



Version courte

Bruxelles 12 avril 2024

LETTRE OUVERTE au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le nouveau projet de Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), dénommé *Good Living*, est aujourd'hui sur la table du gouvernement bruxellois en vue de son adoption avant la fin de la présente législature.

Tout le monde s'accorde à dire que le RRU actuel est obsolète et doit être revu afin de rencontrer l'objectif de créer une ville plus durable, plus verte, plus résiliente au changement climatique et plus accueillante pour l'ensemble de ses habitants.

La caractéristique essentielle du RRU doit rester sa nature réglementaire. Il ne s'agit pas d'un guide ou plan d'orientation. Il s'agit d'un corpus de règles qui doivent être comprises par les architectes, les administrations et, toutes les personnes ou institutions qui se proposent de faire exécuter des actes et travaux, soumis à l'obtention préalable d'un permis.

Or, pour ce qui concerne l'intégration des nouvelles constructions au cadre bâti, leurs implantations et leurs gabarits, la particularité du projet de nouveau RRU, *Good Living*, est qu'il comporte un mélange d'objectifs, de critères d'évaluation et de règles tantôt très précises et tantôt laissées à la seule appréciation de l'autorité publique et de son administration.

Dans ce projet *Good Living*, la notion de « bon aménagement des lieux » est un paradigme qui est mis à toutes les sauces et qui se trouve devenir, pour des thématiques essentielles, le principal sinon le seul critère d'appréciation.

Pour des questions aussi importantes que la démolition, la hauteur et le nombre de niveaux des constructions isolées, la densité... il ne s'agirait plus d'apprécier les projets urbanistiques en fonction de leur conformité à des règles bien établies (exprimées en termes quantifiables : nombre, mètres, pourcentages) mais en fonction d'une appréciation laissée à la discrétion des autorités au cas par cas, basée sur le seul concept de « bon aménagement des lieux ».

Le « bon aménagement des lieux » : une notion à contenu politiquement variable ?

A la lecture du texte, l'objectif du gouvernement est on ne peut plus clair : laisser à l'autorité le pouvoir du dernier mot par le biais du critère (?) du « bon aménagement des lieux ».

Cela découle de l'article 2 du projet *Good Living*, qui dispose que « *la conformité d'un projet au présent règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux, appréciée par l'autorité compétente pour délivrer les permis ...* » (sic).

Or, dans un état de droit, les pouvoirs publics doivent exercer leurs fonctions selon les balises définies par un ensemble de normes juridiques, tandis que ces normes doivent évidemment permettre aux citoyens (à qui elles s'adressent) de prévoir les conséquences découlant de la soumission à la norme ou de sa violation.

Le « bon aménagement des lieux » n'est certes pas aisé à définir, mais ce bon aménagement ne découle-t-il pas du respect de l'ensemble des dispositions du règlement destiné précisément à l'organiser ?

La pratique actuelle démontre combien l'appréciation d'un concept aussi vague est difficile à objectiver et peut être différente et fluctuante entre les différentes personnes appelées à se prononcer sur une demande de permis tout au long de son processus de délivrance. Il n'est pas rare que pour un même projet différents fonctionnaires d'une même administration en aient des conceptions différentes voire opposées. Et il n'est pas rare non plus que communes et région s'opposent à ce sujet. Entre partis de la majorité au niveau du gouvernement il n'y a d'ailleurs pas de consensus sur ce qu'est une densité équilibrée!

Pour la plupart des acteurs de terrain (architectes, urbanistes, juristes, développeurs immobiliers, propriétaires privés et investisseurs, associations de défense de l'habitat pour tous et du patrimoine...), ce nouveau paradigme de *Good Living* sera source d'allongement encore plus intolérable de la procédure (déjà extraordinairement longue à Bruxelles), d'arbitraire et d'insécurité juridique.

Le risque d'impacter négativement la qualité urbanistique de la région et la dynamique des projets immobiliers petits et grands, qu'ils soient publics ou privés est réel.

C'est un peu comme si les règles du football pouvaient s'effacer devant la seule appréciation de l'arbitre devenu ainsi l'autorité investie du droit de décider pour chaque match ce qui est permis ou non, ou comme un code de la route sans limitation de vitesse, celle-ci étant appréciée au cas par cas par le policier de service (en fonction du « *bon déroulement* » de la circulation ?).

Les concepteurs seront à la merci de nouvelles exigences et d'appréciations subjectives des autorités. Et les fonctionnaires seront en permanence en première ligne pour expliciter leurs décisions face au public et devant la juridiction administrative.

Sur ce point, le projet *Good Living* soumis à l'enquête publique fin 2022 a subi un rare feu nourri de critiques émanant de tous les acteurs de terrain.

Mais les porteurs du projet *Good Living* ont décidé de ne rien entendre de ces réclamations et font le forcing pour faire adopter au forceps la réforme du RRU avant les élections.

Afin d'éviter qu'une nouvelle enquête publique ne reporte le processus, le texte proposé en deuxième lecture au Gouvernement ne comprendrait que de très légères modifications par rapport au texte soumis à l'enquête publique fin 2022.

On apprend de plus que le parcours du texte ne passerait pas par l'avis de la section législative du Conseil d'État, ce qui risque encore d'affaiblir la sécurité juridique du texte!

A la lecture des différents chapitres du texte *Good Living*, l'expérience partagée par les signataires fait aussi craindre une élévation substantielle du prix du logement, calibré suivant des standards qui échappent à la réalité qui entrainerait un frein à la production de nouveaux logements ainsi qu'à la rénovation du bâti existant.

Pour ces raisons, nos associations, qui regroupent les constructeurs, les architectes et les associations de défense de la ville habitée et du patrimoine de Bruxelles demandent au Gouvernement de surseoir à la validation du texte afin d'assurer toute la force des principes qu'il expose et préciser des règles claires pour le futur de la Région de Bruxelles-Capitale.

ASSOCIATIONS SIGNATAIRES ET PERSONNES DE CONTACT

Quartier des Arts	Alain De Coster
Embuild Brussels (The Belgian Construction Association)	Laurent Schiltz
Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des Architectes (Cfg-OA)	Francis Metzger
Atelier de Recherche et d'Action Urbaine (ARAU)	Marion Alecian
Architects in Brussels (ARIB)	Luc Deleuze