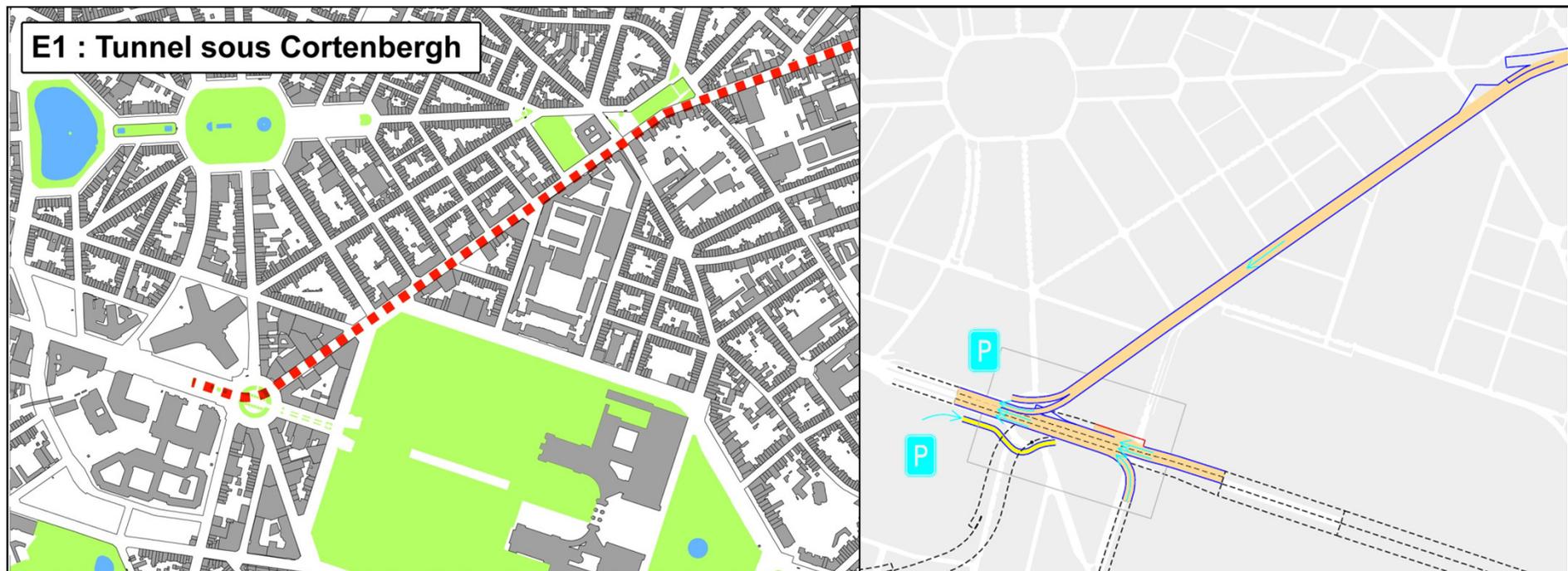
Décision de supprimer trafic de transit en surface

→ Compétition pour le réaménagement de surface



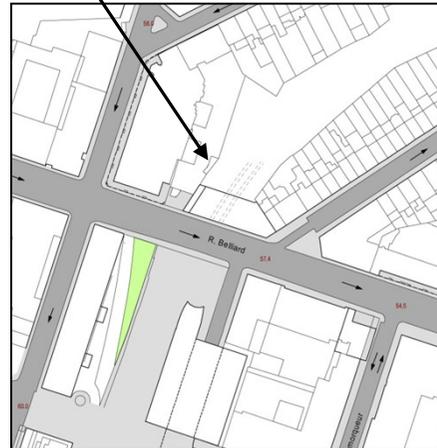
Le rond-point Schuman

- Suppression trafic de transit au rond-point Schuman → tunnelisation Cortenbergh
- Etudes en cours



L'esplanade du Parlement européen

ADT
ATO.



Des projets-phares pour l' UE

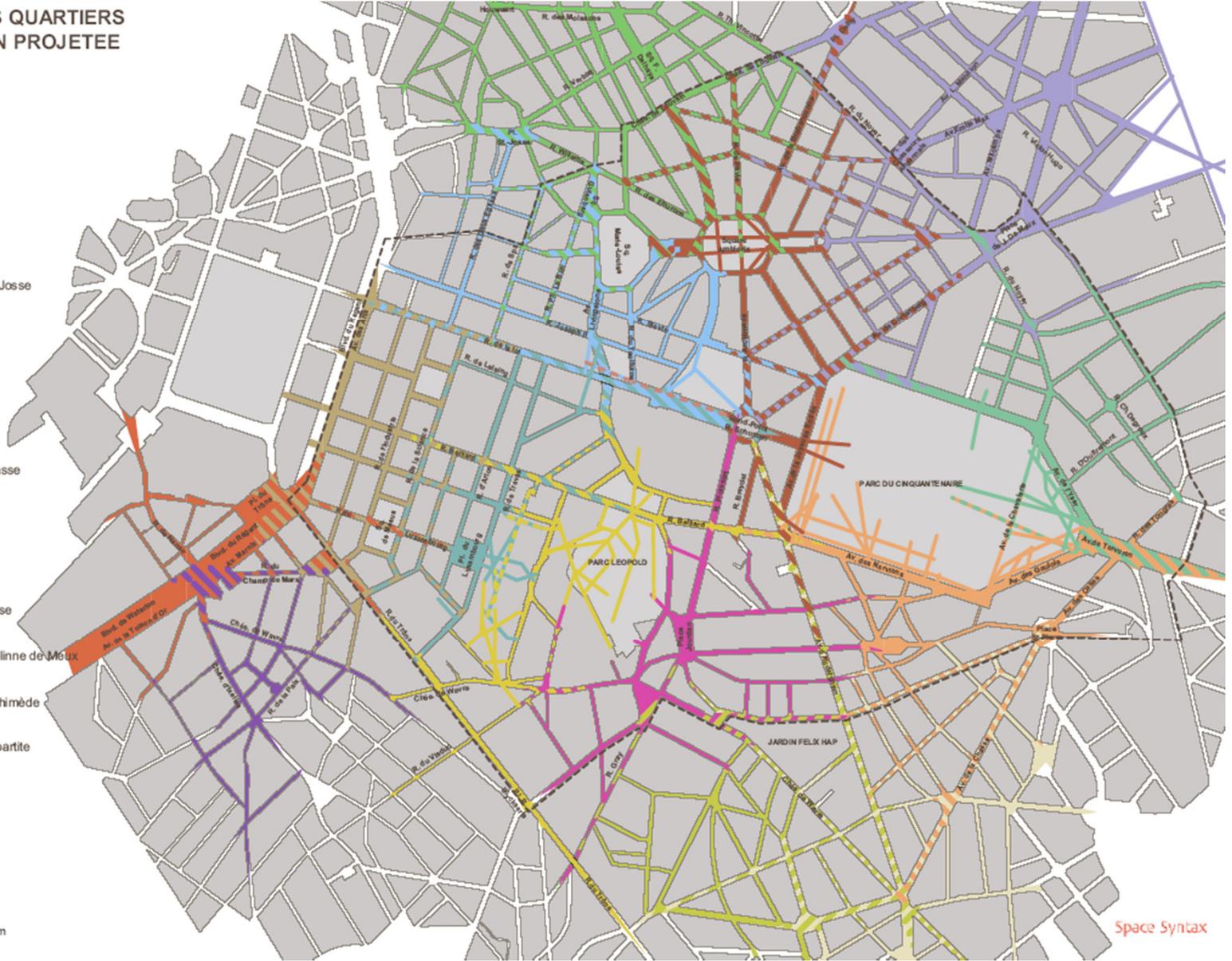
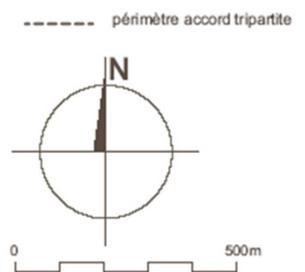
- Maison de l' Histoire européenne dans le parc Léopold



