

*GOOD LIVING*

---

*AVIS D'INITIATIVE DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT*

*9 DÉCEMBRE 2021*

---

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)  
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 18 novembre et 9 décembre 2021.

Après avoir entendu Mme Bogdan du cabinet d'architectes Bogdan Vanbroeck et Antoine Crahay membre de City Tools, en présence d'une représentante du cabinet du Ministre Smet;

La Commission émet en date du 9 décembre 2021, l'avis d'initiative unanime suivant :

## 1. INTRODUCTION

*Un premier projet de réforme du RRU, datant de 2019, a fait l'objet d'un avis rendu le 28 mai 2020 par la Commission ([lien](#)). Cependant, plutôt que de poursuivre le processus classique d'adoption du texte, le gouvernement a créé une commission d'experts (Good living) présidée par Mme Bogdan. En effet, suite à la pandémie notamment, il apparaissait justifié de remettre les compteurs à zéro et de repartir d'une page blanche.*

*La Commission ne peut que se réjouir que le Gouvernement ait saisi l'opportunité de la crise pour pouvoir enfin repenser de façon globale la problématique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à Bruxelles.*

*La première étape est le travail de cette commission d'experts, qui n'a pas encore abouti à une formulation de proposition de nouveau règlement, mais a mis en place une série de balises et de réflexions de fond qui vont être traduites dans les propositions plus techniques du nouveau RRU ([Good Living](#)).*

*Dans ce cadre, la Commission estime important de suivre ce travail déterminant pour l'avenir urbanistique de Bruxelles et d'y apporter sa contribution. La Commission trouve en effet utile d'apporter des compléments ou de mentionner des aspects qui mériteraient d'autres développements suffisamment en amont de la réflexion sur le RRU pour éviter de ne remettre un avis que sur un document déjà adopté par le Gouvernement.*

## 2. QUALITÉ DES PROJETS / BON AMENAGEMENT DES LIEUX

*La Commission félicite la commission d'experts pour le travail réalisé, lequel abonde dans la ligne de ce que la Commission a évoqué à plusieurs reprises, à savoir que la qualité des projets ne résulte pas de l'application d'un règlement mais bien de la garantie que l'on poursuit des objectifs affichés. Cette approche est tout à fait pertinente et permettra non seulement d'avoir des latitudes d'innovation mais surtout de responsabiliser les décideurs. Il ne suffit pas de constater qu'un projet est conforme pour délivrer le permis. Il faut voir si le projet est de qualité, s'il répond ou pas aux objectifs poursuivis pour le quartier et la Région. C'est une logique très utile à ce jour pour Bruxelles et nécessaire pour rencontrer les nombreux défis.*

*La Commission apprécie dès lors le fait d'entamer la discussion sur le RRU non pas du point de vue juridique mais substantiel, et de prévoir - au sein du RRU des outils permettant d'interpréter le bon aménagement des lieux dans un contexte plutôt que d'instaurer des règles rigides. Cela permettra en effet à l'autorité d'avoir plus de flexibilité dans sa façon d'instruire les demandes de permis. Cette flexibilité doit être gérée en veillant à l'égalité de traitement.*

*Elle demande toutefois de préciser cette notion de contexte (polarité, environnement social) pour éviter qu'il ne soit que physique (matériel). L'aspect socio-culturel, le positionnement dans la ville, les centralités ont également de l'importance.*

*La Commission insiste pour intégrer au concept de bon aménagement des lieux la dimension géographie sociale et culturelle. Aménager le territoire avec des règles génériques partout n'est pas suffisant. Quand on a une attention pour la géographie sociale et culturelle, dans une approche qualitative, il faut avoir égard au type d'espace public adapté au public concerné. Par exemple en ce qui concerne les matériaux, ne pas mettre de la pierre bleue partout dans un milieu « méditerranéen » ; un autre type de matériau pourrait être envisagé pour des raisons culturelles et non pour des raisons architecturales ou infrastructurelles. Il n'y a pas assez de lecture de la hiérarchie des espaces. Tous les lieux ne sont pas identiques. La notion de super diversité est une notion sociologique. Elle se trouve à l'intérieur des communautés. Mais il y a super diversité des espaces également.*

*Les lieux de travail ne doivent pas tenir compte uniquement des exigences légales du bien-être au travail mais également des conditions d'habitabilité en vue de permettre la flexibilité/réversibilité future de l'usage des immeubles.*

