

**PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA ZONE-LEVIER N°12
RTBF-VRT**

Avis de la Commission régionale de développement

14-09-2010

Vu la demande d'avis du gouvernement reçue en date du 11 août 2010 ;

Vu la note aux membres du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la décision du gouvernement reprise au sein de la notification de la réunion du 16 juillet 2010.

La Commission Régionale de développement s'est réunie en séance plénière les 24 et 26 août ainsi que les 7, 14 septembre 2010. Elle a adopté à l'unanimité en date du 14 septembre 2010 l'avis suivant relatif au projet de schéma directeur de la zone-levier n°12 RTBF – VRT.

La Commission apprécie le travail réalisé dans le cadre de cette étude de schéma directeur et la réflexion générale émise sur la gestion de la mixité et l'amélioration du cadre urbain de l'ensemble de cette zone-levier.

I. Généralités propres au schéma directeur de la zone-levier n°12

La Commission apprécie et reconnaît la qualité de l'étude effectuée pour ce schéma directeur.

Le document comprenant une partie générale et développant 5 grands projets s'avère très complet et très précis dans ses propositions générales et aménagements particuliers.

La Commission souligne cependant que certains de ces éléments relèvent d'une échelle plus détaillée : du niveau d'un PPAS, voire d'un permis d'urbanisme. Aussi pour améliorer la lisibilité du document, la Commission pense qu'il aurait été souhaitable de rassembler chacun des 5 projets dans un document planologique général séparé, reproduit à une échelle plus lisible. Cela aurait permis de mieux appréhender la globalité du schéma directeur et son contexte urbain.

La Commission propose qu'un volet synthétique relatif au développement durable figure au sein du rapport final, voire de chacun des grands projets. Elle suggère que le gouvernement porte une attention particulière à cet aspect au sein des arrêtés de mise en œuvre du schéma directeur par voie de PPAS.

La Commission apprécie qu'un plan d'action détermine les différentes étapes de réalisation des grands projets et des priorités à mettre en œuvre. Elle recommande de compléter celui-ci par d'autres moyens requis (voir PRD, volet 5, point 1.2.6)(estimation du coût, des sources de financement possibles, ...).

Les options du projet de schéma directeur

Mobilité

La Commission apprécie que le schéma directeur construise sa politique de mobilité en référence au projet de plan Iris 2. Ayant appris son approbation, elle invite à vérifier la cohérence entre le schéma directeur et le nouveau plan Iris 2 approuvé.

La Commission attire l'attention du gouvernement sur la définition et l'utilisation du terme « parking de dissuasion » et « parking de transit » qui réfèrent à deux notions différentes, ce dernier étant destiné à un usage local.

Elle pense que le parking de 500 places prévu au sein du grand projet n° 2 constitue un parking de transit et non de dissuasion ; elle suggère que cette précision soit apportée au sein du PPAS.

La Commission partage l'analyse faite au sein du schéma directeur, qu'un parking de dissuasion doit se situer à l'extérieur du bourrelet de congestion du Ring, près des gares RER. Elle relève que les parkings de dissuasion prévus au sein du plan Iris 1 n'ont pas encore été réalisés ; elle recommande qu'une concertation soit mise en place pour leur mise en œuvre.

La Commission propose que les PPAS garantissent un nombre suffisant de parkings à usage public pour l'ensemble des usagers de la zone.

Si le schéma directeur tient compte du PRD (volet 8) en matière d'aménagement de l'entrée de ville, il importe également de marquer clairement les points d'entrée par des aménagements esthétiques et porteurs d'identité.

Economie

La Commission constate les options prises en matière de reconversion de bureau en logement. Elle attire cependant l'attention du gouvernement sur les risques de carence que cela pourrait entraîner en surfaces disponibles pour les entreprises dans le cas d'une amélioration de la conjoncture.

La Commission recommande donc que ces options fassent l'objet d'une étude économique au sein des PPAS, prenant en compte les besoins présents et futurs en matière de développement d'activités économiques. Elle recommande d'y examiner également la possibilité d'envisager des immeubles convertibles dans le temps (bureau/logement, logement/bureau).

Au même titre, la Commission relève que l'étude du schéma directeur aboutit à la conclusion qu'il n'y a de demande ni pour un pôle média, ni en matière de bureaux, ni en matière de commerces. Néanmoins, le schéma directeur cherche à offrir des perspectives de développement aux PME/PMI. La Commission approuve cette option. Il lui semble indispensable, en effet, de créer les conditions propices au maintien et au développement des activités existantes et nouvelles, celles-ci devant jouer un rôle moteur dans le dynamisme de la zone.

