

PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA RBC

APPROUVANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME ZONÉ SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA RUE DE LA LOI ET SES ABORDS

Avis de la Commission régionale de développement

1er mars 2012

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 7 ; ainsi que les articles 88 à 90 et

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement;

Vu l'arrêté du 21 novembre 2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu le schéma directeur «Quartier européen», approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 24 avril 2008, pour lequel la Commission a remis un avis en date du 28 février 2008 ;

Vu le projet Urbain Loi du approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010, pour lequel la Commission a remis un avis en date du 22 avril 2010 ;

Vu l'arrêté du 16 décembre 2011, approuvant le périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional de la Rue de la Loi et de ses abords ;

Vu la réception, en date du 9 février 2012, de la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement, en application de l'art 7 du CoBAT, sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords, approuvé par le gouvernement en date du 15 et 16 décembre 2011;

Entendu l'exposé le 9 février 2012 des responsables du dossier qui est soumis pour avis à la Commission;

La Commission s'est réunie en séance plénière les 9 et 23 février, ainsi que le 1^{er} mars 2012; elle a adopté en date du 1^{er} mars 2012 l'avis ci-après :

1. La Commission salue la qualité du travail effectué et apprécie le caractère innovant de ce règlement. Elle rappelle toutefois la nécessité de tendre vers une simplification administrative et de rencontrer ainsi les objectifs européens en la matière. La mise en place d'un nouvel outil doit être conçue dans ce sens, afin de ne pas mettre un frein aux investisseurs potentiels, par une complexification des procédures.

2. Compte-tenu de la complexité du règlement, la Commission suggère, dans un souci de démocratie, qu'un **outil d'aide** soit mis au point pour rendre ce document plus accessible et en faciliter la compréhension non seulement par un public averti, mais aussi par un plus large public. Elle suggère ainsi de compléter le texte par un **glossaire illustré**, et de rendre ce document également accessible sur un site internet, lors de l'enquête publique. Il conviendrait, par exemple, de définir ce qu'est un coefficient de biotope par surface (norme d'écologie minimale) et une surface éco-aménageable (surfaces favorables à la nature sur une parcelle). Le concept de *pocket park* (page 2 du projet d'arrêté RRUZ) mériterait aussi une courte explication, de type '*espace d'ouverture et de dilatation entre les bâtiments, accessible, partiellement ou totalement végétalisé et source potentielle de convivialité dans le quartier*'.
3. La Commission demande de représenter l'ensemble des éléments du patrimoine classés, sauvegardés et repris à l'inventaire sur les documents illustratifs qui accompagneront, le cas échéant, le dossier mis à l'enquête (et non uniquement les bâtiments classés et sauvegardés).
4. La Commission rappelle que des **charges d'urbanisme** doivent servir à l'environnement immédiat du projet qui les a générées et que celles-ci doivent être consacrées entre autres, aux équipements nécessaires qui résultent de l'augmentation de logement dans la zone (par exemple des crèches, des écoles, des structures d'aide médicale).
Par ailleurs, la Commission estime que des charges d'urbanisme devraient pouvoir être générées pour tout projet, dans le respect du principe de proportionnalité, de manière à répondre aux besoins qu'il nécessite. Elles devraient permettre ainsi la construction de logement moyen et d'équipements de manière à favoriser la mixité d'affectation et la mixité sociale du quartier.
5. La Commission apprécie l'intérêt de la méthode appliquant la notion de volume plutôt que de surface. Elle s'interroge toutefois sur la question de la mixité des fonctions. En effet, le schéma directeur défendait l'idée de la réinsertion de logements et d'équipements connexes dans ce quartier de manière à y réintroduire de la mixité. Cette volonté a été traduite dans l'arrêté du 16 décembre 2010 relatif à « *la mise en œuvre par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et de ses abords au sein du Quartier européen* », puis au sein de l'arrêté du 16/12/2011 « *approuvant le périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional de la Rue de la Loi et de ses abords* » de la façon suivante : un minimum de 12,5% de logements, un maximum de 80%, de fonction administrative (...), le solde étant affecté aux commerces, hôtels et équipements d'intérêt collectif ou de service public. L'arrêté du 16 décembre 2010 prévoyait, en outre, une mixité fonctionnelle pour chaque îlot.

La Commission demande de privilégier les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, en leur réservant une part suffisamment importante de ce solde.

Elle se demande, par ailleurs, quelles sont les garanties d'application de cette volonté. Elle pose la question de l'opposabilité aux tiers, tant du schéma directeur que de l'arrêté du 16 décembre 2010 et de celui du 16 décembre 2011.

