



VILLE DE BRUXELLES

PROJET DE PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL 60/41 BELLIARD/ETTERBEEK (dérogation au PRAS)

Avis de la Commission régionale de développement

10 SEPTEMBRE 2015

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), articles 7, 42 et 49§4 ;

Vu l'arrêté du 2 mai 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan Régional d'Affectation du Sol.

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission Régionale de Développement (ci-après dénommée CRD) ;

Vu la demande d'avis de la Ville de Bruxelles, sur le PPAS Belliard-Etterbeek datant du 12 janvier 2015 et pour laquelle la Commission Régionale de Développement n'avait pu donner suite, n'étant pas valablement composée, faute de nomination de ses membres (art 7 COBAT) ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement portant nomination des membres de la CRD du 29 juillet 2015, paru au Moniteur Belge du 4 août 2015 ;

Après avoir entendu les représentants de la Ville en date du 8 septembre 2015 ;

La Commission a adopté, à l'unanimité, en date du 10 septembre 2015, l'avis suivant :

1. **Rappel du contexte urbain**

La Commission rappelle, à l'instar de la Ville de Bruxelles, le contexte global dans lequel se situe ce PPAS :

1. Un schéma directeur du quartier européen adopté par le gouvernement en avril 2008 dont le but avéré était de réintroduire de la mixité au sein de l'ensemble du quartier européen par des opérations de restructuration des bureaux occupés par l'Union européenne afin de libérer des espaces au profit du logement.
2. Le Projet Urbain-Loi, premier des douze programmes architecturaux du schéma directeur, conçu pour être le catalyseur de redéveloppement du quartier en un quartier mixte, alliant bureau, logement, commerce et équipement de proximité: qui a pour logique de libérer les bureaux hors du PUL pour réintroduire de la mixité dans un quartier exclusivement de bureaux.

3. Les autres programmes urbanistiques prévus par le schéma directeur dont celui de la chaussée d'Etterbeek que ce plan ambitionne de réaménager en boulevard urbain habité et animé.
4. La reconquête à grande échelle en faveur du logement concrétisée par une modification du PRAS (PRAS démographique) où le logement et le bureau sont mis sur le même pied en zone administrative.
5. L'élaboration de divers PPAS sur les zones de reconquête du logement, dont le PPAS Belliard est une illustration.

2. Considérations générales

La Commission relève que le but général du schéma directeur et des autres plans est de mixifier le quartier et d'en augmenter ainsi la convivialité. Elle pense que pour atteindre ce but, il faut complexifier le projet urbain et penser celui-ci en fonction du vécu des futurs habitants.

La Commission remarque que les instruments classiques de planification, tels que le PPAS, ne permettent pas de prendre réellement en considération cette réalité, étant limités par leur contenu légal (superficies, gabarit, ...).

Plus particulièrement pour ce qui concerne le PPAS Belliard, ce plan aborde la question du logement, du bureau et du commerce, en termes de m², mais n'aborde pas réellement celle des autres fonctions indispensables à la convivialité urbaine, à savoir les équipements, les espaces publics, les services, le développement de nouvelles économies,

Ainsi, la Commission ne s'oppose pas à la dérogation du PPAS par rapport au PRAS, mais pense que certaines prescriptions de ce plan pourraient être modifiées, afin de mieux prendre en compte ce souci de créer un quartier convivial. Elle préconise également que la Ville mette en place une procédure d'encadrement de la mise en œuvre du plan et des projets pour veiller à créer un équilibre dans la diversité des fonctions indispensables à une bonne dynamique de quartier (voir supra).

La Commission estime regrettable que le projet de PPAS vienne après la réalisation d'un projet de Tour et entérine une situation de fait plutôt que d'anticiper un développement urbain.

3. Avis sur l'opportunité de la dérogation

Les îlots repris au PPAS se situent en zone d'habitation ou en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone administrative et en moindre partie en zone de chemin de fer au PRAS.

Les prescriptions de ces zones reprises aux art.1.3, 1.5, 2.3 et 2.5 du PRAS limitent les superficies affectées au commerce.

La dérogation du projet de PPAS porte sur le fait de prévoir, le long de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey, un liseré de noyau commercial, qui autorise des surfaces de commerce supérieures à celles autorisées au PRAS, à savoir une superficie de plancher limitée par projet et par immeuble à 1000m² alors que le PRAS les limite à 150m² en ZHPR, 300m² en ZH.

