

**PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RBC
DU 10 NOVEMBRE 2022 ARRÊTANT
LE PROJET DE
RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME**

**AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT
30 JUIN 2023**

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;

Vu l'audition du représentant du cabinet du Secrétaire d'Etat Pascal Smet en date du 25 mai 2023 ;

La Commission s'est réunie les 30 mars, 13 et 20 avril, 25 mai, 1^{er}, 8, 15, 22 et 29 juin 2023.

La Commission émet en date du 30 juin 2023, l'avis unanime suivant :

TABLE DES MATIERES

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1. CONTEXTE | 8 |
| 1.1. Un nouveau départ | 8 |
| 1.2. Objectif et structure du projet | 8 |
| 1.2.1. Espaces ouverts | 9 |
| 1.2.2. Urbanité : | 9 |
| 1.2.3. Habitabilité | 9 |
| 2. AVIS | 10 |
| 2.1. REMARQUES GENERALES | 10 |
| 2.1.1. RRU et aménagement du territoire | 10 |
| 2.1.2. RRU et ambitions environnementales | 11 |
| Biodiversité/environnement/climat | 11 |
| 2.1.3. RRU et principe de bonne gouvernance | 12 |
| 2.1.4. La problématique de la sécurité juridique | 13 |
| 2.1.5. Nouvelle approche de la gouvernance | 14 |
| 2.1.6. Cohérence des textes | 15 |
| 2.1.7. Surcoûts liés au projet | 17 |
| 2.1.8. Phase test | 18 |
| 3. PRELIMINAIRE | 19 |
| Article 1 – Champ d’application | 19 |
| Article 2 - Conformité d’un projet au présent règlement | 19 |
| Article 3 - Définitions | 20 |
| 4. TITRE I : ESPACE OUVERT | 26 |
| 4.1. CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS | 26 |
| Article 1 ^{er} – Objectifs | 26 |
| Article 2 - Champ d’application | 28 |
| Article 3 – Continuité | 28 |
| 4.2. CHAPITRE 2 – ESPACE OUVERT PUBLIC | 29 |
| 4.2.1. Section 1 Généralités | 29 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 4 – Aménagement de l’espace ouvert ----- | 29 |
| Article 5 – Répartition de l’usage de la voirie publique ----- | 30 |
| Article 6 – Câbles, conduites, canalisations, caniveaux et galeries techniques----- | 33 |
| Article 7 – Mobilier urbain----- | 34 |
| 4.2.2.Section 2 : Fonction de séjour ----- | 36 |
| Article 8 – Confort et inclusion ----- | 36 |
| Article 9 - Terrasses----- | 36 |
| Article 10 – Constructions fermées----- | 37 |
| 4.2.3.Section 3 : Fonction de déplacement ----- | 38 |
| Article 11 - Répartition entre les modes de déplacement----- | 38 |
| Article 12 - Piétons----- | 39 |
| Article 13 – Les cyclistes ----- | 41 |
| Article 14 – Transport public----- | 44 |
| Article 15 - Véhicules automobiles----- | 45 |
| 4.2.4.Section 4 : Fonction environnementale----- | 48 |
| Article 16 – Végétalisation et réseau de fraîcheur ----- | 48 |
| Article 17 – Gestion intégrée des eaux de pluie----- | 50 |
| Article 18 – Biodiversité----- | 50 |
| Article 19 – Eclairage ----- | 51 |
| Article 20 – Confort acoustique et vibratoire ----- | 51 |
| 4.2.5.Section 5 : Publicité dans l’espace ouvert public----- | 52 |
| Article 21 – Zones d’exclusion de la publicité----- | 52 |
| Article 22 - Dispositions générales----- | 52 |
| Article 23 – Publicité évènementielle ----- | 53 |
| 4.3. CHAPITRE 3 : ESPACE OUVERT ET PRIVE----- | 54 |
| 4.3.1.Section 1 : Généralités ----- | 54 |
| 4.3.2.Section 2 Fonction de séjour----- | 54 |
| Article 24 – Proportion et disposition de l’espace ouvert privé----- | 54 |
| Article 25 – Terrains non bâtis----- | 55 |
| Article 26 – Espaces d’agrément des grands immeubles----- | 55 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.3.Section 3 : Fonctions de déplacement ----- | 56 |
| Article 27 – Voies d'accès----- | 56 |
| Article 28 : Stationnement des véhicules automobiles ----- | 56 |
