

---

*Communiqué de presse du lundi 19 avril 2010*

**Rue de la Loi, 107-109/ Rue Jacques de Lalaing, 40**

**PROJET ATENOR :**

**LA VILLE DOIT PROMOUVOIR UN PROJET MIXTE  
CONFORME AUX PLANS, AU SCHÉMA DIRECTEUR  
ET AU FUTUR PLAN URBAIN LOI**

La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles examine ce mardi un projet de bureaux du groupe Atenor.

Le nouvel immeuble devrait remplacer l'hôtel Crown Plaza Europa, dressé le long de la rue de la Loi en surplomb de la chaussée d'Etterbeek.

## **1. Description du projet**

---

L'hôtel actuel serait démoli au profit d'un immeuble 96 % bureaux de 28.487 m<sup>2</sup>. Seule concession à cette mono-fonctionnalité : des commerces devraient occuper le rez-de-chaussée avec 1.158 m<sup>2</sup>.

Cet immeuble s'accompagne de 116 emplacements de parkings dans un garage souterrain et de 10 emplacements de stationnement à l'air libre, sur le pont de la rue de la Loi enjambant la chaussée d'Etterbeek.

Un escalier le long de l'immeuble relie la rue de la Loi avec la chaussée d'Etterbeek.

Ce projet est situé en zone administrative au Plan régional d'affectation du sol.

Atenor sollicite une série de dérogations concernant principalement le gabarit et la construction en mitoyenneté.

Une étude d'incidences a été réalisée et conforte le projet initial.

## 2. Analyse de l'ARAU

---

Ce projet ne va pas sans poser certaines questions au niveau de sa compatibilité avec les intentions exprimées par la Région et la Ville de Bruxelles sur le quartier européen.

### 2.1. La Ville doit imposer du logement dans ce projet

Ce projet « 96 % bureaux » ne prévoit aucun logement.

Or, depuis 2001, date du plan directeur de la Ministre Durant, les incantations des pouvoirs publics en faveur du retour du logement dans le quartier européen se font plus pressantes :

- Le 21 février 2003, le Parlement régional bruxellois adopte une résolution concernant l'implantation des institutions européennes à Bruxelles visant la « *promotion de la réintroduction du logement dans ce quartier mono-fonctionnel* » ;
- Le plan médiateur de décembre 2003 demande la même chose ;
- En 2006, un accord tripartite est conclu entre l'État fédéral, la Région et la Ville de Bruxelles. Ce **accord fondamental** prévoit « *l'établissement progressif de la mixité des fonctions (logements, équipements, commerces...) en particulier dans les zones administratives et de forte mixité du PRAS* ». La Ville de Bruxelles en particulier est chargée d'utiliser tous les moyens dont elle dispose « *pour développer effectivement les fonctions permettant de renforcer la mixité du quartier [...] et ceci tant lors de la détermination des charges d'urbanisme qui dépendent d'elles que lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme* » ;
- En avril 2008, le schéma directeur du quartier européen enfonce le clou et reprend quasi mot pour mot l'exigence de réintroduction des logements formulée dans l'accord tripartite.

Pourtant, Atenor est resté sourd à ces exigences. De son côté, l'étude d'incidences écarte l'alternative d'un immeuble mixte logement/bureau au motif principal que les locaux vélos, poussettes, etc. situés dans les garages (!) réduiraient la superficie en sous-sol ce qui mettrait en péril la fonction « bureau » de l'immeuble ! La présence de logements nuirait également aux bureaux en raison des contraintes fonctionnelles, d'utilisation, d'évolutivité et de reconditionnement ultérieur de l'immeuble. En outre, l'étude indique que les logements seraient situés à 30 m de la voie de chemin de fer et à proximité de plusieurs lignes de bus, sources de nuisances sonores, ce qui déprécierait la qualité des logements. L'étude oublie de mentionner qu'il y a des habitants rues de Pascale et de Toulouse (de part et d'autres de la ligne de train, donc), que l'aile C du Résidence Palace a été entièrement rénovée en luxueux appartements alors qu'ils donnent directement sur les quais de la gare Schuman. Apparemment sans que ces

nuisances ne posent problème aux investisseurs ! Quand on veut battre un chien, on trouve toujours un bâton pour le faire...

L'ARAU ne doute pas qu'Atenor saura se rendre compte de son erreur de ne pas prévoir de logements dans son projet puisque « *ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en terme de localisation, de mixité, de diversification [...]* » et qu'il faut « *Renforcer la mixité fonctionnelle comme première source de convivialité* » (site internet d'Atenor). D'autres promoteurs éclairés, tel que Fortis Real Estate au square Frère Orban ou Nexity rue Belliard, ont bien compris l'intérêt de réintroduire concrètement du logement dans leur projet.

