

La question de la densité intégrée au futur règlement d'urbanisme à Bruxelles

Après Good Move, Pascal Smet veut lancer Good Living, une profonde réforme du règlement régional d'urbanisme (RRU) visant à améliorer la qualité de vie des citoyens.

L'Echo – Pauline Deglume – 21 octobre 2021

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

<https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/la-question-de-la-densite-integree-au-futur-reglement-d-urbanisme-a-bruxelles/10340680.html?openGallery=0-0>

Le groupe d'experts sollicité par Pascal Smet recommande d'habiliter le règlement régional d'urbanisme (RRU) à traiter de la question de la densité bâtie, au-delà des seules notions de gabarit et de profondeur.

En mars dernier, Pascal Smet (one.brussels) avait annoncé une nouvelle réforme en profondeur du règlement régional d'urbanisme (RRU) afin notamment de **tenir compte des enseignements tirés de la crise sanitaire**, celle-ci ayant démontré, selon le secrétaire d'État bruxellois à l'Urbanisme, l'importance d'avoir des bâtiments de haute qualité pour vivre, travailler et apprendre.

Pour rédiger ce nouveau RRU déjà rebaptisé "Good Living", le gouvernement bruxellois avait décidé de s'adjoindre les services d'experts indépendants (architectes, urbanistes, membres de la fonction publique, développeurs immobiliers) amenés à se pencher ensemble sur les futures règles urbanistiques de la Région bruxelloise. Présidé par l'architecte Oana Bogdan, ce groupe d'une douzaine d'experts a récemment livré ses conclusions et recommandations au gouvernement de Rudi Vervoort (PS).

Ainsi, il est suggéré d'intégrer au RRU une donnée absente jusqu'à présent: la densité bâtie, au-delà des seules notions de gabarit et de profondeur. Cette gestion de la densité amène à tenir compte d'un contexte plus large impliquant la densité existante du quartier, mais aussi son accessibilité, la desserte en transports, la présence d'espaces verts. **À l'avenir, tout projet portant sur une superficie de plus de 1.000 m² devrait s'accompagner d'une note motivant la densité construite proposée au regard de ces critères.**

À l'heure actuelle, on détermine les gabarits des projets dans une logique de mitoyenneté. Mais ces gabarits de référence ne seraient pas toujours pertinents, selon les experts qui préconisent de tenir compte du contexte urbanistique environnant: largeur de l'espace public en vis-à-vis, unité typo-morphologique dans laquelle se situe le projet, positionnement dans la scénographie urbaine, etc. Cela permettrait, en

outre, de **réduire le nombre de dérogations** pour se focaliser sur la qualité des projets.

Le nouveau RRU sera également plus ambitieux en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie. **Les experts préconisent l'adoption d'un principe de "zéro rejet à l'égout" pour les constructions neuves.** Ce qui signifie en clair que toute l'eau qui tombe sur une parcelle devra être absorbée par ladite parcelle, avec un libre choix des techniques pour y parvenir.

L'espace dédié aux voitures limité

Le futur RRU aura pour objectif clair de permettre un rééquilibrage de la répartition de l'espace public entre les différents modes de déplacement et fonctions d'usage. Alors que le texte actuel fixe seulement la taille minimale des trottoirs, les experts proposent de limiter l'emprise de la voiture en fixant un seuil de **maximum 50% de l'espace public destiné aux véhicules motorisés, en ce compris le stationnement.**

En matière de normes d'habitabilité et plus précisément en ce qui concerne la taille des logements, le groupe d'experts suggère d'apporter **un soupçon de flexibilité dans les règles actuelles.** Le RRU actuel fixe la taille minimale des logements, mais aussi des différentes pièces au sein de celui-ci. "Ces critères freinent la capacité des architectes à proposer des projets de qualité. L'idée est de garder un standard de taille pour l'ensemble du logement, mais d'introduire plus de flexibilité dans l'organisation interne du logement afin de laisser cours à la créativité, mais aussi tenir compte de la diversité des modes de vie", explique Antoine Crahay du cabinet de consultance CityTools qui a accompagné les experts.

La réglementation actuelle ne régit pas la présence d'espaces extérieurs pour les bâtiments qui sont destinés à l'accueil prolongé des personnes. Or, il s'agit d'un besoin et d'une qualité essentielle d'un immeuble dont l'évidence est apparue lors de la crise sanitaire et du confinement, ont estimé les experts, qui proposent d'**imposer des terrasses ou jardins pour tous les nouveaux bâtiments de logement, les bureaux et les équipements.**

[Vers la fin du tout-à-l'égout pour les eaux de pluie à Bruxelles](#)

Enfin, le nouveau RRU devra tenir compte des nouveaux types de logements que sont le co-housing et le co-living. Il s'agit d'encadrer leur développement pour assurer une meilleure intégration au quartier et garantir la qualité des logements développés. Selon Oana Bogdan, les discussions du groupe d'experts ont débouché sur une **limitation à 12 chambres** pour ces habitants.