La Commission demande de transposer cette volonté de mixité au sein des prescriptions du PRAS démographique, afin d'en garantir la réalisation.

Dans son avis du 28 février 2008, relatif au projet de schéma directeur du quartier européen, la Commission appréciait la démarche visant à faire du quartier européen un éco-quartier. De même, elle approuve l'introduction au sein du RRUZ de la notion de **coefficient de biotope** par surface au sein de l'article 6 (page 17, chapitre 2). Celui-ci expose les critères de convertibilité et

de durabilité des constructions dont l'adoption du coefficient de biotope par surface de 0,60. Le coefficient minimum proposé dans le cadre du RRUZ est très ambitieux, dans la mesure où, la Ville de Berlin, pionnière dans l'intégration de ce type d'outil dans la planification urbaine, impose ce coefficient pour des projets de restructuration ou de construction de nouveaux immeubles exclusivement résidentiels. En revanche, en ce qui concerne l'utilisation des zones urbaines centrales par des projets liés à l'exploitation commerciale ainsi que les établissements centraux de l'économie, de l'administration et autres utilisations des zones urbaines centrales, le coefficient est réduit à 0,30 : (lien vers le site de Berlin : <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/anwendungsbereiche.shtm>).

Elle suggère que des tests soient réalisés pour s'assurer de la faisabilité de ce coefficient biotope.

6. La Commission trouverait en outre opportun de préciser un taux de **perméabilité** au sol de façon à favoriser l'absorption des eaux de ruissellement et l'alimentation des citernes afin de limiter la percolation des eaux de pluies vers le réseau d'égouts publics (Article 19 - Collecte des eaux pluviales). En effet, une précision sur ce point permettrait d'éviter que des promoteurs répondent au règlement et appliquent le coefficient de biotope en n'aménageant que des toitures vertes ou des façades végétalisées. Le paragraphe §2 de l'article 3 au chapitre 2 indique que « *la moitié de la surface hors emprise de construction est constituée de pleine terre* ». Ce paragraphe pourrait être complété par une mention qui précise que cette surface devra recevoir un revêtement perméable pour l'eau et pour l'air (Ex. dallage mosaïque, pierres de treillis de pelouse, espace verts sur dalle).

7. Les nouveaux alignements imposés par le RRUZ induiront désormais que les éléments relevant du **patrimoine** pourraient être isolés et leurs murs-pignons découverts en raison du respect d'un recul du front de bâtisse. Le traitement des murs pignons ainsi découverts est délicat à gérer dans le respect du patrimoine et au regard de la vitalité urbaine qui dépend notamment de la qualité des relations entre les immeubles et les espaces publics ou accessibles au public. La Commission suggère que des prescriptions plus précises soient édictées relatives au traitement des mitoyens et du raccord des immeubles destinés à rester à l'alignement actuel (article 10 – traitement des murs-pignons découverts ou libérés en raison du respect d'un recul du front de bâtisse).
Elle demande que dans tous les cas, ce traitement se fasse sans mettre à mal la cohérence du bâtiment classé.

8. La Commission s'interroge sur l'**impact** qu'aura la construction des 2 tours de l'îlot B, sur un périmètre plus étendu et les quartiers avoisinants (ex. Loi/Joseph II). Alors que l'on mise sur une augmentation du logement dans cette zone, elle craint que l'impact de l'ombre et des vents générés par ces tours ait un effet dissuasif sur les quartiers de logements existants.
Par ailleurs, elle relève que s'il y a bien de multiples façons d'appréhender la question de la topographie et du paysage urbain et, en particulier, le traitement de la problématique des **vallées**, il lui semble important que le RRUZ prenne davantage en compte les éléments suivants :
 - la qualification du paysage urbain et de la nouvelle silhouette pour l'ensemble de la ville ; la création de repères majeurs dans la ville,
 - le respect de la qualité d'habitabilité pour les logements existants et à créer en fond de vallée,
 - l'impact des formes sur la qualité et l'usage des espaces publics,

- les connexions du projet urbain Loi avec le reste de la ville (et entre autres, avec le quartier du Cinquantenaire).

La Commission demande que le RRUZ définisse, sur cette base, la localisation des plus hauts immeubles dans le respect du concept du projet.

Elle rappelle, par ailleurs, que la chaussée d'Etterbeek constitue un lien entre Flagey, la place Jourdan, les squares et St-Josse. Elle demande d'être attentif à ce que la qualité de la chaussée d'Etterbeek ne soit pas mise en péril par le développement du PUL, tout en tenant compte de la qualité de l'aménagement européen de la rue de la Loi qui relie le boulevard de la petite ceinture jusqu'au rond-point Schuman.