### **3. OBJECTIFS**

*La Commission estime que si l'idée est d'avoir un règlement qui fixe des objectifs, ils pourraient être différenciés. Les objectifs pourraient être différenciés par quartier et par nature (densification, maillage bleu/vert, mobilité, perspectives et esthétiques, convivialité, etc.)*

*Plus généralement, la Commission propose de tenir compte de la géographie sociale et culturelle et de la hiérarchie des espaces prévus dans les plans.*

*Le PRDD insiste sur les NIL (noyaux d'identité locale), le centre des quartiers, où il faut avoir une attention différente pour les espaces publics que si on est en dehors de ces noyaux. Il faut rappeler aux décideurs qu'ils sont dans un NIL et qu'il y a des objectifs de convivialité différents, etc.*

*Elle demande aussi que les bureaux d'étude et les administrations dans leur analyse d'un projet, excèdent le périmètre du projet avec une analyse des effets aux alentours.*

*Elle remarque toutefois que si le rapport insiste sur la logique des résultats à atteindre plutôt que des normes à observer, il propose aussi des solutions parfois très spécifiques et avec un niveau de détail important.*

#### **3.1 ASPECTS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

*L'heure est au développement durable et à la préservation de la nature. La Cour de Cassation elle-même vient de reconnaître dans un arrêt récent, le principe du dommage écologique (dommage à la nature elle-*

même). Une attention toute particulière aux urgences climatiques et environnementale doit guider le nouveau RRU.

Le CoBAT a été modifié (Ordonnance du 30/11/2017) pour permettre l'intégration dans le RRU de matières environnementales et patrimoniales. Lors de la présentation du rapport, les questions d'énergie et de bruit ont été évoquées mais la crise écosystémique annoncée demande de prendre en compte les problématiques dans un contexte plus large :

La lutte contre les causes :

- Matériaux choisis,
- Le bilan carbone (à imposer à partir de projets importants)
- La production et la gestion des déchets
- La production d'énergie et la consommation d'énergie. La Commission constate qu'il n'est pas fait mention de production/ mutualisation d'énergie.

La lutte et l'adaptation nécessaire contre les effets :

- Occupation du sol et du sous-sol
- Verdurisation
- Gestion des eaux
- Création d'îlot de fraîcheur
- Besoins en termes d'espaces extérieurs
- Etc...

De façon générale la Commission estime que le nouveau règlement devrait prendre en compte l'ensemble des défis écosystémiques de manière organisée pour créer les liens entre les différents domaines (qualité du sol, urbanisme vertical, biodiversité, etc....)

La Commission constate qu'il n'est pas fait mention de production/ mutualisation d'énergie.

Elle estime qu'il faudrait un chapitre sur la transition en matière climatique qui se diviserait en sous-chapitres plutôt qu'un chapitre sur les îlots de chaleur. On ne peut résoudre le problème des îlots de chaleur sans parler du maillage bleu et vert en général. Il faut traiter ce problème par rapport à une adaptation de la ville aux changements climatiques. Sinon, le résultat sera une liste qui ne sera pas exhaustive.

En ce qui concerne la durabilité, il faut prévoir des matériaux qui résistent dans le temps et soient réutilisables. Une mention de la qualité et de la durabilité des matériaux pourrait être inscrite dans le RRU.

La Commission estime qu'il faudrait examiner l'opportunité d'imposer des toitures végétales et/ou des panneaux solaires pour les toitures bien orientées/ sans ombre.

Pour la question des eaux de pluie, il ne faut pas oublier les PMR lorsque l'on envisage des baies au niveau du sol, surélevées de 10 cm ni lorsqu'on évoque les nouveaux types de revêtements perméable. A ce sujet, elle suggère de rendre plus systématiquement les emplacements de parkings perméables.

Le Commission s'interroge sur l'obligation de la lumière naturelle dans les circulations verticales et horizontales et se demande s'il n'est pas préférable de réserver le développé de façades aux espaces de vie.

### 3.2. DENSITÉ/GABARITS

La Commission s'interroge sur la manière d'articuler les principes généraux permettant de traiter de la densité, dès lors que pour une même situation, on pourrait conclure qu'on peut/ ne peut pas densifier. Exemple : une localisation centrale déjà dense mais bien desservie (accessibilité, équipements, etc.) ou à l'inverse d'une localisation moins centrale, moins dense et moins bien desservie (accessibilité, équipements, ...). Comment déterminer, de manière circonstanciée, s'il faut densifier ou non ?

