



A Bruxelles Patrimoine et Urbanisme (BUP)  
[rru-gsv@urban.brussels](mailto:rru-gsv@urban.brussels)  
Mont des Arts 10-13,  
1000 Bruxelles

12/04/2019

**Objet: Commentaires et demandes du GAQ par rapport au projet de modification du RRU**

Mesdames, Messieurs,

Par la présente nous voudrions réagir à l'enquête publique concernant le projet de modification du RRU (ci-après dénommé PM-RRU).

Nous passerons sous silence les mesures que nous considérons comme une amélioration, et nous nous concentrerons sur nos questions, remarques et demandes qui devraient vous permettre d'améliorer le projet.

**1. Quelques remarques générales**

- ✓ Un mois d'enquête publique, c'est peu pour un document si important.
- ✓ Aucun moment d'information/consultation n'a été organisé vers les citoyens. La Région devrait être plus pédagogique et venir dans tous les quartiers de Bruxelles afin d'exposer ses plans et changements importants de règles et procédures et cela avant l'enquête publique.
- ✓ Dans le même ordre d'idées, nous regrettons qu'il n'y aura pas de débat public en commission de concertation sur tous les commentaires, questions et demandes pour permettre aux citoyens de comprendre comment et pourquoi leurs demandes sont ou ne sont pas prises en compte.



- ✓ Nous estimons qu'il est vital que les citoyens et associations puissent contester les permis octroyés par la Région. Aujourd'hui, la Région est souveraine et seul reste le Conseil d'Etat pour exprimer nos souhaits, demandes, revendications. Nous souhaitons une Région plus démocratique et pour cela nous demandons qu'un mécanisme de de recours/concertation avant une procédure auprès du Conseil d'Etat soit mis en place.

## 2. Concernant les mesures qui visent la densification

### **a. Augmentation des gabarits des bâtiments**

Nous comprenons que le PM-RRU vise à densifier la ville essentiellement par le biais d'un remplissage des dents creuses, en permettant d'augmenter les bâtiments existants jusqu'à 6 mètres tout en ne dépassant pas le voisin le plus haut (au lieu de 3 mètres dans le RRU existant (donc en pratique un étage de plus)).

**Commentaire du RIE :** il n'est pas possible de quantifier l'effet qu'aura cette mesure (p 59 du RNT). Combien de maisons à Bruxelles pourront ainsi être augmentées et combien de maisons seront augmentées d'ici 2060 ? En partant d'un problème dont l'ampleur est estimée (déficit de logements), le PM-RRU assouplit la possibilité de construction en hauteur neuve ou de rénovation – certes de façon encore maîtrisée -. Mais il ne répond pas à la question s'il s'agit de la politique la plus adéquate pour combler les besoins.

#### **Demandes du GAQ :**

- ✓ il sera pertinent d'évaluer la capacité du PM-RRU à répondre aux besoins démographiques et de densifier la ville, tout en respectant la typologie urbanistique des quartiers et en permettant la création de logements décentes pour l'ensemble des Bruxellois, et de combler l'objectif social du déficit de logement abordable ;
- ✓ il faudra une analyse de l'impact socio-économique de la densification ainsi proposée, car il est évident qu'autoriser des étages supplémentaires va générer une valorisation foncière et la réalisation de plus-values : la Région doit indiquer quelles mesures elle prendra pour lutter contre la hausse des prix anticipée de l'immobilier et de la location ;
- ✓ le PM-RRU n'est pas d'application aux bureaux ou autres bâtiments commerciaux/ industriels qui pourraient se convertir en logement. Bruxelles, et notamment notre quartier a un excédent de bureaux. Nous pensons qu'il conviendrait alors de s'atteler d'abord à une politique de reconversion de bureaux qu'à une politique de construction à des hauteurs plus élevées (voir l'absence des reconversions dans l'article 1 du Titre 2 qui définit le champ d'application du RRU). Nous demandons donc d'introduire dans l'analyse préalable une comparaison de la mesure d'augmentation de gabarit avec des mesures qui mettent plus d'emphasis sur la reconversion du trop-plein de bureaux et autres bâtiments désaffectés et qui luttent contre l'inoccupation de bâtiments ;
- ✓ étant donné le besoin de mixité sociale et donc de logements pour familles dans notre quartier, la Région devrait démontrer comment ce PM-RRU favorisera des logements de 2, 3 et 4 chambres. Dans notre quartier, quasi tous les projets de logements favorisent les studios



