

"Good Living": l'enquête publique du Règlement d'urbanisme bruxellois se clôture sous une pluie de critiques

La Libre Immo – Frédérique Masquelier) 02/02/23

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

<https://www.lalibre.be/journaliste/frederique-masquelier-5aeac33babced31d869fa2a6/>

Un sujet qui fâche et des intérêts qui divergent de part et d'autre de la table. La proposition de révision du RRU, le Règlement régional d'urbanisme bruxellois entré en vigueur en 2007 qui dicte la manière de construire les immeubles et d'aménager l'espace non bâti dans la capitale, est de ces débats destinés à faire du bruit.

Baptisé Good Living et piloté par le secrétaire d'État bruxellois en charge de l'Urbanisme Pascal Smet (Vooruit), le texte, rédigé en octobre 2021, au lendemain de la crise sanitaire, a été approuvé en première lecture par le gouvernement bruxellois en juillet 2022. Il était soumis à l'enquête publique jusqu'au 20 janvier dernier.

C'est peu de dire que les réactions ont fusé... Fédérations sectorielles, associations professionnelles, comités de quartier, associations de défense du patrimoine, particuliers et même... un conseil communal, on compte par dizaines ceux qui se sont fendus d'un avis tranché, rarement favorable.

De l'excès à l'absence de règles

Il faut en convenir, la nouvelle mouture du RRU telle qu'imaginée par Pascal Smet est audacieuse, osée même, tant elle se démarque du texte de base. Où il est moins question d'un cadre réglementaire pointilleux que de sa simplification, fondée sur une série d'objectifs généraux et vertueux. Avec, pour y parvenir, une bride lâchée, celle du "bon aménagement des lieux", laissée à l'appréciation des porteurs de projets qui doivent la coucher sur papier, comme des autorités publiques appelées à en juger.

C'est régulièrement cette absence de règles ou, s'il y en a, leur manque de précision, qui a été pointée du doigt par les secteurs privé et associatif lors de l'enquête publique. Ironie du sort, puisque le RRU de 2007 était, lui, communément décrié pour son excès de rigueur.

Afin d'examiner plus en profondeur les raisons qui ont nourri cette levée de boucliers, [La Libre Immo](#) a ouvert ses colonnes à quatre associations : l'AriB (Architects in Brussels), qui représente les intérêts des architectes bruxellois ; la

Fédération bruxelloise de l'Urbanisme (FBU), composée de professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme ; Inter-Environnement Bruxelles, qui fédère des comités de quartier et des associations de défense de l'environnement ; et, enfin, le Quartier des Arts, qui défend la qualité de l'environnement et de l'aménagement de ce quartier particulier de la capitale.

Format journalistique oblige, toutes quatre se sont prêtées à l'exercice difficile de résumer leurs appréciations et leurs griefs en n'en retenant que les idées principales. Les versions complètes, longues parfois de plusieurs pages, sont publiées par ailleurs sur leurs sites Internet respectifs.

Le "bon aménagement des lieux" profite-t-il à tous, interroge l'AriB

Dans le cadre de sa mission de promotion de la profession d'architecte et de ses intérêts en Région bruxelloise, l'AriB ([Architects in Brussels](#)) suit, depuis le début, la réflexion entamée par les autorités politiques autour du RRU.

Selon elle, l'atout majeur de Good Living est de proposer une réflexion en profondeur sur la nouvelle ville, ce "corps vivant" dont le futur doit se concevoir sur base de notre héritage collectif.

Des échanges qui ont eu lieu entre les associations professionnelles, il est apparu qu'un débat serein sur un projet commun entre secteurs public, associatif et privé était nécessaire, souhaité et indispensable, et que l'inquiétude sur le nouveau cadre proposé était partagée par les trois secteurs. Or, le retour à la confiance entre ces différents acteurs est une des responsabilités premières de l'autorité politique.

Si l'AriB s'enthousiasme de façon générale pour le projet de ville proposé, elle réclame un cadre précis propice à une conversation sereine pour soutenir les objectifs par des applications et des règles claires. Ce sont les fondements de la démocratie ; ce qui n'est pas le cas dans le texte proposé aujourd'hui.

L'AriB réclame un cadre précis propice à une conversation sereine pour soutenir les objectifs par des applications et des règles claires.

Ce cadre de la conversation, alors lisible par chacun, exclut que le concept prioritaire soit "le bon aménagement des lieux" à la seule interprétation du secteur public, sans guider ses représentants pour argumenter leur réponse.

