

2007

01

## CONCILIER DENSITÉ ET ÉQUITÉ : LE CAS DE BRUXELLES

**Pierre LACONTE**, Président de l'Association Internationale des Urbanistes (ISOCARP.ORG)  
et de la Fondation pour l'Environnement Urbain (FFUE.ORG)

### **1. Augmenter la densité bâtie à Bruxelles est possible et souhaitable, pour réduire les distances dans la ville et la consommation énergétique**

Les 20 arrondissements de Paris Intra Muros couvrent 87.000 hectares (sans les deux Bois) et accueillent plus de deux millions d'habitants. Les 19 communes de Bruxelles couvrent 160.000 hectares, soit presque le double, et en accueillent moins d'un million. Il y a donc place pour une densité de population accrue. Celle-ci devrait pouvoir être obtenue notamment par :

- la résorption de friches industrielles en usages mixtes à dominante logement, notamment au nord du pentagone et dans d'autres quartiers proches du centre
- la diversification de quartiers aujourd'hui mono fonctionnels bureaux, notamment en reconvertissant des bureaux anciens en appartements, et par
- la réduction de l'espace aujourd'hui attribué à des fonctions à très faible valeur ajoutée, même dans des lieux très proches du centre (Stockage de gravier le long du Canal à 300 m. du centre d'affaires, alors qu'à Copenhague ou Bilbao par exemple de tels espaces sont aujourd'hui hautement valorisés), ou au stationnement à ciel ouvert utilisé par des navetteurs « ventouses ».

### **2. Immeubles-tours et paysage urbain**

Les pressions actuelles en faveur de l'autorisation de nouvelles tours au gré des demandes rappellent celles des années soixante.

La loi de 1962 (voir annexe) a encouragé l'écrémage des sites par îlot, au bénéfice du premier demandeur, et au détriment des autres. Cela a produit des ensembles massifs comme ceux du Sheraton ou du Martini Place Rogier, qui ont rompu l'équilibre de cette Place, la tour Monnaie, qui a remplacé l'Immeuble des Postes, classé, la Place de Dinant, la Tour AG ou la tour de la rue de l'Astronomie, etc., sans aucune maîtrise du paysage urbain.

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Alois Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

2007

01

Victor Horta souhaitait également une tour en haut du Botanique, mais dans l'axe exact du Boulevard, comme pendant de la Basilique (et sur terrain public !).

Les tours jumelles du square de Meeus se situent par contre harmonieusement dans la perspective aboutissant à la Gare de Luxembourg et auraient pu être complétées par d'autres tours, situées dans le même axe, de part et d'autre de la Gare.

De même la modernité de la première moitié du vingtième siècle a permis des espaces comme le square Armand Steurs et sa rangée d'immeubles hauts, les immeubles hauts de l'Altitude Cent ou l'immeuble qui termine la rue de la Loi, face au cinquantenaire, et dont le pendant n'a malheureusement pas été construit.

La différenciation de l'espace urbain peut parfaitement faire l'objet d'un plan directeur d'urbanisme (« urban design »), à l'instar du plan de structure de Bruges.

### **3. Pistes d'action**

Dans un « urban design » à densité variable, comment répartir équitablement les droits fonciers et donc les plus-values et moins-values foncières ?

#### **3.1. Une des solutions avancées est le transfert de droits de bâtir**

Ce mécanisme permet à un propriétaire l'édification d'immeubles de forte densité et en hauteur, mais uniquement s'ils sont prévus au plan d'urbanisme, et uniquement en achetant des droits compensatoires à des propriétaires voisins dont la propriété est pour des raisons d'urbanisme ou de conservation du patrimoine maintenue à une densité faible. L'utilisation systématique de ce mécanisme a permis à la Ville brésilienne de Curitiba ([www.ippuc.org.br](http://www.ippuc.org.br)) de réaliser une alternance d'avenues majestueuses et de zones à faible densité ainsi que de nombreux parcs. Son maire, l'architecte Jaime Lerner a été réélu plusieurs fois et est devenu ensuite Gouverneur de l'Etat de Parana et Président de l'Union internationale des architectes. La condition indispensable au succès des transferts est que le plafond légal de densité considéré comme un droit acquis, c'est à dire le point au départ, soit suffisamment bas pour justifier des transactions. A titre d'exemple, le Coefficient d'Occupation du Sol de 1 a été le plafond légal de densité à Paris pendant longtemps. Une alternative bruxelloise serait de prendre pour droit acquis le COS de la situation existante. La Ville de Milan prône actuellement la création d'une « Borsa dei diritti ».