Des quartiers européens

LOCALISATION DES QUARTIERS
DANS LA SITUATION PROJETEE

-  Porte de Namur
-  Saint - Boniface
-  De Meeus
-  Léopold Sud
-  Hauwaert / Saint - Josse
-  Léopold Nord
-  Léopold Parc
-  Noyer Sud
-  Saint - Pierre / Chasse
-  Jourdan
-  Wavre / Baucq
-  Auderghem / Chasse
-  Noyer Nord / Jamblinne de Meux
-  Brabançonne / Archimède





ADT
ATO.

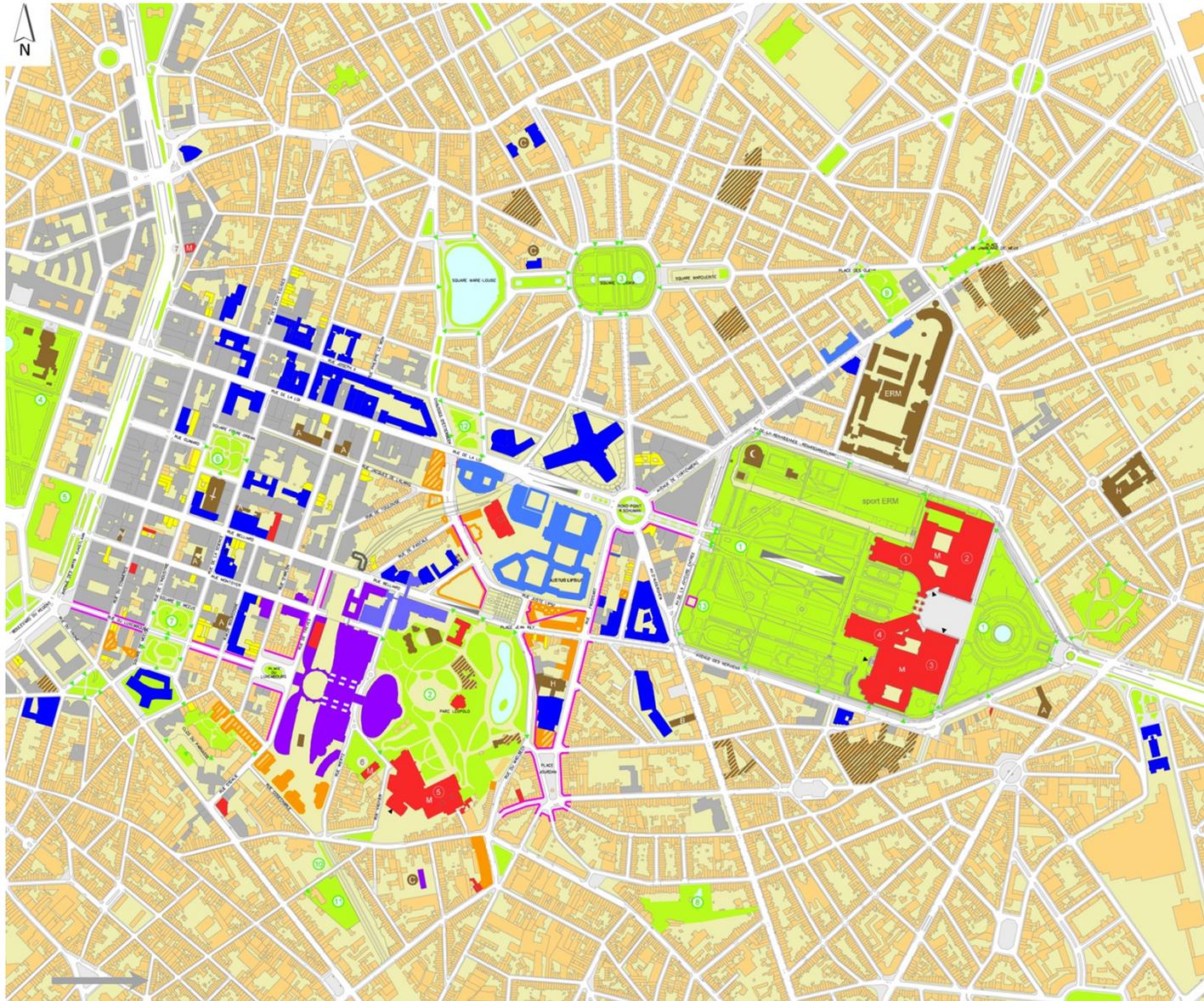
Projet urbain Loi

Projet urbain Loi

- Initiative conjointe RBC – Ville Bxl – CE
- Buts :
 - Restructuration des implantations de la CE
 - Mixité des fonctions
 - Haute qualité environnementale
 - Forme urbaine symbolique
 - Intégration aux quartiers voisins