**La Ville ne peut se dérober à l'obligation politique qui lui est faite par l'accord tripartite et le schéma directeur. Elle doit donc imposer du logement dans ce projet si Atenor ne le fait pas. La Commission de concertation doit donc remettre un avis défavorable.**

## **2.2. Mémo à l'attention de la Ville : « Ne pas oublier les charges d'urbanisme »**

Depuis l'arrêt du Conseil d'État du 15 juin 2009 annulant l'arrêté régional sur les charges d'urbanisme, celles-ci se sont faites discrètes en Région bruxelloise.

Or, les communes peuvent toujours imposer des charges conformément à l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La Ville de Bruxelles est donc supposée le faire avec beaucoup d'application comme son Plan communal de Développement l'y invite « *fermement* » dans ce quartier (PCD, p. 39).

Au niveau régional, la Résolution du Parlement bruxellois indique que le produit des charges doit servir à financer des logements.

L'accord tripartite s'inscrit aussi dans cette perspective : l'article 13, point a) prévoit que les charges seront imposées *in situ*. En clair : la réalisation de logements doit se faire dans le périmètre de la demande de permis !

**La Ville est donc tenue de faire exécuter les charges d'urbanisme en logement dans le périmètre du projet d'Atenor.**

## **2.3. Le projet ne conserve pas les commerces et équipements existants**

Le schéma directeur du quartier européen a prévu « *60.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements implantés à l'angle Loi/Etterbeek ainsi qu'au rez le long de la rue de la Loi* » (SD, p. 25). Une note de bas de page prend soin de préciser d'ailleurs que les m<sup>2</sup> de commerces et d'équipement actuels concernent l'hôtel Europa.

Atenor ne s'en préoccupe guère et veut démolir l'ensemble.

Charles Picqué a déclaré qu'un « Plan particulier d'affectation du sol – cadre » allait être élaboré sur l'ensemble du périmètre du quartier européen (Voir son interpellation du 29 octobre 2009). De son côté, Christian de Portzamparc a indiqué que le PPA « Plan urbain Loi » était en phase d'élaboration.

Si le projet d'Atenor est autorisé, qu'en sera t-il de la crédibilité du schéma directeur ? Quel sera l'impact de ces futurs PPAS ?

Bref, Atenor vient trop tôt ou bien cherche à placer ses billes pour avoir un levier de négociation à l'égard de la Ville dans la perspective de la réalisation du PUL. Quoi qu'il en soit, ce projet est un test pour la capacité des pouvoirs publics à concrétiser les déclarations vertueuses en matière de mixité.

#### **2.4. Des m<sup>2</sup> de bureaux en trop !**

Le Plan communal de Développement de la Ville de Bruxelles (2005) prévoit qu'« *il s'agit de stopper le développement des bureaux* » dans ce quartier (PCD, p. 39).

Le schéma directeur (2008) précise que toute densification de bureaux dans le quartier européen « *est exclue* » si cela ne rentre pas dans le cadre de la restructuration des implantations de la Commission (SD, p. 15).

Or, le projet d'Atenor ne rentre pas dans ce cadre : la superficie du projet n'est pas conforme aux exigences de la Commission européenne pour ses nouveaux immeubles (voir la Communication de la Commission sur la politique d'installation des services de la Commission à Bruxelles et à Luxembourg du 05/09/2007) et accessoirement, ne s'intègre pas dans le plan de Portzamparc (l'étude d'incidences relève d'ailleurs l'absence de cadre réglementaire pour ce faire).

Par ailleurs, la presse économique s'est faite l'écho de l'intention d'Atenor de mettre la main sur le terrain voisin (Realex), propriété de Dexia, avec pour objectif que « *Fusionnés, ces deux terrains constitueraient, dans le chef d'un promoteur privé, l'emplacement le plus spéculatif en vue de futures tractations avec l'Union européenne depuis qu'elle a officialisé son retour à moyen terme dans son quartier historique. Les deux projets - Realex et Europa - devraient alors être refondus dans un seul grand projet correspondant mieux aux gabarits de marché et aux nouvelles directives régionales sur le réaménagement de la rue de la Loi et de ses abords* » (Trends-Tendances, 2 février 2010).

En outre, avec 1,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides à Bruxelles, la réalisation de ce projet est anachronique et incertaine en l'absence d'une intention claire de la Commission européenne. Enfin, l'étude d'incidences n'apporte pas d'argument définitif en faveur de l'affectation 100 % bureau.