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Alois Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

### **3.2. Les droits de bâtir sont par ailleurs une matière taxable, à Bruxelles comme partout ailleurs**

Cette taxation pourrait être mise en œuvre en extension des « charges d'urbanisme » (« raisonnables et proportionnelles »). Un bonus particulier pourrait être accordé au demandeur qui introduit volontairement du logement dans son projet, alors que le plan d'affectation des sols ne l'y oblige pas. Mieux encore un impôt foncier portant séparément sur la valeur du sol et la valeur des bâtiments pourrait être établi par la Région dans le cadre des compétences accordées par la loi spéciale de 2001 (appliqué à Harrisburg, Pennsylvanie – voir [www.landlabour.org](http://www.landlabour.org)). Une rétrocession partielle aux communes s'impose.

Dans tous les cas il s'agit de taxer les plus-values sur une base annuelle et à partir de la valeur vénale estimée en fonction de la localisation et non plus du revenu fictif. Ce serait un substitut à une péréquation du « revenu cadastral », qui serait inutilement coûteuse et politiquement illusoire.

La taxation des plus-values foncières au moment d'une vente d'immeuble est par contre un système pervers, puisqu'il encourage la rétention et donc la rareté et la hausse des prix.

Dans la même ligne de pensée la Mairie de Londres développe la « Land Value Taxation » ou « Location Benefit Levy » ([www.landvaluetax.org](http://www.landvaluetax.org)).

Il est à noter que le processus d'élaboration d'un « urban design » maîtrisé peut se faire d'autant plus facilement en concertation avec les propriétaires intéressés qu'il y a plus d'équité et de transparence dans l'attribution des plus-values.

### **3.3. Enfin l'équité foncière peut se réaliser par des règlements généraux d'urbanisme, telles que celui de Berlin-Mitte.**

Celui-ci peut être considéré comme un modèle d'« urban design » de capitale. La maîtrise de la densité et des gabarits a recréé à Berlin en quinze ans, à l'emplacement du mur, un centre ville riche en perspectives classiques et en diversité, tout en respectant la trame du Plan ancien. Les immeubles de bureaux du centre doivent obligatoirement comprendre 20% au minimum d'habitat, ce qui a engendré une animation inégalée en soirée et des sites résidentiels recherchés (vues sur Unter den Linden). Le Règlement régional d'urbanisme bruxellois ([www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)) constitue un pas dans la même direction.

## **4. Annexe**



« La loi de 1962 » dans : P. Laconte (dir.), « Bruxelles, la Belgique et l'Europe : un urbanisme cosmopolite » Editions du Certu, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durable, Lyon, Septembre 2007.

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99).  
Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Aloïs Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

2007

01

## **ANNEXE : LA LOI DE 1962, UNE MACHINE À SURPRODUIRE DES ESPACES DE BUREAUX ET À MITER LES CAMPAGNES**

La Loi organique de l'Aménagement du Territoire du 29 mars 1962 a été votée en quelques mois, à la suite d'une stratégie d'acteurs du secteur de la promotion immobilière particulièrement efficace. Ce fut une loi faite par les promoteurs pour les promoteurs. Quarante cinq ans après sa promulgation, l'impact qu'elle eut sur les villes (surproduction de bureaux) et les campagnes (mitage) reste considérable.

La structure urbaine de la Belgique est constituée pour l'essentiel d'un chapelet de villes distantes d'environ 30 kilomètres, étape quotidienne des caravanes de marchands au moyen âge. Au 19<sup>e</sup> siècle cette structure s'est renforcée avec le développement du réseau de chemins de fer et surtout, depuis 1869, par les abonnements sociaux destinés à permettre aux travailleurs de se déplacer quotidiennement vers les centres d'emploi des grandes villes sans devoir se délocaliser vers des "banlieues rouges". Le renouvellement urbain se faisait traditionnellement par des reconstructions individuelles autorisées par des permis de bâtir accordés par les autorités communales parcelle par parcelle (sauf exceptions majeures inspirées par les lois haussmanniennes d'expropriation par zone, telles le voûtement de la Senne à Bruxelles en 1867 et le Plan de boulevards de 1876, inspiré par le Roi Léopold II – voir par ailleurs). Plus récemment, le système de la double autorisation, par la commune et par le fonctionnaire délégué de l'Etat, visait à maintenir un équilibre entre les décisions communales et les intérêts plus larges représentés par l'État. Cet équilibre a été profondément modifié par la Loi organique du 29 mars 1962, tant au niveau des villes qu'au niveau des campagnes.