- et les appartements 1 chambre ce qui est incompatible avec l'accroissement démographique mentionné ;
- ✓ comme le PM-RRU crée deux nouvelles formes de logement, le logement partagé et le logement étudiant, et que surtout la forme de logement partagé risque d'augmenter les prix des maisons et appartements, il conviendrait que la Région clarifie comment elle entend lutter contre cette augmentation de prix ;
  - ✓ le quartier des Squares est un quartier à forte valeur patrimoniale. L'augmentation des gabarits des maisons risque fortement de mettre à mal ce patrimoine. Il faudrait que la Région démontre comment notre patrimoine sera sauvegardé par le PM-RRU ;
  - ✓ la densification préconisée impactera également la mobilité. La Région devrait expliciter comment ce PM-RRU permettra de mieux tenir compte des aspects de mobilité (qualité des trottoirs, possibilité de transports publics, qualité des pistes cyclables et qualité des déplacements en voiture) qui doivent accompagner la densification des quartiers ;
  - ✓ il faudra de toutes les façons réintroduire une mesure qui oblige de prendre en compte la situation d'une rue en pente et évite la construction de gabarits de plus en plus importants en aval ;
  - ✓ il faudra aussi préciser et restreindre davantage la définition de construction de référence qui selon la définition du glossaire est très large et peut s'étendre à tout l'ilot pour des constructions considérées comme « très basses ».

#### ***b. Les « tours » (appelés bâtiments de grande hauteur ou tours régionales)***

Nous comprenons que la question des tours n'est pas abordée par le RRU. L'argumentaire en faveur de cette absence serait qu'une inclusion de normes engendrerait une normalisation des tours. Et qu'il est donc préférable de continuer à autoriser les constructions hautes par « dérogation ». En d'autres termes le RRU est strict pour les petits projets mais pas pour les grands.

Le RIE contient un passage assez intéressant (RNT p.67) par rapport aux différentes études qui ont démontré que les tours n'offraient pas toujours une densité plus élevée que d'autres typologies plus basses. La densification de la ville via la création de constructions hautes vise d'autres objectifs non démographiques. Le même RIE souligne à nouveau que la demande en bureaux à Bruxelles ne nécessite pas la création de nouveaux espaces étant donné la suroffre en bureaux qui existe à Bruxelles par rapport à la demande. Au niveau des bureaux, l'enjeu consiste plutôt en la réhabilitation des espaces vides. La référence à l'étude BXXL réalisée par l'UCL/CLI en juin 2009 fait ressortir clairement aussi que les hautes tours n'offriront pas des logements à moindre coût : en effet, le coût au m<sup>2</sup> d'un immeuble varie avec le nombre d'étages. Les immeubles très coûteux sont ceux comportant un peu plus de 7 étages. A partir du 12<sup>e</sup> étage, l'opération redeviendrait rentable et un optimum a été évalué à 15 étages. Au-delà, le coût au m<sup>2</sup> ré-augmente avec la hauteur étant donné notamment des vues de plus en plus imprenables sur la ville.

Au vu de l'enjeu de la construction de bâtiments élevés à l'échelle régionale (densification de la ville-région, renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, structuration de la ville et du skyline), la définition d'un cadre réglementaire encadrant la construction des tours devient nécessaire de façon à assurer leur développement dans une vision coordonnée à l'ensemble du



territoire bruxellois. Même le terme « tour régionale » n'est actuellement pas défini dans le glossaire du RRU et donc une harmonisation des termes y relatifs avec les ambitions défendues dans le PRDD serait souhaitable.

**Le RIE conclut** qu'il est considéré comme pertinent de ne pas intégrer dans le Règlement Régional d'Urbanisme des règles autorisant la construction de tours régionales, même sous certaines conditions, mais plutôt de créer une Commission régionale chargée d'encadrer le développement des tours et ainsi d'assurer un développement cohérent à l'échelle de la Région.

#### **Demandes du GAQ :**

- ✓ référer dans le RRU à la création d'une Commission régionale chargée d'encadrer le développement des tours pour assurer un développement cohérent et prévoir une participation démocratique réelle à l'échelle des quartiers dans cette Commission où les habitants pourront contribuer au développement des projets dès le début et tout au long du processus, assurant également que ces constructions répondent à un besoin sociétal et non à un besoin de spéculation ;
- ✓ arrêt des concours d'urbanisme qui dans la façon dont ils sont organisés aujourd'hui sont entièrement anti-démocratiques.