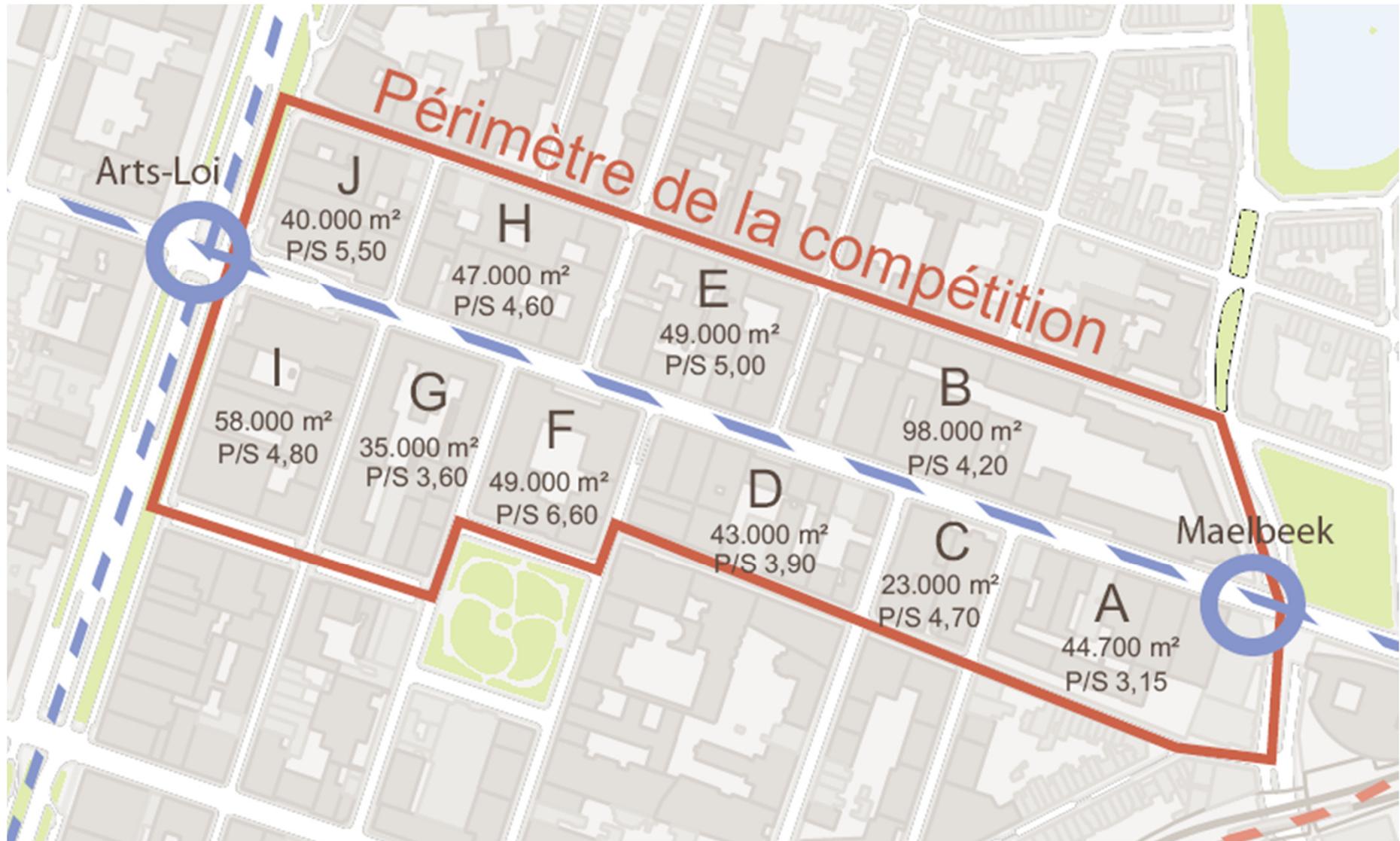
Mixité des fonctions

ADT
ATO.



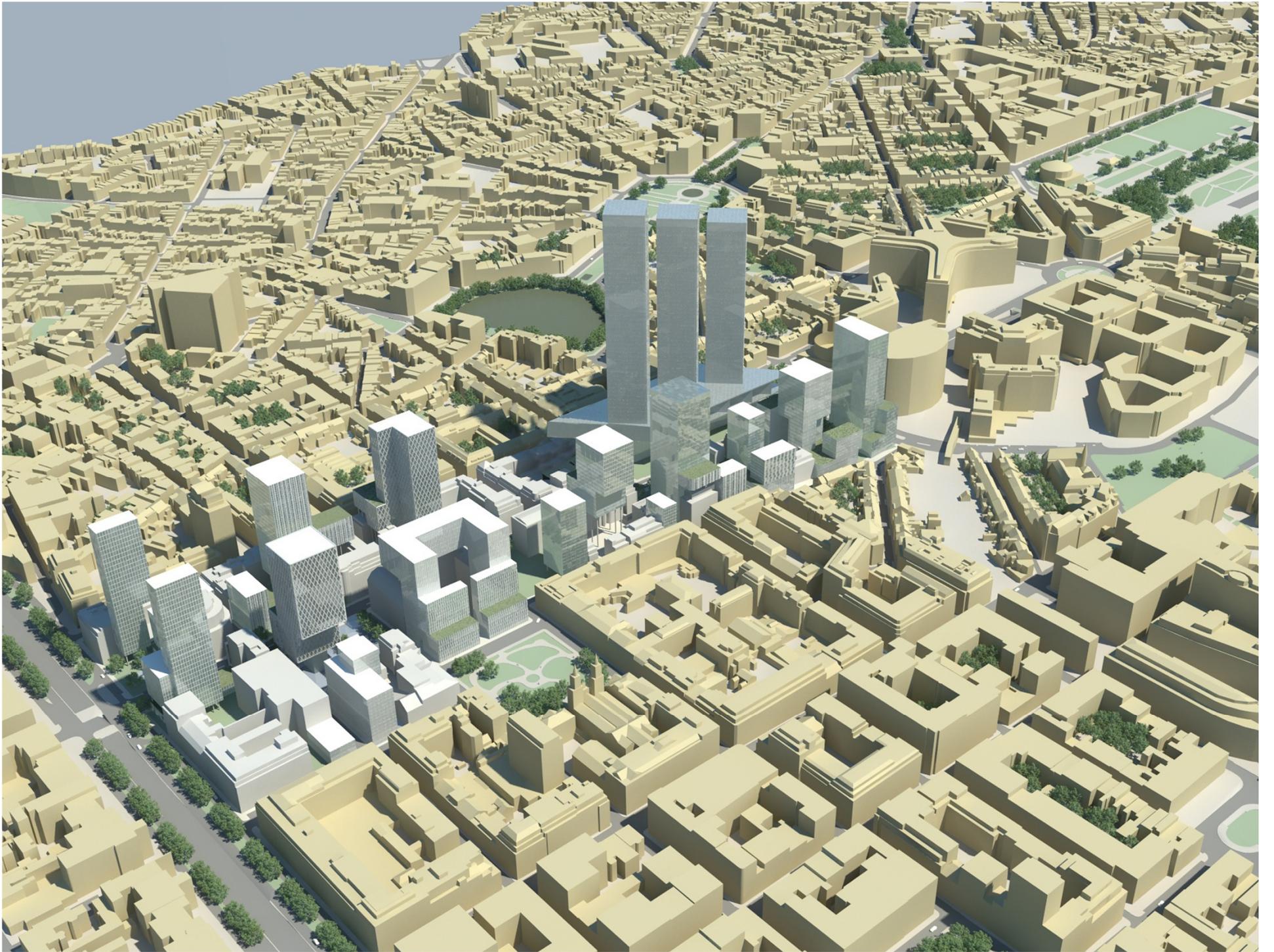
-  **Commission européenne**
Europese Commissie
European Commission
-  **Conseil de l'Union européenne**
Raad van de Europese Unie
Council of the European Union
-  **Parlement européen**
Europees Parlement
European Parliament
-  **Comité économique et social européen**
Comité des Régions
European Economic and Social Committee
Comité van de Regio's
European Economic and Social Committee
Committee of Regions
-  **Bureaux**
Kantoren
Offices
-  **Logements**
Huisvestingen
Housings
-  **Equipements publics**
Openbare voorzieningen
Public equipments
-  **Equipements culturels**
Culturele voorzieningen
Cultural equipments
-  **Projets de logement récent ou en cours**
Recente huisvestingsprojecten of in opmaak
Recent or under construction housing project
-  **Commerces à créer ou à renforcer**
Op te richten of te versterken handelszaken
Shops to be created or reinforced