| Article 29 – Stationnement vélo----- | 57 |
| 4.3.4.Section 4 : Fonction environnementale----- | 58 |
| Article 30 – Pleine terre----- | 58 |
| Article 31 – Végétalisation----- | 59 |
| Article 32- - Biodiversité ----- | 59 |
| Article 33 – Espace ouvert privé au-dessus des constructions en sous-sol ----- | 60 |
| 4.3.5.Section 5 : Publicité----- | 60 |
| Art 34 – Interdiction ----- | 60 |
| 5. TITRE II : URBANITÉ ----- | 61 |
| 5.1. CHAPITRE 1 ^{ER} : GÉNÉRALITÉS ----- | 61 |
| Article 1er – Objectif----- | 61 |
| Article 2 – Champ d'application ----- | 61 |
| 5.2. CHAPITRE 2 : DURABILITÉ ET RÉSILIENCE ----- | 61 |
| Article 4 – Préservation et rénovation des constructions existantes----- | 61 |
| Article 5 – Reconversion et réversibilité des constructions, durabilité et récupération des matériaux ----- | 63 |
| Article 6 – Biodiversité et réseau de fraîcheur----- | 65 |
| Article 7 - Gestion intégrée et réutilisation des eaux pluviales----- | 66 |
| 5.3. CHAPITRE 3 : DENSITÉ, IMPLANTATION ET GABARITS ----- | 66 |
| 5.3.1.Section 1 : dispositions communes ----- | 66 |
| Article 8 – Densité----- | 67 |
| Article 9 – Emprise maximale ----- | 68 |
| 5.3.2.Section 2 : Constructions en mitoyenneté ----- | 69 |
| Article 10 – Implantation ----- | 69 |
| Article 11 - Profondeur----- | 71 |
| Article 12 – Emprise maximale ----- | 72 |
| Article 13 – Hauteur ----- | 72 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.3.Section 3 : Constructions isolées ----- | 75 |
| Article 14 – Implantation et hauteur ----- | 75 |
| Article 15 – Façade calme ----- | 75 |
| 5.4. CHAPITRE 4 : ENVELOPPES DES CONSTRUCTIONS----- | 76 |
| Article 16 – Rez-de-chaussée ----- | 76 |
| Article 17 – Saillies en façade à rue----- | 77 |
| Article 18 – Isolations thermique des constructions existantes ----- | 77 |
| Article 19 Toitures ----- | 79 |
| 5.5. CHAPITRE 5 – INSTALLATIONS TECHNIQUES ----- | 81 |
| Article 20 — Raccordements aux réseaux----- | 81 |
| Article 21— Dispositifs techniques en façade et évacuations ----- | 81 |
| Article 22 : Auvents et tentes ----- | 82 |
| Article 23 – Panneaux solaires----- | 82 |
| Article 24 – Antennes ----- | 82 |
| 5.6. CHAPITRE 6 : ENSEIGNES ET PUBLICITÉS ----- | 83 |
| Article 26 – Dispositions générales ----- | 83 |
| Article 27 – Enseignes non événementielles----- | 83 |
| Article 28 - Enseignes événementielles ----- | 83 |
| Article 31 – Publicité sur bâche de chantier----- | 83 |
| 6. TITRE III - HABITABILITE----- | 85 |
| 6.1. CHAPITRE 1 : GENERALITES ----- | 85 |
| Article 2 – Champ d’application ----- | 86 |
| 6.2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES----- | 86 |
| Article 3 – Dimensions et éclairage ----- | 86 |
| Article 4 – Circulation commune au sein des immeubles collectifs ----- | 87 |
| Article 5 – Accès à un espace extérieur ----- | 88 |
| Article 6 – Confort acoustique ----- | 89 |
| Article 7 — Équipements intérieurs mis à disposition du public ----- | 89 |
| Article 8 – Raccordements ----- | 89 |
| Article 9 – Locaux accessoires ----- | 90 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Article 10 – Aléa d’inondation ----- | 90 |
| 6.3. CHAPITRE 3 : LOGEMENT----- | 91 |
| 6.3.1.Section 1 : Règles applicables à tous les logements ----- | 91 |
| Article 11 – Superficie de plancher nette minimale ----- | 91 |
| Article 12 – Cuisine, locaux sanitaires et de rangement ----- | 93 |
| Article 13 – Espaces extérieurs ----- | 93 |
| Article 14 – Orientation et éclairage naturel----- | 94 |
| Article 15 – Vue----- | 94 |
| Article 16 – Logements adaptables ----- | 95 |
| Article 17 – