



Communiqué de presse du 16 janvier 2023

Stop à la dérégulation de l'urbanisme bruxellois !

Après de longues années de processus, la Région bruxelloise vient d'accoucher d'un projet d'actualisation du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soumis à l'enquête publique jusqu'au 20 janvier. Ce projet ne convainc pas car il n'est pas à la mesure des enjeux sociaux et environnementaux. Sous couvert de simplification, il amène surtout de la dérégulation, soit une porte ouverte au règne de l'arbitraire. Le secteur associatif demande une révision en profondeur du projet.

Le règlement régional d'urbanisme (RRU) bruxellois date de 2006. Il mérite donc d'être réactualisé pour faire face aux nouvelles réalités, tant sociales qu'environnementales. Un processus de révision est en cours... depuis 2014. Une première mouture avait été soumise à l'enquête publique en 2019, sous l'ancienne législature, mais la réforme a avorté. En mars 2021, le nouveau gouvernement annonce la mise en place d'une commission d'experts nommée « Good Living », qui a pour mission de donner à la réforme une plus grande portée qu'une simple réactualisation. Le travail de cette commission a servi de base au projet de règlement qui est actuellement – et fort discrètement – soumis à enquête publique, jusqu'au 20 janvier.

Le texte propose une refonte globale du règlement avec un changement drastique de philosophie : passer d'une « *approche défensive visant à rendre impossible ce qui n'est pas souhaitable* » vers une approche proactive « *rendant possible tout ce qui est et tout ce qui sera souhaitable* »¹. Mais force est de constater que la nouvelle approche ne suscite pas l'enthousiasme. Avant même le début de l'enquête publique, de nombreux acteurs du milieu de l'immobilier, l'ordre des architectes et des fonctionnaires communaux ont émis de sérieuses réserves sur les orientations de la réforme. Le milieu associatif s'est également réuni pour débattre de sa portée et ne cache pas ses inquiétudes tant sur la méthodologie que sur le contenu et l'opérabilité du projet.

¹ Rapport de la Commission d'experts « Good Living », p. 21 : <https://cloud.urban.brussels/s/JErr5MasaANcAz>

Un règlement n'est pas une stratégie ou un slogan !

Donner le nom « Good Living » au projet de nouveau RRU prête à confusion. En effet, la Région a pris l'habitude de nommer « good ... » ses plans stratégiques (Good Move, Good Food, Good Soil...). Ces différents plans servent à établir la vision d'ensemble d'une politique, à définir ses grandes lignes et ses objectifs. Au-delà de la dénomination « Good Living », c'est surtout le recours abondant, dans le projet de RRU, aux termes imprécis, non définis et subjectifs (« harmonie », « équilibre », « qualité architecturale », etc.) et le manque de règles précises qui introduisent un flou dommageable. Or, le RRU est justement censé traduire les « grandes orientations stratégiques » en des règles claires et contraignantes², tant pour les demandeurs de permis (particuliers, promoteurs, responsables de voiries, etc.), qui doivent savoir ce qui est autorisé ou non, que pour les administrations qui instruisent les demandes de permis et les autorités qui les délivrent, qui doivent garantir l'égalité de traitement.

En résumé, l'adoption de ce projet de RRU provoquerait un basculement fondamental : il ne s'agirait plus de juger les projets urbanistiques en fonctions de leur conformité à des règles bien établies mais en fonction d'une appréciation, subjective, des autorités... En d'autres mots, ce serait la porte ouverte au règne de l'arbitraire !

Le rapport d'incidences environnementales (RIE), qui analyse les impacts de ce projet de RRU, met clairement en évidence cette dérive (p.356) : « pour les constructions en intérieur d'ilot et les constructions isolées, les dispositions laissent plus de place à la dimension subjective, pouvant induire des traitements de permis différents en fonction de la sensibilité urbanistique de l'une ou l'autre administration. ». Cette orientation semble parfaitement assumée par Bety Waknine, la directrice d'urban.brussels, l'administration régionale de l'urbanisme, qui a rédigé le projet : « L'idée est précisément d'avoir un texte avec moins de règles et des objectifs essentiels. On fixe un cadre urbain. On dit quelle ville on veut et on laisse plus de flexibilité aux demandeurs pour y arriver. Telle est la philosophie du texte. » Or, cette conception est critiquée par Michaël Goetynck, directeur de l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles lui-même : « il y aura une subjectivité plus importante dans l'analyse des dossiers et un risque plus grand d'arbitraire ou, au minimum, une moins grande sécurité juridique pour les demandeurs ». Le RIE (p. 555) émet les mêmes craintes et considère que le principe de « bon aménagement des lieux³ » complexifiera pour les administrations communales, déjà débordées, l'analyse des demandes de permis.

Pour les associations signataires, le texte doit être révisé et rester un règlement fixant précisément le cadre légal des projets urbains. Si le RRU existe, c'est précisément pour fournir un cadre normatif assurant la poursuite d'objectifs d'aménagement du territoire définis par ailleurs dans les plans, programmes et stratégies de la Région.

