

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**Projet d'arrêté du gouvernement de la RBC,
approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords**

Avis de la Commission Régionale de Développement

15 avril 2013

Vu la demande d'avis sollicitée par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Charles Picqué, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, ... , sur le projet d'arrêté du gouvernement de la RBC, approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du CoBAT, relatif à la CRD ;

Vu la réception du projet d'arrêté en date du 7 mars 2013 ;

Entendu l'auteur de projet en date du 28 mars 2013 ;

La Commission s'est réunie les 28 mars et 15 avril 2013 ; elle émet en date du 15 avril 2013, l'avis suivant :

La Commission remercie Monsieur le Ministre de lui avoir soumis pour avis, le projet d'arrêté repris ci-dessus ;

La Commission a analysé le projet de RRUZ Loi 2, en prenant en compte son avis remis sur le RRUZ Loi 1 ; les numéros des paragraphes suivants suivent ceux de l'avis sur le RRUZ-Loi1

1. La Commission salue, d'une manière générale, la qualité du travail effectué dans ce nouveau projet de RRUZ Loi 2. Elle estime, en effet, que les études d'impacts effectuées, bien ciblées (qui vont, au-delà des exigences du CoBAT en matière de rapports d'incidence environnementale) ont contribué à un « saut » qualitatif important par rapport à la première version du RRUZ1. La Commission regrette toutefois que certains aspects n'aient pas été analysés, comme l'aspect mobilité, socio-économique, ou bilan carbone. Trois membres se demandent pourquoi ne pas avoir réalisé une étude d'incidence pour le RRUZ, au sens de la directive européenne 2001/42. Ces membres réclament, d'autre part, qu'un bilan carbone soit réalisé pour chacun des projets, au moment de la demande de permis d'urbanisme.

La Commission souligne une meilleure mise en adéquation du RRUZ2 avec le PUL, avec une meilleure expression, en plan, du maillage et des liaisons nord-sud. Elle

s'interroge toutefois sur la possibilité d'exprimer de manière plus précise, au travers de prescriptions, les traversées piétonnes, continuité des plantations, ... ainsi qu'un dessin encore plus clair de la structuration et de la localisation des espaces libres.

La Commission souligne l'intérêt de ces études, comme un précédent qui pourrait inspirer les prochaines études d'impact des futurs projets d'aménagement urbain.

La Commission rappelle l'importance de veiller à ce que cet outil complexe de planification (RRUZ) ne soit pas un frein aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre potentiels. Elle constate que le RRUZ s'inscrit dans la ligne d'une simplification des procédures, dans la mesure où cela permet d'éviter des recours systématiques à des dérogations par rapport au RRU.

La Commission regrette, cependant, que le Rapport Final n'ait pas été mis à disposition de manière électronique ; celui-ci aurait pu éclairer le citoyen sur de nombreux points.

2. La Commission apprécie que de nouveaux termes aient été définis au glossaire dans l'arrêté. Elle suggère toutefois que celui-ci soit complété par la définition du terme « pocket park », de type : 'espace d'ouverture et de dilatation entre les bâtiments, accessible, partiellement ou totalement végétalisé et source potentielle de convivialité dans le quartier', comme suggéré dans son avis précédent. Elle rappelle, cependant, sa suggestion d'une illustration de certains titres du RRUZ, comme outil d'aide et de rendre celle-ci également accessible de manière électronique,. Elle considère, en effet, que ces illustrations faciliteraient la compréhension du document par tout public. Il pourra être, de plus, un outil d'aide pour les futurs maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre.
3. et 9. Patrimoine, Servitudes de vue La Commission rappelle la question soulevée, par rapport aux hauteurs maximales de 55 m autorisées dans le projet, en ce qui concerne les servitudes de vues, notamment à partir des Palais, du Parc de Bruxelles et de ses voiries périphériques. Elle s'interroge sur la protection de ces vues.
4. Charges d'urbanisme : La Commission rappelle, son avis émis sur le premier projet de RRUZ Loi, à savoir, entre autres, que les montants perçus seront bien consacrés à la construction de logement moyen et d'équipements nécessaires à l'augmentation des logements qui seront développés dans la zone. Elle se réserve le droit de réagir à cet égard, dans l'avis ultérieur qu'elle remettra dans le cadre du nouveau projet d'arrêté sur les charges d'urbanisme qui a été approuvé le 21 mars dernier.
5. Mixité des fonctions : La Commission souligne l'importance de veiller à la qualité de vie pour les futurs habitants et usagers des quartiers, considérant la forte augmentation de logements prévue (110.000m²). Cela concerne, tant la qualité des espaces libres et ouverts, que leur sécurité.

La Commission s'interroge sur la manière dont sera répartie la mixité au sein du projet, qui dépasse le cadre du RRUZ. Cette volonté de mixité a été traduite dans le «Projet urbain Loi», (approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16 décembre 2010, qui a défini les lignes directrices du réaménagement de la rue de la

Loi et ses abords, ainsi que dans 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 », notamment de la façon suivante : un minimum de 12,5% de logements, un maximum de 80%, de fonction administrative (...), Elle demande de transposer cette volonté de mixité au sein des prescriptions du PRAS démographique, afin d'en garantir la réalisation.

Elle estime qu'il serait intéressant de prendre en considération, l'échelle de la rue, en dehors de l'échelle de l'îlot, du terrain ou du périmètre. Cela permettrait en effet, d'éviter qu'à des îlots mixtes, puissent correspondre des rues monofonctionnelles, en contradiction avec le schéma directeur.