Les 5 grands projets

1. POLE ÉCONOMIQUE REYERS

La Commission appuie le schéma directeur dans sa volonté de profiter du pôle Reyers pour en développer les nombreux atouts. Elle insiste sur le fait que le projet urbanistique doit créer l'image propice à attirer l'investisseur.

Un effort particulier devra être fait pour soutenir le développement de ce pôle économique. Des moyens en matière de mobilité seront nécessaires pour accompagner ce développement.

2. PARKWAY DE BRUXELLES

Si la Commission est favorable à l'idée d'aménager du logement en transformant les bureaux vides situés le long de la E40, elle recommande de hiérarchiser les travaux en procédant, en premier lieu, au réaménagement de la voirie, de manière à créer les conditions propices à l'implantation du logement.

La Commission propose d'approfondir la réflexion : le schéma directeur pourrait envisager l'aménagement d'un véritable boulevard urbain, voire d'une avenue résidentielle permettant d'améliorer réellement le cadre de vie des logements projetés.

Dans cet ordre d'idée, elle recommande d'étudier des solutions de traversées les plus profitables pour favoriser la relation entre les deux rives (aménagement de carrefours de passerelles ou de tunnels).

Cet aménagement permettra également de réduire les nuisances dues entre autres, à une vitesse trop élevée de la circulation (bruit, pollution, ..).

Par rapport au réaménagement de la E-40, la Commission attire l'attention sur le fait de prévoir des espaces publics suffisants aux abords des futurs logements.

3. CHAUSSÉE DE LOUVAIN

La Commission se réjouit du fait que le schéma directeur prenne en main le réaménagement de cette chaussée déshéritée.

Ce projet se devra d'être coordonné au futur plan de la place Meiser et prendre en compte l'axe du centre ville (Dailly, ...).

La Commission est d'avis que pour que ce projet réussisse, il faut replacer le développement de la chaussée de Louvain dans son contexte historique de manière à mettre en avant le processus qui a amené à la situation urbanistique. En effet, il s'agit d'étudier les conditions propres à apporter un nouveau caractère et une nouvelle identité à cette chaussée.

En matière commerciale, la Commission suggère qu'une étude soit menée au sein des PPAS sur les besoins à développer tenant compte du contexte conjoncturel (type de commerces à développer, la nécessité de développer ce pôle commercial).

La Commission soulève à cet effet qu'un projet d'ordonnance de mixité commerciale (spécificité/identité du quartier) est à l'étude.

4. PARC EDITH CAVELL

Zone d'industries urbaines

Le schéma directeur considère que l'ouverture de la « zone d'industries urbaines » du PRAS à du logement ne constitue qu'une simple dérogation au PRAS. La Commission suggère que cette affirmation soit vérifiée et se demande si le prescrit de l'article 42 du CoBAT est bien respecté.

Par ailleurs, elle craint que l'insertion de logement dans une telle zone n'y restreigne de facto, l'implantation de tout type d'entreprise et constitue un précédent pour les autres zones d'industries urbaines de la Région, compte-tenu d'une part de la raréfaction des terrains destinés à l'entreprise et d'autre part des risques de hausse des valeurs foncières dans cette zone, ce qui rendrait plus difficile le maintien et l'implantation des activités de biens matériels en Région bruxelloise.

La Commission demande que le PPAS assure une bonne accessibilité à la zone à partir du parkway, en prévoyant, par exemple, l'aménagement d'un carrefour ou d'un rond-point.

Parc Edith Cavell

La Commission demande que les prescriptions du PPAS prévoient le respect de la zone classée (l'enclos des fusillés) lors de l'implantation de logements, d'éviter le morcellement du parc qui est un atout à mettre en valeur et de porter une attention particulière aux plantations existantes lors des nouveaux aménagements.

Le Schéma directeur prévoit l'aménagement d'un grand espace public à proximité du parc. La Commission propose que soit menée au sein du PPAS une réflexion sur la qualité de l'aménagement de cet espace public et de ses fronts bâtis.

5. MARCEL THIRY

La Commission est favorable à la transformation de bureaux en logements ou en écoles étant donné la pénurie de celles-ci.

Elle estime cependant, qu'il faut avant tout s'assurer que le PPAS étudie si les conditions nécessaires pour la viabilité de ces logements ou de ces écoles sont remplies. A ce titre, elle estime qu'une étude pourrait être nécessaire.