



AVIS

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

15 avril 2013

Demandeur	Ministre Charles Picqué
Demande reçue le	8 mars 2013
Demande traitée par	Commission Aménagement du Territoire - Mobilité
Demande traitée le	18 mars 2013
Avis rendu par le Conseil d'Administration le	15 avril 2013
Avis avalisé par l'Assemblée Plénière du	17 avril 2013

Préambule

Le Conseil remet son avis dans le cadre de l'enquête publique qui a lieu du 18 mars au 16 avril 2013 inclus. Il est sollicité sur base de l'article 89, § 3 du CoBAT.

Le Conseil constate que ce projet d'arrêté est une modification du premier projet d'arrêté relatif au règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) « Loi », qui lui avait été présenté lors de l'enquête publique du 19 mars 2012 au 18 avril 2012. Le Conseil avait remis un avis sur cette première version du RRUZ le 7 mai 2012 (A-2012-021-CES).

Le Conseil prend acte des modifications qui résultent notamment de la réalisation de l'étude d'impact.

Avis

1. Considérations générales

Comme dans son avis sur le premier projet d'arrêté approuvant le RRUZ « Loi »¹, **le Conseil** souligne le caractère novateur de cet instrument puisque c'est la première fois que le Gouvernement bruxellois utilise cette possibilité d'adopter un RRUZ permettant d'organiser l'urbanisme en réglementant le volume des constructions. Il attire cependant l'attention sur la complexification de la hiérarchie des plans et normes (PRAS, RRU, PPAS, ...) qui résultera de la mise en œuvre de cet instrument réglementaire, et ce tant pour les demandeurs de permis que pour les autorités chargées de les délivrer.

Le Conseil souligne positivement la réalisation et la qualité de l'étude d'impact qui prend en compte *les problématiques de l'ensoleillement et des effets de vent et qui analyse et évalue la silhouette urbaine, le respect des vues, les gabarits, les alignements, le patrimoine architectural et le maillage des espaces libres et des cheminements*². Il salue également le fait que cette étude ait pu déboucher sur une simplification du projet de RRUZ « Loi ».

Toutefois, **le Conseil** regrette de ne pas avoir pu disposer d'un tableau - tel que présenté, dans une certaine mesure, lors de la séance d'information du 28 mars 2013 - récapitulant ce que le RRUZ « Loi » version 2 a retenu ou pas de l'étude de l'impact.

En matière de mobilité, **le Conseil** souhaite qu'une étude d'impact relative à la réduction du nombre de bandes de circulation dans la rue de la Loi soit réalisée.

Le Conseil accueille favorablement le fait que la demande de permis d'urbanisme dans le périmètre du RRUZ sera obligatoirement accompagnée des deux notes suivantes :

- note qui démontre qu'un confort optimal par rapport à l'éclairage naturel est garanti dans les espaces libres et les constructions jouxtant le terrain concerné ;
- note qui démontre que le niveau de confort « bon » selon la norme NEN 8100 par rapport au climat de vent local est atteint dans les espaces libres et les constructions jouxtant le terrain concerné.

¹ A-2012-021-CES consultable sur le site Internet du Conseil : www.ces.irisnet.be

² Note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Le Conseil rappelle également sa considération selon laquelle il apprécie la volonté d'introduire de la mixité des fonctions dans le quartier et d'y introduire des ambitions importantes en matière de bâtiments avec des hautes performances énergétiques et environnementales. En outre, **le Conseil** se réjouit de voir que sa remarque émise précédemment concernant l'imprécision dans la définition du coefficient de biotope et de la surface éco-aménageables ait été prise en compte. En effet, ce projet d'arrêté comprend dorénavant une définition plus précise de ces termes et la valeur du coefficient de biotope revue à la baisse semble plus réaliste.

Par rapport à la question de la mixité, **la CSC** rappelle que le Projet urbain Loi, tel qu'adopté par le Gouvernement en décembre 2010, a pour objectif de tendre vers la mixité des fonctions dans un quartier jusqu'à présent mono-fonctionnel. Il est prévu un maximum de 82,5 % de fonctions administratives et un minimum de 12,5 % de logements, le solde étant affecté aux commerces et aux équipements. Pour **la CSC**, il faut tendre vers un seuil de logements qui soit bien au-delà de ce minimum de 12,5 % si la volonté est de densifier considérablement l'ensemble du périmètre. Parallèlement donc, le maximum de 82,5 % de fonctions administratives ne devrait pas être atteint.

La CSC s'interroge en outre sur l'impact socio-économique de ce projet sur l'ensemble du secteur des bureaux mais également sur les finances de la Région et des communes concernées. En effet, d'une part, selon le dernier rapport de l'Observatoire des bureaux de la SDRB, le taux de vacance des bureaux dans le quartier Léopold limitrophe est supérieur à la moyenne. D'autre part, les propriétaires de la zone Loi ne manqueront logiquement pas d'exiger des incitants aux pouvoirs publics.

*

*

*