6. Eco-quartier /coefficient biotope / perméabilité : la Commission prend bonne note de la modification du coefficient biotope suite à ses remarques sur le projet précédent. Etant donné la configuration du bâti existant, rendant le sol imperméable par endroit et qu'il n'est pas envisageable de modifier, elle estime, en effet, plus raisonnable d'établir un coefficient de 0,3. Elle demande toutefois d'être attentifs à ce que, sous le couvert d'exigences trop strictes en matière de verdurisation, les maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre n'en profitent pour ne pas prévoir de panneaux solaires .

7. Murs-pignons de bâtiments classés / espaces libres : La Commission attire l'attention du gouvernement, sur la question des murs-pignons pouvant être mis à nu en raison du recul du front bâti ; elle demande que la réflexion soit affinée au sein du RRUZ afin qu'y soit prévu, le traitement architectural et paysager des pignons dans le respect du bâtiment classé et afin de les protéger de toute dégradation. Ainsi la Commission demande, d'éviter la création d'un espace libre au bord de mitoyens aveugles. Elle estime, en effet, que le patrimoine protégé, tel que prévu à l'article 3, doit être encadré par des bâtiments de gabarits semblables, construits sur l'alignement. Toute forme d'habillage devant être dûment motivée.
Une attention particulière sur le traitement des murs pignons (reconstruction, décoration, plantations) devra être précisée au sein des PPAS.

D'autre part, la Commission s'interroge sur la question de l'alignement, dans le cadre des futurs PPAS, à l'endroit de la station de métro Maelbeek, qui devrait rester accessible et un véritable espace public au même titre que le parc qui lui fait face.

Enfin, la Commission s'inquiète sur la notion d'îlot ouvert ; elle craint, en effet, que la disparition éventuelle d'angles construits qui affirment les limites lisibles des îlots ne déstructure l'espace. Elle demande, en outre, de veiller à ce que les ouvertures créées au sein d'un îlot n'entraînent pas de gêne pour les usagers.. Elle souhaite, dès lors, que ce type de problématique soit analysé au cas par cas, dans les PPAS.

8. et 10- Impact sur la topographie : la Commission a pris note que, des 4 scénarios proposés pour l'îlot B, le choix s'est porté sur celui ayant le moins d'impact. La Commission estime cependant que dans le respect de l'effet vallée, il aurait été souhaitable de concentrer les tours du côté de la petite ceinture, ce qui permettrait également d'y marquer un nouveau signal urbain. Elle est d'avis, en effet, qu'il serait opportun d'affirmer de manière plus marquée, la crête avenue des Arts, en diminuant les gabarits des tours des îlots A et B.

La Commission estime que la concentration de ces tours à cet endroit (îlots A et B) peut avoir un effet négatif sur le quartier de la chaussée d'Etterbeek. Elle rappelle, à cet effet, la nécessité de préserver au maximum les quartiers résidentiels avoisinants, en les protégeant des effets indésirables (vent, ombre,..) dûs à l'impact des tours.

La Commission estime qu'il serait souhaitable d'avoir un profil plus nuancé qui accuse plus de variations de hauteurs et de volumes, plus contrasté dans les volumes hauts et qui se distingue mieux entre le nord et le sud de la rue de la Loi.

La Commission estime, d'autre part, qu'une vision plus globale aurait été plus indiquée, en intégrant dans le projet, les immeubles de la rue de Lalaing.

La Commission s'interroge sur la pertinence d'établir un seul PPAS sur l'ensemble de la zone, plutôt que des PPAS par groupes d'îlots. Elle souligne, en effet, que pour une vision à long terme, alors que la ville subira de nombreux changements, il serait souhaitable de choisir l'option de PPAS par groupes d'îlots. Cela éviterait aussi, lors d'une modification éventuelle au sein d'un seul îlot, de devoir changer tout le PPAS (dans le cas d'un projet couvert par un PPAS global). La solution d'un seul PPAS par groupes d'îlots constituerait un gain de temps et de coût et permettrait d'éviter une situation trop figée par la réglementation stricte du RRUZ. Il s'agit également de tenir compte, dans ce cadre, d'une harmonie d'aménagement des rues transversales entre PPAS contigus afin d'assurer la cohérence et l'unité au sein de la rue.

11. et 12 Zones de cheminement : La Commission attire l'attention sur la question de la gestion des espaces ouverts et zones de cheminements du point de vue de leur sécurité et de leur entretien. Elle estime que cette réflexion devrait trouver sa place dans un règlement, d'autant qu'il pourrait s'agir tant d'accessibilité à des espaces publics que privés (servitudes).
13. La Commission rappelle l'importance du patrimoine non construit constitué par les places, parcs et squares, ... et qu'il s'agit d'en préserver la qualité et l'harmonie. Elle demande que soient préservés l'alignement, l'uniformité de la hauteur de corniche, ainsi que les proportions dimensionnelles des espaces publics qui ont présidé à la composition de ces espaces publics.
14. Maquette : La Commission rappelle l'utilité d'avoir 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. Elle recommande ainsi qu'une maquette soit établie à l'échelle 1/400.
La demande de PU pour les futurs projets devra alors s'accompagner d'une maquette à la même échelle 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.

La Commission recommande également que soient complétées les images de synthèse par des vues depuis le Parc de Bruxelles et le Quartier des Squares.

Elle demande, comme le suggère l'étude d'impact pour le vent, la réalisation d'essais en soufflerie, qui nécessite une maquette appropriée des projets.

15. Mise en œuvre : La Commission rappelle son questionnement à propos de 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 et chancres urbains. 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, ...).

Elle demande, par ailleurs, que soit garantie une réelle coordination de chantier, via un agent de coordination de chantier pour cette zone (entre autres, notamment, pour régler les questions de mobilité).