La Ville a motivé sa demande de dérogation par rapport aux exigences de l'article 42 du CoBAT.

La Commission n'émet pas d'objection quant à la dérogation demandée, compte-tenu qu'elle répond aux exigences de l'art 42 du CoBAT, à savoir :

1. Que le projet de PPAS ne porte pas atteinte aux données essentielles du PRAS, dans la mesure où celles-ci restent d'application. Les zones concernées restent des zones affectées principalement au logement, seuls les seuils de superficies de commerce sont modifiés;
2. Que le projet de PPAS répond à des besoins économiques, sociaux, culturels, ou d'environnement qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté, dans la mesure où la chaussée d'Etterbeek est appelée à devenir un axe résidentiel important et que les équipements commerciaux sont nécessaires pour desservir les logements et répondre à l'augmentation de la population dans ce quartier et aux besoins des habitants, notamment en matière de commerces.
3. Que l'affectation nouvelle du projet de PPAS répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait, dans la mesure où il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une affectation nouvelle mais de l'augmentation des superficies d'une affectation déjà prévue au PRAS tenant compte de la taille des parcelles le long de la chaussée d'Etterbeek.

La Commission considère cependant que cette dérogation doit être assortie de mesures d'accompagnement et d'encadrement qui pourraient nécessiter une adaptation de certaines prescriptions :

- 1. permettre la création d'un quartier diversifié et convivial** où se retrouve un large pannel d'activités répondant aux besoins des futurs habitants et usagers (écoles, crèches, espaces de vie,.....), à l'échelle de l'ensemble du quartier européen, au croisement de la chaussée d'Etterbeek dans le contexte de la vallée du Maelbeek.

En effet, il ne s'agit pas tant de déterminer des superficies potentielles d'affectation que des proportions des diverses affectations par immeuble ou par quartier. La Commission précise néanmoins que la superficie de 1000m² doit être considérée comme un maximum mais ne doit pas devenir la norme. Par ailleurs, la Ville devrait saisir l'opportunité de gérer le développement de ce quartier en organisant une concertation des divers échevinats concernés, de façon à avoir une vue d'ensemble sur les politiques à y mener dans les différentes matières (économique, sociale, culturelle,...) et à jouer un véritable rôle d'accompagnement des exploitations immobilières. Cet accompagnement portera essentiellement sur le type de commerces, autres activités économiques et équipements souhaités ainsi que sur les questions de taille nécessaire à mettre en œuvre.

- 2. Revoir la définition des activités commerciales/adapter les prescriptions du PPAS.**

Pour encourager la diversité des activités au rez-de-chaussée des immeubles, la Commission suggère d'élargir la définition du commerce, afin d'y introduire la notion de nouvelle économie (co-working, services...). Ce nouveau type d'activités doit, en effet, pouvoir se voir réserver des locaux adaptés à leurs besoins, de préférence au rez-de-chaussée, afin de leur assurer une visibilité suffisante.

- 3. Analyser la pertinence d'un liseré commercial continu.**

La Commission estime nécessaire d'avoir une vision globale de l'offre commerciale des quartiers alentours afin d'éviter une concurrence entre noyaux commerciaux proches. Une suroffre commerciale pourrait entraîner, à terme, la présence de cellules vides, ce qui porterait préjudice à la dynamique du quartier. A ce titre, elle appuie les recommandations émises par le RIE de veiller à diversifier l'offre de commerce, à privilégier le commerce de proximité et à encourager des ouvertures hors des heures de bureau pour améliorer progressivement l'attractivité du quartier pour le logement. La Commission suggère de mettre en place une stratégie de développement, dans le temps, du liseré, à partir des angles afin d'éviter au maximum les ruptures de continuité.

Il ne s'agit pas tant de déterminer les superficies commerciales autorisées que d'insister sur la qualité des commerces qui s'installeront dans le quartier.

4. Permettre une continuité du liseré sous le tablier du chemin de fer.

La Commission souligne le point sensible que représente le pont du chemin de fer. Elle est ainsi favorable au fait d'assurer une continuité urbaine à cet endroit en permettant au commerce de s'y développer.

En outre, la Commission partage les recommandations du RIE et de la Commission de Concertation relatives à la mobilité, à savoir d'indiquer au plan les zones de passage public sur sol privé manquantes.