

«Le plus grand ennemi de la ville du futur est l'habitant d'aujourd'hui ».

Cet aphorisme si paradoxal est le fait récent de Marnix Galle. Il est aussi le promoteur de la Tour Van Maerlant place Jean Rey dont le permis d'urbanisme vient de se faire annuler par le Conseil d'État. C'est l'incomplétude du Rapport d'Incidences environnementales mais surtout la hauteur démesurée de la tour de logements de 25 étages qui ont mis le feu aux poudres et convaincu IEB et le comité de quartier GAQ d'introduire un recours en janvier 2012. Il a donc fallu attendre plus de 4 années avant que l'arrêt ne tombe, entre temps le bâtiment est terminé et occupé depuis plusieurs années.

Le Conseil d'État annule le permis parce que l'étude sur les courants d'air générés par la grande hauteur de la tour, déclarée pourtant nécessaire dans le Rapport d'Incidences, n'a pas été faite, mais aussi et surtout parce qu'alors que le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) prévoit que la hauteur des constructions isolées ne doit pas dépasser la moyenne des constructions qui entourent le terrain considéré, la Région a autorisé une tour de 25 étages sans motiver de manière adéquate une telle dérogation là où les gabarits avoisinants vont du rez + 2 à du rez +11. Et le Conseil d'État d'écrire « qu'aucun élément de la motivation n'indique avec quelque pertinence les raisons pour lesquelles la dérogation serait, aux yeux de l'autorité, compatible avec l'objectif de la règle à laquelle il est dérogé, à savoir la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents ; ». Et le Conseil d'État de relever également que le fonctionnaire délégué régional a évalué de manière inexacte la hauteur des constructions avoisinants le terrain Van Maerlant. Et n'a donc pas pu apprécier valablement l'importance de la dérogation sollicitée. Reprenant les informations reprises dans le RIE, le CE observe que les gabarits varient de R+2 à R+11 et pas de R+7 à R+11 et qu'en plus le gabarit le moins élevé, à savoir le R+2 est plus proche de l'immeuble projeté que le bâtiment dont le gabarit est le plus haut !

Et le CE de balayer au passage les arguments de la Région du type « densifier le site tout en préservant des espaces libres », « permet de créer un jeu de perspective », « signal fort » » avancés pour justifier la dérogation dès lors qu'ils ne répondent pas à la question de savoir si le projet préserve une certaine harmonie et un cadre urbain cohérent.

La bataille ne fait pourtant que commencer car un Plan Particulier d'Affectation du Sol (le PPAS « Belliard- Etterbeek ») approuvé en mars 2016 autorise *a posteriori* la tour Van Maerlant déjà construite... Alors que le permis était attaqué devant le Conseil d'État et que le recours avait de bonnes chances d'aboutir, ce qui nous est confirmé maintenant, le gouvernement a enjoint à la Ville de Bruxelles d'étendre le périmètre d'un PPAS voisin en cours d'élaboration à la parcelle Van Maerlant. Et à votre avis, qu'est-ce que le bon aménagement des lieux dicte de construire à cet endroit là? Une tour de 25 étages évidemment! Force est de constater que ce plan d'affectation du sol est dévoyé de sa logique intrinsèque (puisqu'un plan sert à

planifier) pour être réduit à un instrument d'entérinement d'une situation illégale. (Pour en savoir un peu plus sur le PPAS Bellard Etterbeek, lire l'article d'IEB <http://www.ieb.be/Tour-de-passe-passe-pour-la-tour-Van-Maerlant>). La Région n'a plus maintenant qu'à poursuivre son « plan B » à savoir délivrer un permis de régularisation en se fondant sur le PPAS.... Plan B risqué on l'aura compris, puisque pas forcément très régulier d'un point de vue légal.

Suite donc au prochain épisode qui ne sera sans doute pas le dernier puisque une refonte du RRU en préparation pourrait être mise à contribution pour protéger à un plus haut niveau réglementaire encore les menées 'futuristes' d'un promoteur en mal de **rupture urbaine**, de *geste fort* et de *bâtiment phare* (ce sont ces termes que nous rencontrons fréquemment dans les demandes de permis qui « explosent » les *gabarits autorisés* . Quand les règles communes sont à ce point détournées au profit de l'intérêt privé de gros acteurs économiques que la puissance publique semble accompagner avec autant d'attention, ceux qui habitent encore *la ville du futur* ont sans doute des craintes à avoir.

De manière moins paradoxale, Marnix Galle voulait peut-être nous expliquer que les habitants c'est vraiment casse pied quand il s'agit de faire aujourd'hui des super profits illégitimes sur le dos de la démocratie de demain. Le chantier permanent du quartier Léopold en train de devenir européen est peut être le terrain d'essai de la meilleure manière d'exploser l'édifice réglementaire que nous avons mis plus de 40 ans à élaborer de commun accord avec les pouvoirs publics. Au profit de qui ?