Périmètre

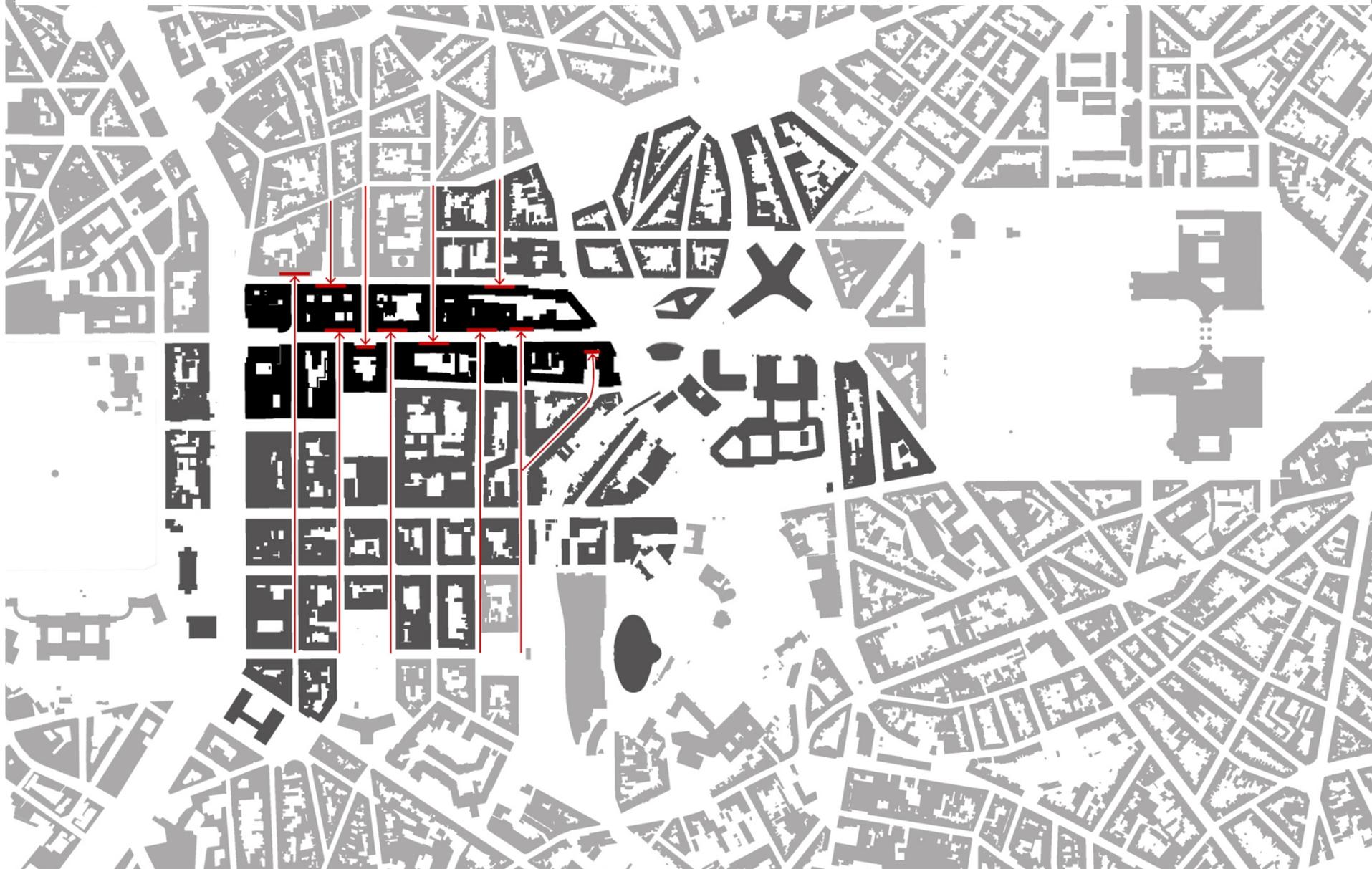


Programme

	Programme de restructuration		
	Actuelle	Supplémentaire	<i>Totale projetée</i>
Surface plancher totale	490.000	390.000	880.000
Surface plancher bureaux	470.000	240.000	710.000
Dont Commission	170.000	230.000	400.000
Dont autres bureaux	300.000	10.000	310.000
Surface plancher logement	0	110.000	110.000
Surface commerce & équipement	20.000	40.000	60.000