**Ces éléments doivent conforter la Commission de concertation à remettre un avis défavorable.**

#### **2.5. L'esplanade de la rue de la Loi doit être démolie**

Le projet, conforté par les conclusions de l'étude d'incidences, conserve l'esplanade utilisée comme parking rue de la Loi. Cette esplanade n'est, il est vrai, pas reprise dans le périmètre de la demande de permis.

Cette extension du pont de la rue de la Loi entraîne la couverture de la chaussée d'Etterbeek sur 38 m avec l'ambiance glauque que l'on connaît, surtout pour les

usagers des transports en commun obligés de patienter dans un environnement sordide !

L'étude d'incidences reconnaît que cette esplanade pose problème en terme d'ambiance urbaine mais estime qu'elle permet d'étendre l'espace public rue de la Loi au profit des piétons, comme demandé par le projet de Portzamparc.

Cette excroissance de la voirie est en fait utilisée comme parking et n'aura pas d'autre destination dans le projet d'Atenor. Il s'agit d'une tromperie de faire croire qu'elle apporte une plus - value pour les piétons ! L'usage actuel et un coup d'œil sur les plans démontent l'argument en sa faveur.

L'étude propose de nettoyer et d'embellir le dessous du pont. Elle oublie que ce n'est pas Atenor qui devra s'en charger et qu'un pont restera un pont (quasi un tunnel dans ce cas-ci).

Le projet de schéma directeur prévoyait la démolition de cette excroissance pour faire passer la couverture de la chaussée d'Etterbeek (supposée devenir l'axe fort du redéveloppement du quartier européen) de 38 m à 20 m, soit moitié moins qu'aujourd'hui, afin de retrouver un espace public digne de ce nom qui conforte le cheminement piéton le long de cet axe.

La démolition des passerelles surplombant le boulevard Pachéco entre la Cité administrative et Dexia a montré que leur disparition a été une heureuse surprise pour la qualité de l'espace public à cet endroit.

**L'ARAU soutient le principe de démolition de cette partie du pont et demande à la Commission de concertation de proposer, comme l'y autorise le nouvel article 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, une étude approfondie sur l'impact positif de la démolition.**

## **2.6. Le projet n'a pas fait l'objet d'un concours architectural conformément au schéma directeur**

Le schéma directeur du quartier européen prévoit l'intervention d'une compétition architecturale pour tout projet privé de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. Le projet d'Atenor ne le mentionne pas. L'ARAU se demande dès lors où sont passés les autres candidats ?

## **2.7. Un immeuble de bureau juste bon à être démoli d'ici 15 ans**

Le schéma directeur du quartier européen, demande que les nouvelles constructions présentent « *des structures polyvalentes et durables permettant l'adaptation aux besoins nouveaux* » et « *une réversibilité des fonctions* ».

L'immeuble projeté par Atenor ne répond pas à cette recommandation puisqu'il est uniquement prévu pour des bureaux. **L'étude d'incidences relève d'ailleurs que la durée de vie de l'immeuble serait de 15/20 ans (E.I., p. D-5.24).** Quid du développement durable vanté par Atenor sur son site web ?

### 3. Conclusions

---

Le projet Atenor rue de la Loi remplace l'hôtel Europa par 28.487 m<sup>2</sup> de bureaux.

L'ARAU demande à la Commission de concertation de remettre un avis défavorable sur ce projet car le principe du « bon aménagement des lieux » n'est pas respecté compte tenu que le projet n'est pas conforme au schéma directeur du quartier européen de 2008 concernant :

- l'absence de logements,
- la densification de bureaux qui ne sont pas destinés à la Commission européenne,
- la suppression de l'hôtel,
- la non inscription du projet dans la logique du cordon habité chaussée d'Etterbeek,
- le non respect du principe de durabilité et de réversibilité de l'immeuble projeté.

Les projets de PPAS en cours d'élaboration doivent inciter les administrations à la plus grande prudence quant à la délivrance de permis sur l'axe de la rue de la Loi.

Par ailleurs, la Ville de Bruxelles est tenue de réintroduire du logement en zone administrative et donc dans le projet Atenor :

- parce qu'elle s'est engagée à le faire dans le cadre de l'accord tripartite, de son PCD et du schéma directeur « Europe »,
- parce qu'elle doit imposer des charges d'urbanisme en faveur du logement à réaliser *in situ*, conformément aux termes de l'accord tripartite.

Enfin, l'ARAU soutient le principe de la démolition de l'excroissance du pont de la rue de la Loi et demande à la Commission de concertation de faire examiner sérieusement cette possibilité en vue d'améliorer la sécurité et les conditions d'attente des usagers des transports en commun sous le pont.

---

*Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter Madame Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.*