9. Sous réserve de vérification, la Commission soulève la question des hauteurs appliquées aux bâtiments, moyenne de 30 m avec possibilité de monter à 55 m, ce qui remettrait en cause « la règle du balcon ». Ce règlement oblige de libérer un cône de vue protégeant la vue depuis le parc et le palais royal.

Elle souligne le problème juridique que cela pourrait soulever - un possible recours de la part de propriétaires hors zone PUL.

La Commission suggère de charger l'administration d'un bilan des servitudes existantes et de voir quelles mesures pourraient être prises par rapport à cette préoccupation.

10. Les dispositions du règlement prévoient – dans les rues latérales à la rue de la Loi – une implantation des bâtiments à l'alignement. La Commission apprécie la règle prescrite pour la rue de la Loi prévoyant une diversité des alignements en fonction de la hauteur des bâtiments. Elle craint la création d'un effet canyon dans les **rues transversales**. Elle demande que des hauteurs moins élevées soient prévues dans les rues transversales (comme entre autres, rue du Commerce, rue des Deux Eglises).

11. L'article 15 du projet de règlement prévoit la possibilité de création de zones de cheminement dans le prolongement des voiries perpendiculaires à la rue de la Loi. La Commission estime que cette mesure renforcera positivement les liens et les traversées vers les quartiers voisins. La Commission est d'avis qu'il est important de réfléchir à la question de la création de servitudes de passage (sous forme de ruelle, de rue ou passage couvert, de rue piétonne) au sein des îlots et propose que le règlement rencontre cette préoccupation et précise d'avantage cette mesure en imposant des traversées telles que :

- entre Philippe le Bon et Arlon / Trèves;
- dans le prolongement de la rue des Deux Eglises jusque Frère-Orban
- entre le carrefour Toulouse/de Lalaing et la rue de la Loi

12. La Commission constate par ailleurs que le libellé actuel du texte du RRU ne permet pas de garantir l'accès au public des espaces libres, des espaces ouverts et de cheminements qui seront créés. Par crainte que ceux-ci ne soient que des espaces visuels (du fait des articles 12 (principes généraux relatifs aux espaces libres) et 17 (clôtures), elle demande que le texte soit réécrit, afin de garantir un maximum d'accessibilité et de permettre l'usage public (fonction de séjour) des différents espaces créés. Elle s'interroge si la garantie juridique d'ouverture des espaces au public ne pourrait pas trouver sa place au sein du PRAS.

13. Le patrimoine ne se limite pas aux seuls éléments bâtis. La Commission relève l'importance du patrimoine non construit constitué par les places, les squares, Il s'agit de préserver la qualité et l'harmonie des espaces existants, témoins du projet urbain qui a présidé au développement

de ce quartier. La Commission est d'avis que l'harmonie de ces espaces est fragile et peut être rompue par une modification des hauteurs des immeubles et des alignements du bâti. Elle demande de préciser, au sein du règlement, le maintien de l'alignement existant et de compléter l'article 5 § 8 en y prévoyant le respect de l'alignement, de l'uniformité de la hauteur de corniche, ainsi que des proportions dimensionnelles des espaces publics qui ont présidé à la composition de ces espaces publics.

14. La Commission suggère, d'autre part, que soit confectionnée une maquette générale de travail de la rue de la Loi et de ses abords, comme instrument d'aide pour l'analyse des demandes de permis d'urbanisme. La demande de PU pour les futurs projets devra alors s'accompagner d'une maquette à l'échelle 1/200, voire 1/500 qui viendra s'inscrire dans la maquette globale et permettra ainsi au fonctionnaire délégué d'avoir une vision d'ensemble claire, au fur et à mesure de l'introduction de nouvelles demandes de PU. Cette maquette de travail pourra utilement servir d'outil de présentation et d'évaluation. Placée dans un espace accessible au public, elle rendrait visible l'évolution de ce quartier.
15. La Commission s'interroge sur la mise en œuvre du RRUZ et craint qu'une réalisation progressive dans le temps n'induisse des situations urbanistiques difficiles, telles que des dents creuses. Elle se demande si le RRUZ ne pourrait pas contenir des règles d'aménagement transitoire qui accompagnent la mutation de ce quartier vers une nouvelle forme urbaine (plantations, aménagements transitoires obligatoires des espaces libérés, ...)