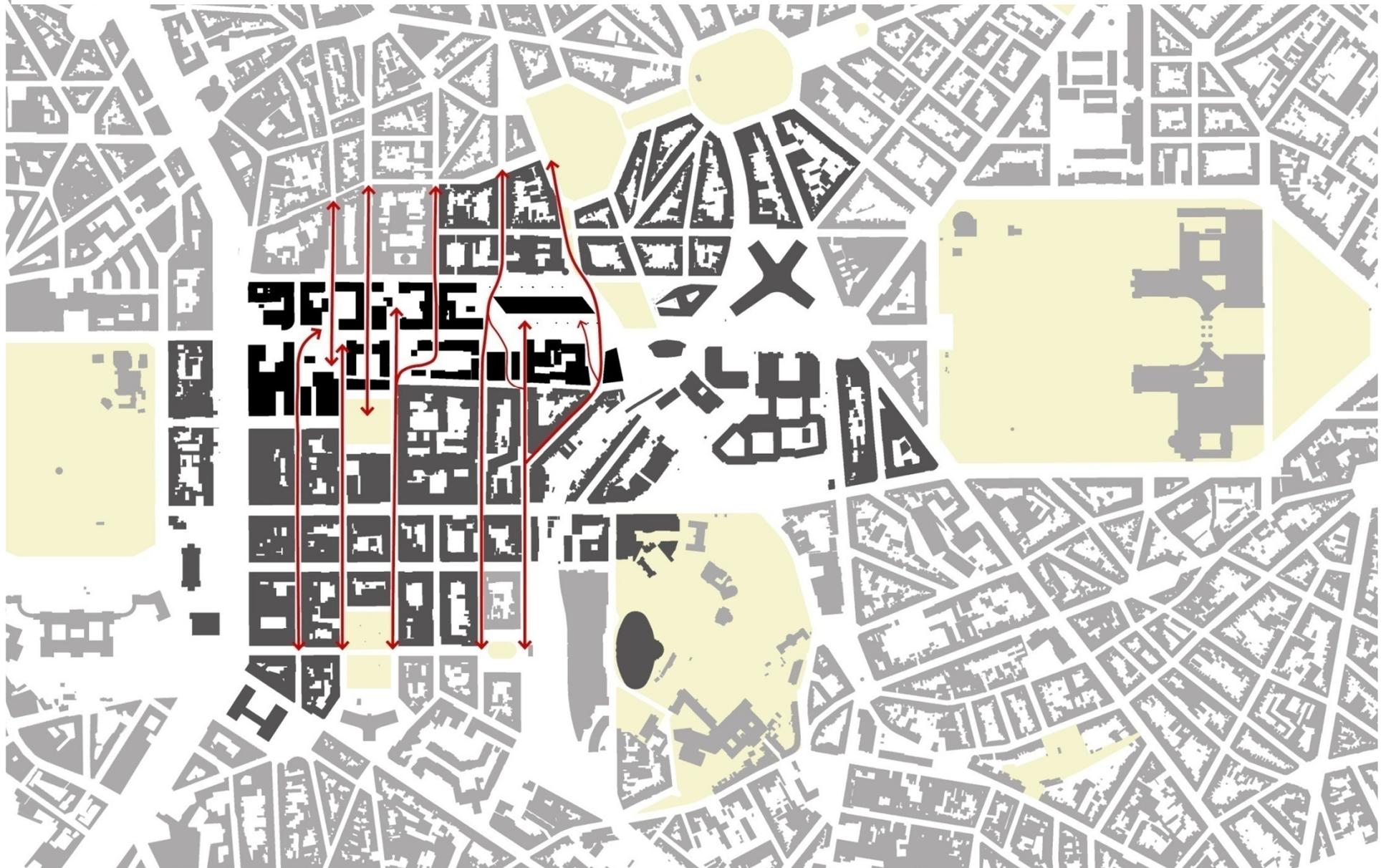


Rue « claustrophobique »



Actuellement, rue de la Loi corridor

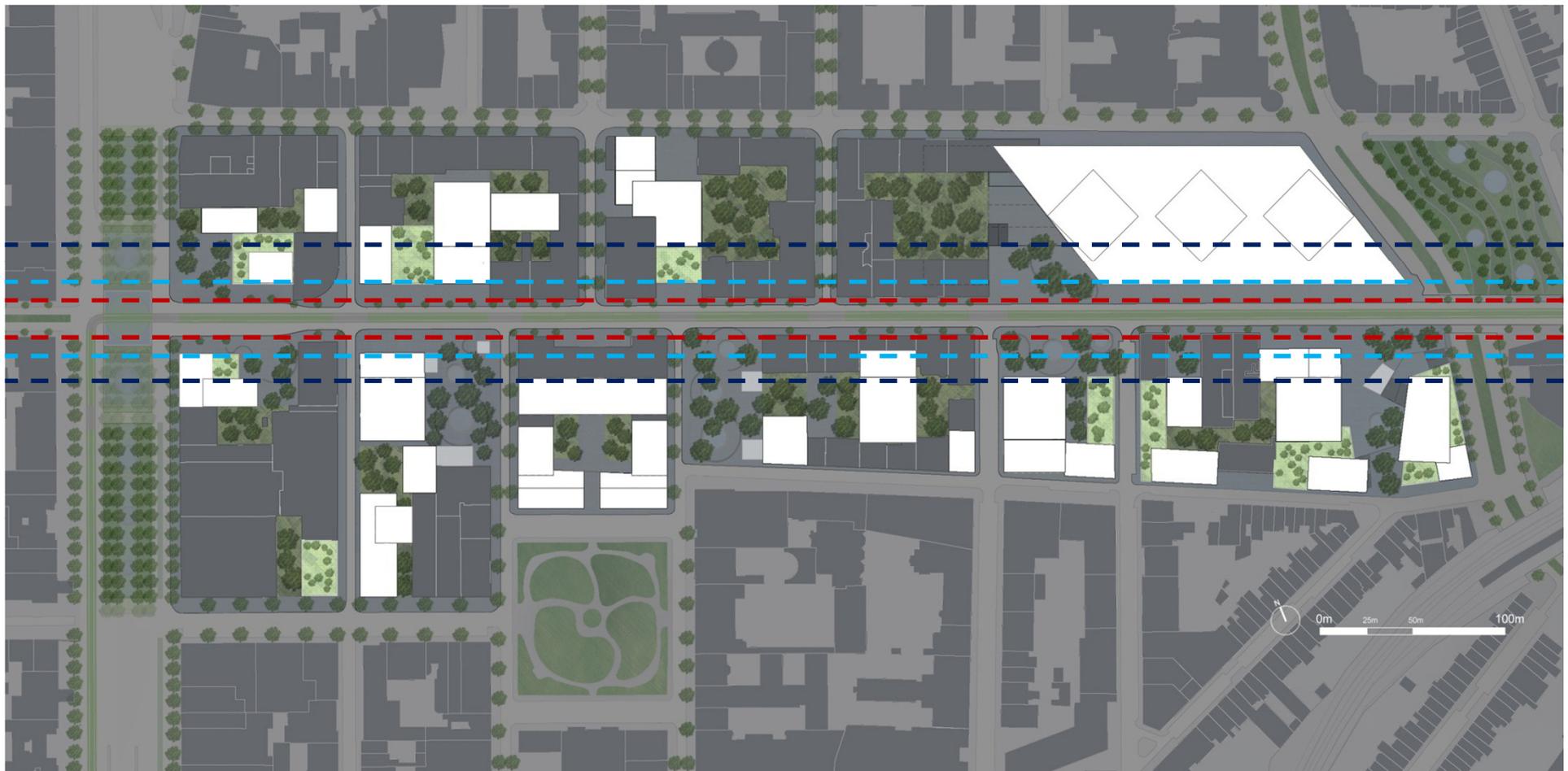
Rue « ouverte »