### **3. Rendre le RRU plus durable**

**Le RIE** met en évidence que le nivellement du bâti par le remplissage des « dents creuses » aura un impact environnemental en termes de : moins d'ensoleillement, des rues plus sombres (sentiment d'insécurité), moins de ventilation, et donc plus de pollution. Raison de plus pour examiner s'il n'est pas préférable de déjà épuiser les possibilités existantes d'ajouter 1 étage dans les dents creuses et de privilégier d'autres alternatives pour combler le déficit en logements.

**L'avis du GAQ coïncide** avec celui des auteurs du RIE selon lequel le PM-RRU est une opportunité manquée pour introduire des préconisations et considérations environnementales qui permettraient de renforcer la volonté de durabilité à donner au RRU. Il s'agit notamment de considérations et recommandations issues du Plan Air-Climat-Energie, du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 et du Plan Régional Nature 2016-2020 :

- ✓ obliger les bâtiments publics à s'équiper d'installations produisant de l'énergie verte lorsque le potentiel est avéré et inciter les grandes institutions et bâtiments tertiaires à s'équiper de panneaux solaires ;
- ✓ limiter les constructions en zone inondable et imposer l'adaptation du bâti et des infrastructures situés en zone inondable ;
- ✓ favoriser l'utilisation de revêtements (semi-)perméables pour les cheminements piétons, les pistes cyclables et les zones de stationnement (NB : tout en tenant compte du confort pour le PMR et les cyclistes, ce qui est très important !).
- ✓ élargir la disposition relative aux toitures végétalisées aux toitures en faible pente et aux toitures accessibles ;
- ✓ intégrer une disposition qui vise à optimiser le CBS (un indicateur simple et utile pour évaluer le potentiel écologique d'une parcelle, le Coefficient de Biotopie par Surface, outil



développé par l'administration du Sénat de la Ville de Berlin pour le Développement urbain) et à améliorer le taux d'indigénat des espèces (qui sont originaires de nos contrées) présentes sur le territoire bruxellois.

**Par ailleurs le GAQ demande :**

- ✓ le PM-RRU ne mentionne à aucun moment les mots « paysage urbain » ou « environnement » : or l'espace public c'est avant tout un cadre de vie : il serait important que la Région propose des mesures pour un dialogue continu au niveau des quartiers sur ce qu'est le paysage urbain désiré et dans quel type d'environnement les citoyens désirent vivre concrètement ;
- ✓ il sera judicieux, au vu des nombreux services écosystémiques et avantages environnementaux multiples qu'offre l'aménagement des toitures (plates/en faible pente, accessibles/non accessibles) d'élargir les dispositions relatives à l'aménagement des toitures aux toitures en faible pente et accessibles afin de pouvoir favoriser davantage la présence d'installations produisant de l'énergie de source renouvelable, de toitures végétalisées et de toitures dédiées à l'agriculture urbaine. Il est également préférable de prioriser le type d'aménagement de toiture à favoriser en fonction du potentiel de la toiture (vent, ensoleillement) et en fonction de la typologie de la toiture (plate/en faible pente, accessible/non accessible) ;
- ✓ il faudra intégrer l'indicateur CBS aux articles relatifs à l'aménagement des zones de recul (article 11) et de cours et jardins et de retrait latéral (article 12) et de préciser que l'aménagement doit maximaliser le CBS ;
- ✓ il faudra que la Région précise les mesures qu'elle prendra pour empêcher qu'une densification par remplissage des dents creuses n'aboutisse à un nombre de surfaces collectant le rayonnement solaire et une réduction de la circulation de l'air. La densification risque de piéger le rayonnement solaire et rendra les rues et ilots intérieurs plus sombres. Elle risque d'avoir un impact sur la flore et la biodiversité. Comment seront calculés les seuils tolérables ? comment les risques seront partagés équitablement ? Quels indicateurs seront suivis ? Comment ce suivi sera rendu public pour que les citoyens puissent comprendre ce qui se passe réellement et à quel coût ?
- ✓ le PM-RRU visant à multiplier autant que possible les surfaces de panneaux solaires, il conviendrait que la Région fasse avant l'adoption du projet une analyse socio-économique et de « souveraineté énergétique » de l'impact actuel et futur (avec les changements de tarification etc.), de façon à clairement informer les règles préconisées et leur impact ;
- ✓ la Région devrait reconsidérer la mesure qui vise à autoriser les antennes de télécommunication à s'élever jusqu'à 6 mètres au lieu de 4 mètres . Pour les antennes plus hautes il convient de maintenir un système de dérogations et de réflexion au cas par cas. Les dispositions à prévoir pour garantir la sécurité autour des antennes doivent être renforcées (la surface du toit où elles se placent doit permettre une zone de sécurité suffisante sans empiéter sur les toits voisins) ;
- ✓ le projet de modification du RRU intègre un nouvel objectif au Titre I qui favorise une architecture durable. Cette modification n'incite toutefois pas de façon significative les développeurs de projets à porter une attention particulière aux matériaux de constructions utilisés. Au vu de la part grandissante du choix des matériaux dans l'impact environnemental d'un projet de construction ou de rénovation, et étant donné que le secteur n'est pas prêt à assurer un usage exclusif de matériaux naturels, recyclés et/ou recyclables pour les projets de construction et de rénovation, il faudra rendre plus précis les