La Commission constate que la "densification" au moyen d'immeubles avec des gabarits nettement plus élevés que ceux des quartiers existants s'est principalement opérée dans les quartiers populaires, à faible capacité de réaction (notamment zone du canal), alors que les potentiels de densification sont plus importants en seconde couronne.

La Commission se demande s'il est pertinent de créer une catégorie "sur mesure" pour les promoteurs (projets de plus de 1.000 m<sup>2</sup>) qui ne serait pas soumise aux règles générales de gabarits. Cela risque d'être perçu comme une exception injustifiée. De plus, un projet avec des gabarits hors échelle du quartier ne serait plus en dérogation du RRU et donc ne serait plus soumis aux MPP (mesures particulières de publicité, soit enquête publique et avis de la Commission de concertation). Il y aurait un recul inacceptable par rapport au principe du Stand Still. La Commission estime qu'il faudrait à tout le moins que le RRU impose les MPP d'office dans ce cas de figure. Il est aussi paradoxal que les immeubles élevés ne sont pas soumis automatiquement à évaluation des impacts environnementaux (Etude d'incidences seulement s'ils dépassent 200 parkings).

### 3.3 ASPECTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

La Commission estime que l'aspect environnement n'est pas seulement la biodiversité mais également le paysage et se pose la question de savoir si les aspects patrimoniaux et paysagers ont été envisagés.

L'art dans l'espace public, les atmosphères créées, l'accompagnement des chantiers devraient être réfléchis dans le RRU. Comme dans le métro, un pourcentage du budget des investissements publics et privés doit aller à une intervention artistique ou culturelle. L'espace ne doit pas être réduit à la matière et à l'horizontale : une bonne connaissance du sous-sol est aussi nécessaire, par exemple pour planter des arbres à haute tige.

À partir du moment où la volonté est de pouvoir autoriser des densités plus importantes et notamment des tours/bâtiments élevés, la Commission constate qu'il n'y a pas d'instrument spécifique comme dans d'autres villes, sur des perspectives de vue et les servitudes de vue depuis un bâtiment ou vers un bâtiment protégé. Ces servitudes ont pour objet d'éviter les modifications par des nouveaux immeubles qui émergent.

Cette question a déjà fait l'objet de nombreux travaux (déjà à l'époque du plan de secteur en 1972) mais cela n'a jamais été traduit dans des documents officiels. Pour la rue de la Loi, cette question s'est posée immédiatement avec la perspective de vue sur les arcades du Cinquantenaire. Les bâtiments qui ont été autorisés la dénaturent fondamentalement. Il faudrait donc un instrument pour analyser les conséquences de ce type de projets.

#### 4. ACCOMPAGNEMENT DES ADMINISTRATIONS

*Le changement d'optique, du juridique à l'appréciation plus concrète du bon aménagement des lieux, impliquera une nécessaire confiance dans les autorités qui doivent juger de la qualité. Cette confiance n'est possible que si les administrations sont en capacité de relever le défi.*

*Sans un accompagnement efficace des administrations pour leur permettre de se mettre à jour et d'intégrer les nouvelles données, toute réforme est mise en péril, et en particulier dans ce domaine où la réaction la plus normale en cas d'incertitude est la position défensive.*

*Ce serait une erreur de penser qu'une fois le nouveau RRU adopté, sans accompagnement spécifique, le résultat sera forcément au rendez-vous.*

*Cette transformation de la culture nécessite une réforme plus structurelle du CoBAT et doit être accompagnée par des formations pour les fonctionnaires qui devront juger de la qualité d'un projet. C'est un changement de mentalité, qui impose non seulement d'augmenter les capacités techniques et opérationnelles des services d'urbanisme mais aussi de prévoir dans le RRU le principe de jury, chambre de qualité, suivi, etc.*

*C'est par la discussion entre administrations que l'on va créer une nouvelle culture de la construction à Bruxelles. Il faut créer un réseau entre fonctionnaires bruxellois et prévoir des cycles de formation pour élever le niveau technique et culturel.*

#### 5. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS

*Une suggestion du rapport est d'établir un tableau de surface minimum du logement en fonction du nombre de chambres. La Commission suggère d'examiner soigneusement l'effet que cette disposition pourrait avoir sur l'accessibilité financière des logements.*

*En conclusion, la Commission soutient l'approche et demande à être associée à l'élaboration même du projet avant l'adoption en première lecture par le gouvernement.*