Après l'application des règles, "[le bon aménagement des lieux](#)" doit alors être appelé pour que l'autorité publique apprécie les dérogations sollicitées par le demandeur de permis ou le secteur associatif. Cette appréciation doit être contraignante tout au long du processus de développement du projet.

Les "oubliés de la ville"

L'AriB demande, d'autre part, l'accès à l'habitat pour tous dans le projet de ville. L'organisation simplificatrice proposée dans la conception des logements semble créer un concept des "oubliés de la ville" : ménages à revenus modestes, les mal-

logés (50 000 familles en attente de logements sociaux), jusqu'aux 5 000 sans-abri dans nos rues. De plus, cette organisation simplificatrice bute d'emblée sur l'intégration des contraintes de réaffectation et de rénovation souhaitée, notamment dans l'encouragement de la conservation prioritaire du bâti existant.

Enfin, le texte proposé ne semble pas intégrer les questions du circuit économique de notre Région ; autant dans son fonctionnement global que dans celui de la production stricto sensu de nos espaces publics, de nos équipements et de nos logements.

Inter-Environnement Bruxelles fustige l'urbanisme opportuniste

Depuis 2014, les plans régionaux "Good" s'amoncellent, les réformes urbanistiques se succèdent, mais les inégalités sociales se creusent et plus personne ne saisit ce qui fonde un urbanisme bruxellois en état de réforme permanente. Le gouvernement s'est emparé de la réforme du RRU comme d'une campagne de communication pour faire advenir la ville "Good" déclinée selon les leitmotivs de l'architecture de qualité, de la sacro-sainte mixité et de la densité équilibrée, laquelle est censée rendre notre Région durable. Des concepts creux, sujets à interprétation, le plus souvent en faveur des gros projets qui visent à maximaliser la rente foncière. Une fuite en avant qui occulte l'incapacité de nos gouvernants à mener un large débat démocratique sur des balises claires qui permettraient à notre ville-Région de lutter contre les inégalités sociales et de relever les défis environnementaux.

Des concepts vagues et peu réalistes

Il est évident que le RRU actuel, qui date de 2006, mérite une réactualisation, notamment pour favoriser la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, améliorer la protection des intérieurs d'îlot et préserver la biodiversité, faciliter la reconversion des bureaux vides en d'autres fonctions plus utiles aux habitants, limiter l'offre en stationnement pour réduire la place de la voiture... De ce point de vue, le projet apparaît truffé de bonnes intentions, parfois même ambitieuses, mais il dresse surtout un catalogue de concepts vagues, peu définis et peu réalistes tout en laissant des ouvertures béantes à l'arbitraire. Ouvertures où s'engouffrera un aménagement du territoire prédateur laissant les forces libres du marché s'exercer.

L'outil doit veiller à cadrer au plus près les projets spéculatifs en renforçant le contrôle démocratique à leur rencontre.

Ainsi le projet dérégule fortement les hauteurs admissibles pour les constructions isolées ou dotées d'une certaine largeur, de quoi attiser les convoitises des spéculateurs. Le nouveau RRU fait globalement le lit d'une ville de plus en plus inhabitable pour la biodiversité et ceux qui sont exclus du partage de la rente foncière.

Qu'il s'agisse de la réforme du CoBAT ou du RRU, ces outils devraient veiller à cadrer au plus près les projets spéculatifs en renforçant le contrôle démocratique à leur rencontre. Si le RRU existe, c'est pour fournir un cadre normatif assurant la poursuite d'objectifs d'aménagement du territoire définis, par ailleurs, dans le Plan régional de

développement durable. La clarté, la lisibilité de ces règles est fondamentale tant pour l'habitant, le promoteur ou les administrations qui en vérifient l'application. Inter-Environnement Bruxelles s'oppose fermement à ce cadre urbanistique évanescent.

Une hausse du prix des logements est à craindre, avertit la FBU

La [Fédération bruxelloise de l'urbanisme](#) (FBU) est une ASBL indépendante et apolitique qui regroupe des professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier issus tant du secteur privé que du secteur public dont l'objectif est de susciter et d'entretenir un débat transdisciplinaire sur la ville, visant à promouvoir une vision plurielle, innovante et durable de la métropole bruxelloise.

La FBU a eu l'occasion d'examiner le projet de modification du RRU.

