

# Fin de l'enquête publique sous une pluie de

La nouvelle mouture du RRU ne convainc pas les secteurs privé et associatif, qui l'ont fait savoir.

UN SUJET QUI FÂCHE et des intérêts qui divergent de part et d'autre de la table. La proposition de révision du RRU, le Règlement régional d'urbanisme bruxellois entré en vigueur en 2007 qui dicte la manière de construire les immeubles et d'aménager l'espace non bâti dans la capitale, est de ces débats destinés à faire du bruit.

Baptisé Good Living et piloté par le secrétaire d'État bruxellois en charge de l'Urbanisme Pascal Smet (Vooruit), le texte, rédigé en octobre 2021, au lendemain de la crise sanitaire, a été approuvé en première lecture par le gouvernement bruxellois en juillet 2022. Il était soumis à l'enquête publique jusqu'au 20 janvier dernier.

C'est peu de dire que les réactions ont fusé... Fédérations sectorielles, associations professionnelles, comités de quartier, associations de défense

du patrimoine, particuliers et même... un conseil communal, on compte par dizaines ceux qui se sont fendus d'un avis tranché, rarement favorable.

## De l'excès à l'absence de règles

Il faut en convenir, la nouvelle mouture du RRU telle qu'imaginée par Pascal Smet est audacieuse, osée même, tant elle se démarque du texte de base. Où il est moins question d'un cadre réglementaire pointilleux que de sa simplification, fondée sur une série d'objectifs généraux et vertueux. Avec, pour y parvenir, une bride lâchée, celle du "bon aménagement des lieux", laissée à l'appréciation des porteurs de projets qui doivent la coucher sur papier, comme des autorités publiques appelées à en juger.

C'est régulièrement cette absence de règles ou, s'il y en a, leur manque de précision, qui a été pointée du doigt par les secteurs privé et associatif lors de l'enquête publique. Ironie du sort, puisque le RRU de 2007 était, lui, communément décrié

pour son excès de rigueur.

Afin d'examiner plus en profondeur les raisons qui ont nourri cette levée de boucliers, *La Libre Immo* a ouvert ses colonnes à quatre associations: l'AriB (Architects in Brussels), qui représente les intérêts des architectes bruxellois; la Fédération

bruxelloise de l'Urbanisme (FBU), composée de professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme; Inter-Environnement Bruxelles, qui fédère des comités de quartier et des associations de défense de l'environnement; et, enfin, le Quartier des Arts, qui défend la qualité de l'environnement et de l'aménagement de ce quartier particulier de la capitale.

Format journalistique oblige, toutes quatre se sont prêtées à l'exercice difficile de résumer leurs appréciations et leurs griefs en n'en retenant que les idées principales. Les versions complètes, longues parfois de plusieurs pages, sont publiées par ailleurs sur leurs sites Internet respectifs.

**Frédérique Masquelier**

## 4

### ASSOCIATIONS

Quatre associations, architectes, urbanistes et comités de quartier, ont donné leur avis sur Good Living, le nouveau RRU.

## Le "bon aménagement des lieux" profite-t-il à tous, interroge l'AriB

Dans le cadre de sa mission de promotion de la profession d'architecte et de ses intérêts en Région bruxelloise, l'AriB (Architects in Brussels) suit, depuis le début, la réflexion entamée par les autorités politiques autour du RRU.

Selon elle, l'atout majeur de Good Living est de proposer une réflexion en profondeur sur la nouvelle ville, ce "corps vivant" dont le futur doit se concevoir sur base de notre héritage collectif.

Des échanges qui ont eu lieu entre les associations professionnelles, il

est apparu qu'un débat serein sur un projet commun entre secteurs public, associatif et privé était nécessaire, souhaité et indispensable, et que l'inquiétude sur le nouveau cadre proposé était partagée par les trois

secteurs. Or, le retour à la confiance entre ces différents acteurs est une des responsabilités premières de l'autorité politique.

Si l'AriB s'enthousiasme de façon générale pour le projet de ville proposé, elle réclame un cadre précis propice à une conversation sereine pour soutenir les objectifs par des applications et des règles claires. Ce sont les fondements de la démocratie; ce qui n'est pas le cas dans le texte proposé aujourd'hui.

