

# critiques pour le “Good Living” bruxellois



Plusieurs associations ont fustigé le traitement des questions liées à la hauteur des bâtiments et à la densité de manière générale dans le nouveau RRU.

IC GUILLAUME

## 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 marquée 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 diffé-

rents 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

abimant 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.

**“On sait de l'expérience actuelle combien le concept de “bon aménagement des lieux” peut varier entre les autorités.”**