objectifs du Titre I de façon à inciter les développeurs de projets à valoriser l'utilisation de matériaux naturels, recyclés et/ou recyclables ainsi que leur autonomie par rapport à leur ressource en énergie ou en eau.

#### 4. Questions de mobilité

##### **Le GAQ demande de :**

- ✓ revoir le PM-RRU pour ne pas permettre la croissance du nombre d'emplacements de parking et donc de retirer tous les articles qui permettent d'augmenter le nombre de parkings ;
- ✓ par rapport aux pistes cyclables le GAQ préconise de suivre les recommandations du vademecum vélo pour la largeur (tout en laissant la possibilité de faire des arbitrages selon les priorités STOP entre les différentes modalités si l'espace est insuffisant) ;
- ✓ le nombre de stationnements vélos étant largement insuffisant, comme spécifié par le Plan Air-Climat-Energie action 56, les prescriptions relatives aux stationnements vélos du RRU en vigueur sont insuffisantes, incomplètes et trop peu précises et ne permettent pas la réalisation de stationnements de vélo de qualité en suffisance pour la demande actuelle. Le PM-RRU ne prend pas des dispositions suffisantes et n'autorise par exemple pas l'aménagement de zones de parage pour vélo dans les zones de recul ;
- ✓ en ce qui concerne le développement des voitures électriques il faudra qu'elle s'accompagne d'études et analyses claires et précises pour permettre de comprendre son impact. Nous ne voulons pas d'énergie nucléaire pour en alimenter les besoins qui aujourd'hui ne peuvent pas être couverts par l'énergie verte. Par ailleurs aujourd'hui le coût de ces voitures est exorbitant et donc inaccessible pour une grande partie de la population.

#### 5. Monitoring et évaluer l'impact des modifications du RRU

##### **Les demandes du GAQ :**

- ✓ par rapport à la simplification administrative en vue de notamment réduire les nombreuses procédures de dérogation actuellement introduites auprès de l'Administration : les modifications / non modifications apportées au RRU impliqueront inévitablement la suppression de certaines dérogations qui voyaient le jour dans la version du RRU en vigueur mais aussi l'ajout possible de nouveaux types de dérogations induites par la mise en œuvre des nouvelles règles. Il faudra donc assurer **une traçabilité** des demandes de dérogation afin d'évaluer les types de dérogations appliquées au nouveau RRU.
- ✓ par rapport à la durabilité augmentée (vers un RRU Durable) : les modifications apportées au RRU à cette fin impliquent différentes thématiques, dont certaines peuvent faire l'objet d'un suivi spécifique. Pour ce faire, le RIE propose la mise en place des indicateurs. Nous soutenons cette proposition. Par contre le RIE ne propose aucun indicateur pertinent pour certaines mesures, qu'il faudra nécessairement développer/intégrer (par exemple : alternative visant à intégrer une règle d'utilisation de matériaux de construction naturels, recyclés et/ou recyclables).
- ✓ en outre, le GAQ est d'accord avec la demande du RIE de mettre en place une plateforme internet afin de permettre aux acteurs du terrain (communes, architectes, habitants...) de poser leurs questions et à l'administration d'y répondre. Cela permettra d'une part à



---

l'administration de recenser les éventuelles incompréhensions ou incohérences imprévues et d'autre part aux acteurs locaux de s'assurer de la bonne compréhension du RRU.

Vous remerciant d'avance pour la suite que vous réserverez à la présente et pour la réponse que nous espérons recevoir, je vous prie d'accepter, Mesdames, Messieurs, mes salutations cordiales.

Hannes Frank

Président