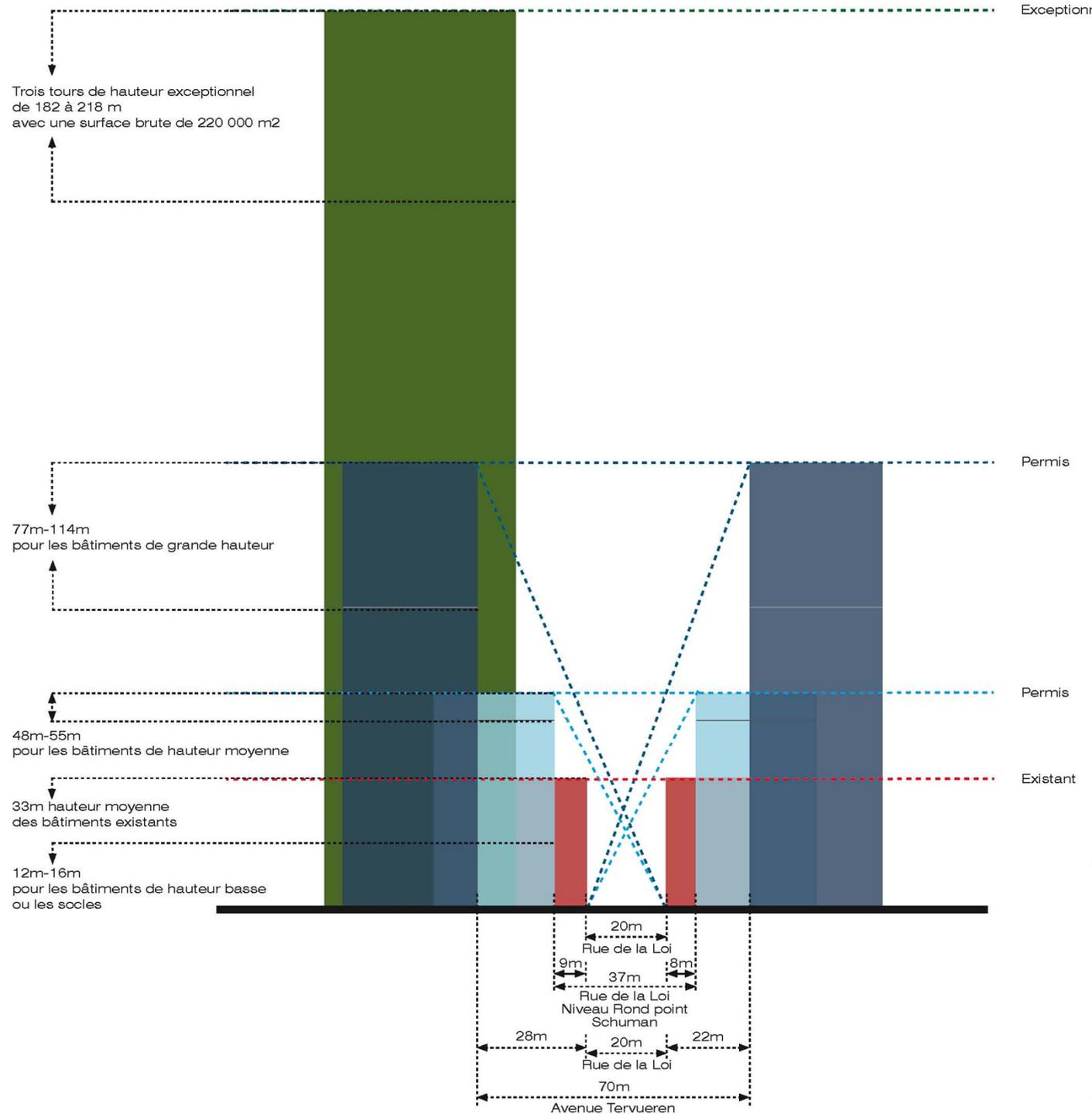
Projet, rue de la Loi ouverte

La loi des alignements et gabarits

- 3 alignements et 3 hauteurs de bâtiments

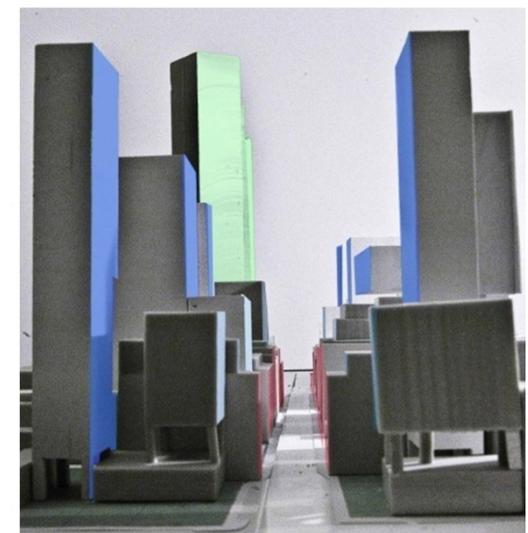


ADT ATO.



Les nouvelles tours sont en retrait de l'alignement existant.

Ainsi, deux gabarits « gigognes » apparaissent, le nouveau, plus long et plus haut, contenant l'ancien.