Ce cadre de la conversation, alors lisible par chacun, exclut que le concept prioritaire soit "le bon aménagement des lieux" à la seule

interprétation du secteur public, sans guider ses représentants pour argumenter leur réponse.

Après l'application des règles, "le bon aménagement des lieux" doit alors être appelé pour que l'autorité publique apprécie les dérogations sollicitées par le demandeur de permis ou le secteur associatif. Cette appréciation doit être contraignante tout au long du processus de développement du projet.

### Les "oubliés de la ville"

L'AriB demande, d'autre part, l'accès à l'habitat pour tous dans le projet de ville. L'organisation simplificatrice proposée dans la conception des logements semble créer un concept des "oubliés de la ville": ménages à revenus modestes, les mal-logés (50 000

familles en attente de logements sociaux), jusqu'aux 5 000 sans-abri dans nos rues. De plus, cette organisation simplificatrice bute d'emblée sur l'intégration des contraintes de réaffectation et de rénovation souhaitée, notamment dans l'encouragement de la conservation prioritaire du bâti existant.

Enfin, le texte proposé ne semble pas intégrer les questions du circuit économique de notre Région; autant dans son fonctionnement global que dans celui de la production *stricto sensu* de nos espaces publics, de nos équipements et de nos logements.

## Inter-Environnement déplore les "ouvertures béantes à l'arbitraire"

Depuis 2014, les plans régionaux "Good" s'amoncellent, les réformes urbanistiques se succèdent, mais les inégalités sociales se creusent et plus personne ne saisit ce qui fonde un urbanisme bruxellois en état de réforme permanente. Le gouvernement s'est emparé de la réforme du RRU comme d'une campagne de communication pour faire advenir la ville "Good" déclinée selon les leitmotifs de l'architecture de qualité, de la sacro-sainte mixité et de la densité équilibrée, laquelle est censée rendre notre Région durable.

Des concepts creux, sujets à interprétation, le plus souvent en faveur des gros projets qui visent à maximaliser la rente foncière. Une fuite en avant qui occulte l'incapacité de nos gouvernants à mener un large débat démocratique sur

des balises claires qui permettraient à notre ville-Région de lutter contre les inégalités sociales et de relever les défis environnementaux.

### Des concepts vagues et peu réalistes

Il est évident que le RRU actuel mérite une réactualisation, notamment pour favoriser la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, améliorer la protection des intérieurs d'ilot et préserver la biodiversité, faciliter la reconversion des bureaux vides en d'autres fonctions plus utiles aux habitants, limiter l'offre en stationnement pour réduire la place de la voiture...

De ce point de vue, le projet apparaît truffé de bonnes intentions, parfois ambitieuses, mais il dresse surtout un catalogue de concepts vagues, peu définis et peu réalistes tout en laissant des ouvertures béantes à l'arbitraire. Ouvertures où s'engouffrera un aménagement du territoire prédateur laissant les forces libres du marché s'exercer.

Ainsi le projet dérègle fortement les hauteurs admissibles pour les constructions isolées ou d'une certaine largeur, de quoi attirer les convoitises des spéculateurs.

**"L'outil doit veiller à cadrer au plus près les projets spéculatifs en renforçant le contrôle démocratique à leur rencontre."**

Le nouveau RRU fait globalement le lit d'une ville de plus en plus inhabitable pour la biodiversité et ceux qui sont exclus du partage de la rente foncière.

Qu'il s'agisse de la réforme du CoBAT ou du RRU, ces outils devraient

veiller à cadrer au plus près les projets spéculatifs en renforçant le contrôle démocratique à leur rencontre. Si le RRU existe, c'est pour fournir un cadre normatif assurant la poursuite d'objectifs d'aménagement du territoire définis, par ailleurs, dans le Plan régional de développement durable. La clarté, la lisibilité de ces règles est fondamentale pour l'habitant, le promoteur ou les administrations qui en vérifient l'application. Inter-Environnement Bruxelles, qui fédère 80 comités de quartier et groupes d'habitants, s'oppose fermement à ce cadre urbanistique évanescant.