Cette loi n'est pas seule en cause. Par les importantes subventions qu'elles accordaient aux implantations périphériques, les lois d'expansion régionale ont entraîné dès 1959 un effet de délocalisation des activités par rapport aux villes existantes. À partir de 1965, le programme autoroutier sans péage, financé hors budgets par le recours à des emprunts garantis par l'Etat et 'adossés' à des péages fictifs, de même que la déductibilité fiscale des kilomètres parcourus en voiture à fins professionnelles, ont été des incitations directes à une augmentation de la distance entre lieu de résidence et lieu de travail et à l'éparpillement urbain. La « Loi De Taye » encourageait par ailleurs l'urbanisme pavillonnaire (constructions dispersées, d'un maximum de 80 m<sup>2</sup>).

### **DES DISPOSITIONS FAVORABLES À LA PROMOTION DE BUREAUX**

La Loi de 1962 contenait plusieurs dispositions uniques au monde, dont l'article 25, qui accordait au propriétaire possédant en superficie la moitié d'un territoire déterminé, par exemple un îlot

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Alois Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

(parfois moins), le droit d'être chargé de son aménagement, avec bénéfice du droit d'expropriation. Ceci revenait à instaurer un droit d'expropriation privé. Cet article a été très largement utilisé sous la forme de plans particuliers d'aménagement remplaçant un îlot et ses parcelles par une tour et son socle.

L'article 55 permettait au demandeur de permis non satisfait par la décision du fonctionnaire délégué (agissant au nom de l'Etat), d'introduire un recours auprès de la Députation permanente du Conseil provincial (un pouvoir local élu). La loi introduisait donc un appel du candidat constructeur contre la décision du pouvoir supérieur, auprès d'un pouvoir subordonné, de surcroît proche de l'électeur. Il n'est donc pas étonnant que, dans le cas de Bruxelles et du Brabant notamment, quelque cinquante pour cent des recours aient été accueillis favorablement. On a assisté à une transformation rapide de nombreux îlots, multifonctionnels et d'architecture diversifiée, en autant de tours et de barres à destination monofonctionnelle et d'architecture stéréotypée, favorisant la construction industrialisée, moins coûteuse à réaliser mais non pour autant moins coûteuse à acquérir et à entretenir. On les retrouve dans divers quartiers centraux, notamment autour des gares.

La surproduction d'espaces de bureaux a durablement affecté le marché et empêché une rentabilité de même niveau que celle des villes étrangères comparables, ce qui a rendu le recours à une architecture de qualité encore plus risqué qu'ailleurs et contribue à expliquer la médiocrité de l'architecture de bureaux bruxelloise.

En ce qui concerne les centres historiques, l'émergence d'immeubles disproportionnés par rapport aux îlots voisins a créé des précédents qui ont entraîné un mécanisme de destruction en chaîne. Par exemple, à quelques pas de la Grand-Place de Bruxelles, rue de la violette et rue de l'étuve: l'autorisation de construire un immeuble de bureaux, d'une densité plusieurs fois supérieure à celle du voisinage, comportait en germe la destruction des îlots voisins, rue des chapeliers, rue des brasseurs, etc. La démolition effective s'est poursuivie sur trente ans, jusqu'à ce que le Ministre décide en 2001 de classer les quelques immeubles restants.

Il est à noter que la très faible fiscalité immobilière, notamment sur les immeubles inoccupés encourage l'acquisition d'immeubles en vue de leur démolition après plusieurs années de pourrissement intentionnel. Assez paradoxalement, la Loi de 1962, inspirée de la ville américaine, a mis en place des instruments de 'los-angelisation' dont ne disposent pas les promoteurs américains, en particulier l'expropriation privée. La fiscalité immobilière y est également beaucoup plus élevée, que les immeubles soient occupés ou non.

Il est à noter que la même année 1962 en France la Loi Malraux introduisait la notion de "secteurs urbains sauvegardés" (il y en a une centaine actuellement). Les dispositions décrites ci-dessus, l'expropriation privée en particulier, étaient surtout pensées en fonction de Bruxelles. C'est dans

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Alois Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

cette ville que ses effets ont été les plus spectaculaires. Parmi les projets de transformation spéculative d'îlots entiers dans d'autres villes, citons l'Europa Center d'Ostende, l'hôtel Astrid à Anvers et l'ensemble des Chiroux à Liège.