De nouveaux espaces publics

- En ocre, nouveaux espaces publics indispensables
- En jaune, statut négociable



Cadre réglementaire

- Arrêté « PPAS » 16/12/2010 :
 - Fixe les grandes orientations du PPAS suivant les principes de l'Atelier de Portzamparc
 - Impose un rapport P/S de 8 par îlot
 - Impose une mixité des fonctions par îlot
 - Impose la création d'espaces publics
 - Invite à une approche par îlot

Cadre réglementaire

- Périmètre d'Intérêt Régional :
 - Délivrance de tous les permis par la RBC
 - Avis préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins
- RRUZ et PPAS souples pour :
 - Intégrer aléas
 - Assurer une cohérence dans le temps
 - Garantir liberté architecturale

Cadre réglementaire

PPAS	RRUZ
Implantations, gabarits	Implantations, gabarits
Reculs des fronts de bâtisse	Reculs des fronts de bâtisse
Espaces publics	Espaces publics
Affectations	Pas d' affectations
RIE	Pas de RIE
Délai : min 2 ans	Délai : 6 mois

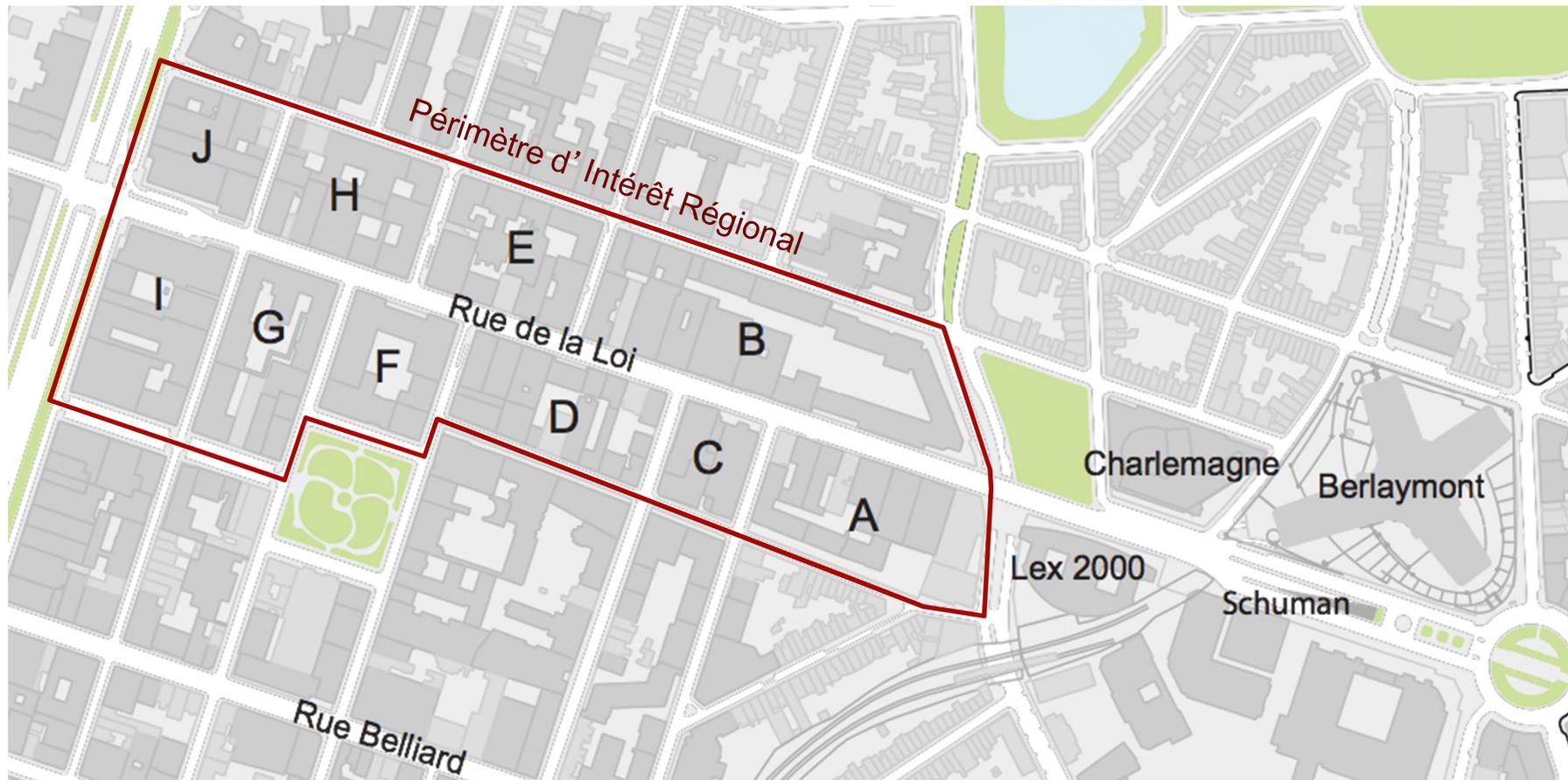
Cadre réglementaire

- Décembre 2010 : Arrêté « PPAS »



