

Objet : Avis de Stockel quartier durable sur le projet de nouveau RRU en RBC

Depuis plus de 35 ans, les **habitants du quartier de Stockel** à Woluwe Saint Pierre ont été très attentifs à leur **cadre de vie** et se sont intensément investis dans le **dialogue** avec les promoteurs immobiliers/propriétaires et la Commune.

- Dans les années 80, nous nous sommes informés et avons agi ensemble sous la forme d'un comité de quartier.
- Depuis 2018, nous avons poursuivi et élargi ce travail avec les habitants en tant que Stockel durable, membre du réseau des quartiers durables animé par **Bruxelles Environnement**.

Ce dialogue a permis d'aboutir à des améliorations importantes des projets initiaux au bénéfice de tous.

A la lecture de certains articles du projet de nouveau RRU présenté à l'enquête publique, particulièrement du titre II « Urbanité », **notre expérience sur le terrain nous rend très inquiets.**

1. Au nom d'une politique de densification de la ville, ce projet de nouveau Règlement Régional d'Urbanisme vise un **assouplissement des réglementations.**

- Or, dans l'actuel RRU, ces règlements obligatoires souffraient déjà des opportunités de demandes de **dérogations**.
- De plus, ces règlements doivent être **précis** puisqu'ils doivent servir de **balises** à toutes les administrations pour traiter et décider concernant de multiples questions : les gabarits des immeubles, la protection des intérieurs d'îlot, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales, ...

2. **Un exemple est particulièrement emblématique dans le titre II « Urbanité », article 13 « Hauteur ».**

- Le **RRU actuel** fixe comme règle de base le non-dépassement de la moyenne des hauteurs des constructions voisines, avec déjà cependant des dérogations possibles.
« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot ».

- **Dans le titre II, article 13 « hauteur » du projet de nouveau RRU.**

✓ Au §1, **les exigences du RRU actuel en matière de hauteur ont purement et simplement disparu et sont remplacées par le texte ci-dessous :**

« A cette fin, la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas :

1° de plus de 6 m la hauteur du profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus basse ;

2° la hauteur du profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus élevée.

Toutefois, une hauteur plus élevée que la hauteur visée à l'alinéa 2, 2°, peut être admise afin de construire un étage supplémentaire. »

Or cette exigence du RRU actuel en matière de hauteur et de gabarit constitue une balise objective essentielle pour l'administration et lors du dialogue en Commission de concertation.

✓ Au §2, **des critères tout à fait sujets à interprétation ont été rajoutés.**

Ils font dépendre la hauteur, notamment, de « *l'unité typo morphologique dans laquelle le projet se situe* » et du « *positionnement de la construction dans la scénographie urbaine* ».

Ces critères feront plus l'objet **d'interprétations** et de **demandes de dérogations** par les promoteurs immobiliers.

3. Il est très dommage que ce nouveau projet de RRU ne prévoit **aucune règle rigoureuse pour protéger les perspectives remarquables**.
- Trop d'exemples à **Bruxelles** montrent combien ce point est important et aurait permis d'éviter des massacres des perspectives.
 - **Seuls 2 critères sont énoncés** dans le titre II, article 13 §2 :
 - ✓ « le positionnement de la construction dans la scénographie urbaine » ;
 - ✓ « la mise en valeur du patrimoine environnant ».Tels quels, ces 2 critères sont tout à fait sujets à interprétation.
 - **Nos expériences** de la participation aux Commissions de concertation nous a montré que l'attention qu'on y apportait était **marginale**.
 - **D'autres villes** ont intégré ce critère des perspectives remarquables avec des résultats tout à fait positifs.
 - **C'est une opportunité à ne pas manquer dans le nouveau RRU**.
4. Dans le contexte d'une politique de densification de la ville, **aucun article du projet de nouveau RRU ne mesure de manière concrète une densification raisonnable**.
- **Seuls sont évoqués 2 principes tout à fait sujets à interprétation dans le titre II :**
 - ✓ article 1, « *garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation* » ;
 - ✓ article 8, « *Tout projet présente une densité équilibrée. Celle-ci est appréciée au regard des critères suivants : la densité du contexte environnant pertinent, etc.* »
 - Toutes les communes de Bruxelles et tous les quartiers n'ont pas les mêmes caractéristiques de **géographie humaine** et **d'urbanisme**.
 - Il est nécessaire de conserver des communes ou des quartiers qui ont une vocation **résidentielle** où la densité de la population sera donc moindre sans quoi les promoteurs immobiliers viseront systématiquement la réalisation de projets les plus rentables financièrement.
 - **L'insertion de critères précis de mesure** d'une *densité équilibrée et harmonieuse* sont très importants dans le projet de nouveau RRU.

Pour l'équipe de Stockel quartier durable, www.stockeldurable.be,

André De Block, 16 drève du Bonheur, 1150 Bruxelles, andre.deblock@gmail.com

Bernard Devillers, 41 rue Jean-Baptiste Lepage, 1150 Bruxelles, bernard.devillers@hotmail.com

Claude Pirard, 26 drève du Bonheur, 1150 Bruxelles, pirard.vdm@gmail.com