Les habitants et les associations attendent de cette réforme qu'elle réponde aux nouveaux enjeux urbains dont les autorités bruxelloises doivent se saisir : attention à l'empreinte environnementale des projets, dignité du logement, accès aux espaces verts, espace public favorable aux modes actifs, adaptation aux effets des changements climatiques, etc. Mais elle

² Il est certes possible de déroger au RRU, mais les dérogations accordées doivent être dûment motivées et avoir fait l'objet au préalable de mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation).

³ Définition donnée par l'administration régionale de l'urbanisme : « Le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme. Il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol...

L'autorité administrative est la seule compétente pour porter cette appréciation. Elle y recourt pour l'élaboration de chaque décision relative à une demande de permis. »

doit édicter, pour ce faire, des règles claires permettant de mesurer et vérifier concrètement comment les projets répondent ou non à ces enjeux. Une compilation de bonnes intentions (le projet de RRU en contient certaines) ne suffit pas !

Sous couvert de simplification, une prime à la spéculation foncière

Le manque de règles précises dans le projet de RRU est un appel à la spéculation foncière. Le gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol) est « cadencé » par l'actuel RRU, ce qui limite la spéculation : le propriétaire d'un terrain connaît le nombre maximum de mètres carrés qui peut y être construit, et donc la valeur marchande de ce foncier, qui dépend aussi, bien sûr, de sa localisation et des fonctions qui y sont autorisées (des bureaux ou des logements seront plus rentables qu'un entrepôt logistique). Dans toute une série de cas de figure, le projet de RRU ne fixe aucune limite à la hauteur des bâtiments : les propriétaires et les promoteurs seraient donc encouragés à spéculer sur la possibilité d'une très forte augmentation du nombre de mètres carrés constructibles sur certains terrains, et donc de leur valeur.

Déjà en 2013, une modification du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) avait autorisé la création de logements (fonction très rentable) sur des terrains auparavant réservés à l'industrie urbaine (fonction beaucoup moins rentable). Cette mutation n'avait pas été encadrée par un outil de captation des plus-values (réclamé par les associations), ce qui a conduit à une exacerbation de la spéculation immobilière, notamment au détriment de la création de logements abordables ou encore de la création d'espaces verts.

Les associations signataires demandent que des mécanismes de contrôle et régulation performants (système de captation des plus-values, mécanisme de grille des loyers contraignant) soient mis en place avant la modification du RRU et, en parallèle, que les plus-values captées sur les projets spéculatifs soient affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements sociaux et au redéploiement de la biodiversité.

En termes de biodiversité justement, l'introduction de nouveaux concepts, comme le « réseau de fraîcheur », dont la définition rejoint en réalité celle des maillages vert et bleu définis quant à eux depuis plus de 25 ans, rajoute de la confusion à des politiques territoriales qui peinent déjà à être mises en œuvre au-delà des simples effets d'annonce. Quant au coefficient de biotope par surface (CBS+), nouvel outil pour mesurer la biodiversité des projets, il est utile et marque une évolution positive : la biodiversité est peu abordée dans le RRU en vigueur si ce n'est par la végétalisation des cours et jardins, des zones de recul et des espaces publics. Il s'agit donc enfin d'outils concrets mais ils restent insuffisants en l'état sans niveau déterminé de CBS+ à atteindre (ou une amélioration du CBS+ à atteindre) dans les projets.

Une nécessaire révision du RRU et... de son projet d'actualisation.

Pour conclure, le secteur associatif constate que le RRU actuel est en effet obsolète à bien des niveaux. Il nécessite une réactualisation, notamment pour favoriser la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, améliorer l'espace public, protéger les intérieurs d'îlot et participer au redéploiement de la biodiversité, faciliter la reconversion des bureaux vides en d'autres fonctions nécessaires, végétaliser l'espace public et le réallouer aux usages sociaux, etc. Le projet actuellement soumis à l'enquête publique propose certes plusieurs avancées dans ces domaines mais la dérégulation qu'il introduirait ouvre la porte à l'arbitraire. Il pousse à un aménagement du territoire prédateur mesurant la qualité des projets à l'aune de la rentabilité qu'ils produisent, créant ainsi une ville de plus en plus inhospitalière, tant pour la biodiversité que pour ceux qui sont exclus du partage du gâteau. La Région a besoin d'un règlement clair faisant sortir Bruxelles de la culture de la dérogation, un règlement qui lutte

contre les projets spéculatifs et qui renforce le contrôle démocratique, un règlement garantissant une ville vivable pour tout le vivant. Good Living est un beau slogan, mais ce n'est plus d'un slogan dont la ville a besoin aujourd'hui !

Contacts presse

Pour l'ARAU, Marion Alecian : 0472 54 29 17

Pour le BRAL, Benjamin Delori 0471 474272

Pour IEB, Claire Scohier : 0473 667505

Pour Natagora Bruxelles, Amandine Tiberghien 0476 297208