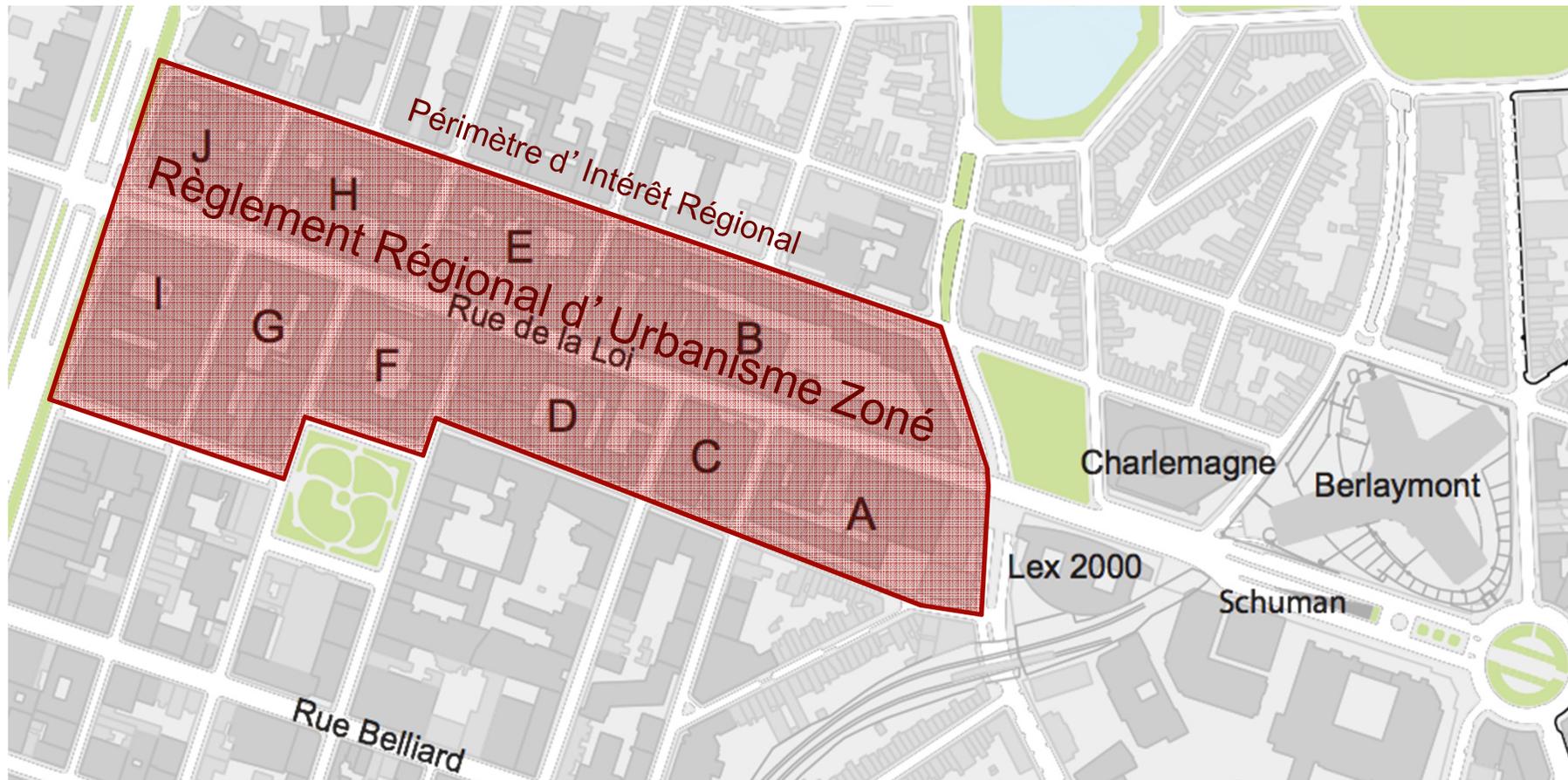
Cadre réglementaire

- Mars 2011 : Périmètre d'Intérêt Régional



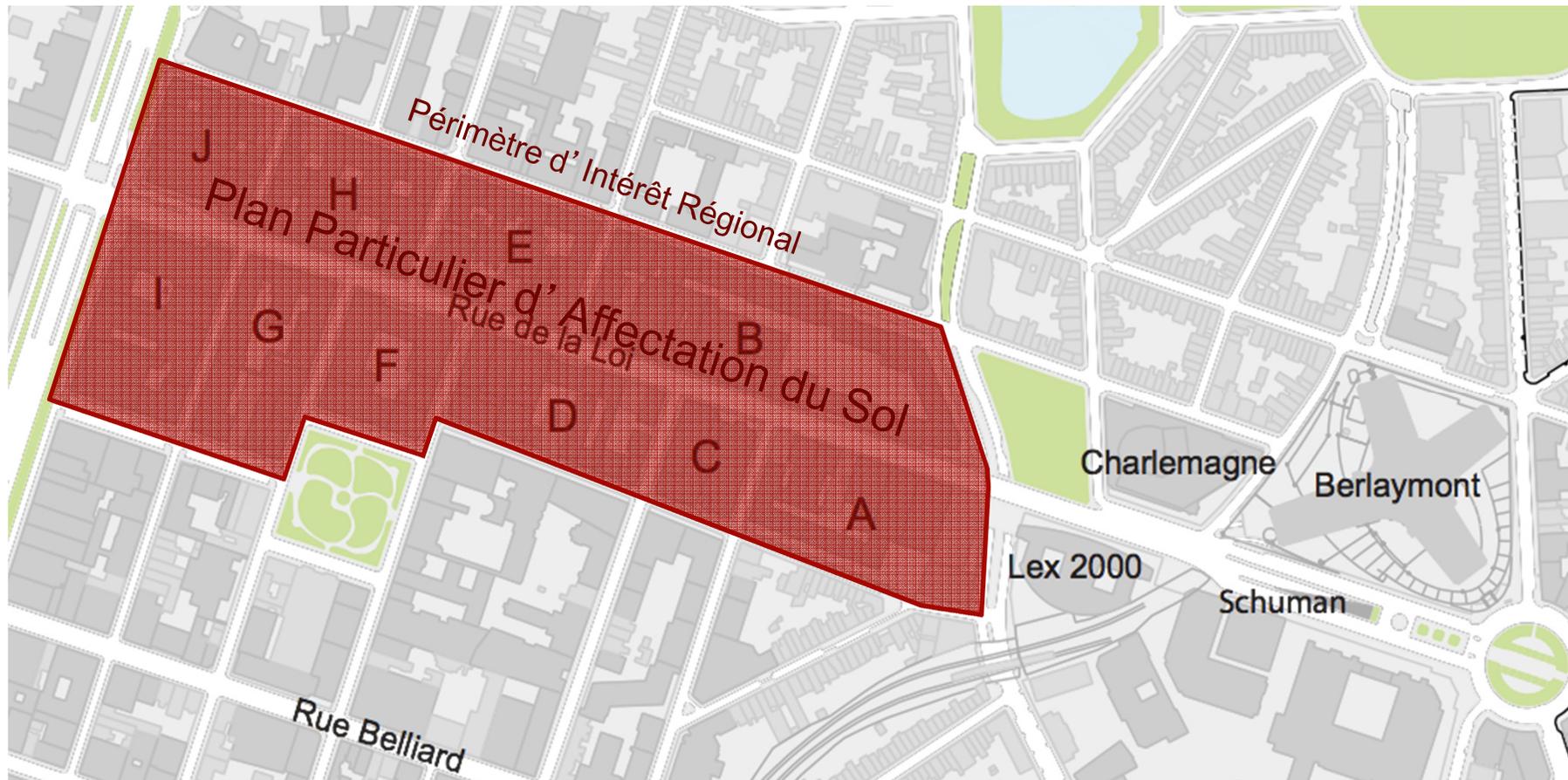
Cadre réglementaire

- Septembre 2011 : Règlement Régional d'Urbanisme Zoné



Cadre réglementaire

- Décembre 2012 : Plan Particulier d'Affectation du Sol



Evolution du projet de Portzamparc

- Evolution de l'îlot 130
- Application d'un P/S de 8 par îlot



Mise en oeuvre

- Application d' un P/S de 8 et d' une mixité des fonctions par îlot
- Application de la forme urbaine de l' Atelier de Portzamparc, sur base d' une concertation par îlot
- Répartition des m2 supplémentaires suite à l' augmentation de densité. Divers mécanismes étudiés :
 - Développement intégré par îlot
 - Incentive Zoning
 - Droits de construire transférables
 - Mécanisme du type « CaSBA »
 - Combinaison de plusieurs de ces mécanismes
- Avril 2011 : Choix du mécanisme retenu

ADT
ATO.

Merci de votre **attention**