De manière générale, la FBU estime que la commission d'experts dans un premier temps, le gouvernement par la suite, ont fourni un travail intéressant en proposant des lignes directrices novatrices pour une ville plus agréable à vivre, plus durable et plus résiliente face au changement climatique. Cependant, leur traduction en texte réglementaire, destiné à déterminer le cadre légal, est plus discutable. La FBU a ainsi identifié plusieurs risques importants.

Cinq risques

1. Le risque d'arbitraire (et donc, en corollaire, une absence marquante de prévisibilité) sur des questions aussi importantes que la démolition, la hauteur, la densité ou le nombre d'emplacements de parking. Avoir des règles d'urbanisme aussi floues et imprévisibles pour des questions aussi essentielles, et les laisser à l'appréciation subjective des autorités, serait source d'inévitables iniquités. Le temps d'examen et d'analyse des projets au cas par cas par les autorités risque donc encore de s'allonger.

2. Inversement, et paradoxalement, certaines règles relatives à l'aménagement des places et voiries publiques sont trop précises et imposées de manière unilatérale sur toutes les voiries de la Région, quels que soient leur largeur ou leur statut. L'état de certaines voiries risque d'être gelé de fait des trop grandes exigences.

Les règles d'habitabilité prévues par le texte du nouveau RRU seront parmi les plus contraignantes d'Europe.

3. Le risque que les exigences de certaines nouvelles règles bloquent la réalisation des projets de rénovation, des projets à vocation économique ou encore la création de logements à prix modéré. Les règles d'habitabilité prévues par le texte seront parmi les plus contraignantes d'Europe, impliquant automatiquement une augmentation du prix du logement, allant ainsi à l'encontre du principal objectif régional d'augmenter prioritairement l'offre de logements à prix abordable.

4. Les contraintes fortes risquent aussi de mener à une uniformisation des propositions architecturales.

5. Enfin, le risque de confusion, voire d'incohérences avec d'autres réglementations, et ce, notamment en ce qui concerne la législation environnementale.

Le Quartier des Arts regrette les vues gâchées par les tours

Depuis 1967, le Quartier des Arts veille au bon aménagement d'un territoire qui s'étend du Palais de Justice jusqu'au Botanique, entre la Jonction Nord-Midi et la Petite Ceinture. Le projet de nouveau RRU l'inquiète surtout pour deux de ses objectifs ou de leurs conséquences.

De un, pour les questions de démolition, densité et hauteur des bâtiments non mitoyens, le projet de nouveau RRU ne prévoit plus de règles claires et précises mais les laisse à l'appréciation des autorités au cas par cas en fonction de différents critères peu objectivables. On sait de l'expérience actuelle combien le concept de "bon aménagement des lieux" peut varier entre les différentes autorités appelées à se prononcer sur un projet. Le risque d'arbitraire et d'iniquité qui en découle est beaucoup trop important. Le Quartier des Arts insiste donc pour que ces articles soient revus de sorte que, pour ces questions particulièrement importantes pour l'harmonie de notre ville, des règles plus précises et valables pour tous soient clairement établies et que tout risque d'arbitraire soit évité.

Tours et perspectives

De deux, l'association est particulièrement préoccupée par les conséquences sur le respect des perspectives remarquables de Bruxelles au cas où le projet de RRU serait adopté en l'état. Et pour cause, pratiquement toutes les perspectives du quartier royal, du Sablon ou du quartier de la place du Congrès vers des bâtiments ou des sites prestigieux sont gâchées par des tours. Cependant, hormis la tour des Finances et la tour "Chapelle" qui a remplacé la Maison du Peuple de Victor Horta, il n'y a aucune tour dans le périmètre dont s'occupe le Quartier des Arts. Celles qui sont visibles à distance datent souvent des années 1970, mais il y en a deux en construction aujourd'hui, l'une abîmant la perspective vers le Palais des Académies et l'autre cachant la Basilique de Koekelberg depuis le panorama de la place Poelaert.

Ceci plaide pour que l'enquête publique en vue de la construction d'une tour s'effectue dans un périmètre beaucoup plus large qu'actuellement et, surtout, pour qu'un chapitre spécifique soit consacré aux perspectives à protéger dans le RRU.

À noter que Bruxelles avait été pionnière en la matière en préparant, en 1972, une réglementation qui traitait de ce problème mais n'a jamais été votée, alors que Paris et Londres bénéficient toutes deux d'un cadre relatif aux cônes de vue et altitudes vers les immeubles et sites à protéger. L'application d'un tel règlement aurait évité l'enlaidissement des perspectives dont notre capitale souffre actuellement.