## **DISPOSITIONS FAVORISANT LE MITAGE DES CAMPAGNES**

Tout aussi importants ont été les effets de la même loi sur la prolifération de lotissements dans les campagnes. L'article 55 permettant le recours à l'autorité provinciale pour l'obtention du permis de lotir et son application généreuse ont permis le 'mitage' de nombreuse zones d'intérêt paysager reconnues par les études du Ministère des Travaux Publics. En outre, l'article 37 accordait sous certaines conditions une indemnité au cas où une interdiction de bâtir ou de lotir mettait fin à l'usage auquel le bien concerné était "normalement destiné". Bien que cet article n'ait été appliqué qu'une trentaine de fois, la menace de son application a été un adjuvant puissant au bénéfice des demandeurs de permis dans leurs contacts avec les fonctionnaires délégués. Enfin au niveau des plans de secteur, au nombre d'une cinquantaine, la faible protection de l'espace à usage agricole a permis la multiplication de zones d'habitat et de zones d'extension d'habitat toujours plus éloignées des villes et entièrement dépendants de l'automobile.

Mais l'excitation de la demande pour des lotissements en grande périphérie se situait en amont, par la création d'infrastructures routières, la déductibilité fiscale des kilomètres parcourus en voiture et la multiplication des zonings industriels à la suite des lois d'expansion régionale, et plus récemment des business parks. La surabondance des emplacements de parking aux lieux d'emploi, exigés par des circulaires administratives, ont également encouragé les lotissements dans les espaces ruraux uniquement accessibles par l'automobile. En effet, la disposition d'un emplacement de parking au lieu du travail est le facteur le plus déterminant du choix modal en faveur de l'automobile.

## **MAINTIEN DE QUARTIERS À ÉCHELLE HUMAINE**

Malgré les effets négatifs internationalement reconnus de la Loi de 1962 sur le centre des villes belges, en particulier Bruxelles, il n'en reste pas moins que les quartiers à l'échelle humaine restent nombreux et prospères dans ces mêmes villes, y compris à Bruxelles. On les retrouve dans tout l'espace bâti de la ville traditionnelle. Leur maintien résulte souvent d'une action des comités locaux groupés dans l'Association Inter-environnement, le BRAL et l'Atelier de recherche et d'actions urbaines, un organe de pression animé par le sociologue René Schoonbrodt. Ils encouragent la mobilité de courte distance et le sentiment d'identité. Une typologie portant sur 99 quartiers a été établie par l'Université flamande de Bruxelles (VUB). La fonction d'observatoire permanent de ces quartiers, notamment des cheminements qui les traversent, des 'dents creuses' et autres chancres (volontiers masqués par des panneaux publicitaires), des friches résultant de

2007

01

plans non réalisés, d'immeubles dégradés et d'espaces de stationnement sauvage à ciel ouvert, pourrait aisément faire systématiquement partie des comités comme aiguillon de l'activité communale, au même titre que la sécurité des habitants. Les plans de quartiers utilisent le parcellaire existant, qui permet d'attirer les petites entreprises et les immeubles à usage mixte, autant que l'habitat. Ce principe existe et fonctionne par exemple à Copenhague. Le maintien obligatoire du parcellaire permet en outre une construction/reconstruction graduelle et échelonnée dans le temps.

Le succès tant commercial que résidentiel de quartiers tels que celui de la place du Châtelain à Ixelles, où le stationnement est pourtant difficile, confirme l'intérêt de ce type d'aménagement.

Les effets négatifs de la Loi organique se retrouvent dans les dispositions et pratiques régionales qui ont pris sa succession. Chaque commune, croyant s'attirer les faveurs des électeurs propriétaires de terrains, veut toujours davantage de lotissements, de zonings industriels, de business parks, etc.

*Version mise à jour du chapitre de Pierre Laconte « LA LOI DE 1962, UNE MACHINE A SURPRODUIRE DES ESPACES DE BUREAUX ET A MITER LES CAMPAGNES », in :*

P. Laconte (dir.), « Bruxelles, la Belgique et l'Europe : un urbanisme cosmopolite », Lyon : Editions du Certu, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durable, 2007.

Tél.: +32 2 759 61 88 – [pierre.laconte@ffue.org](mailto:pierre.laconte@ffue.org) – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Alois Michielsen, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.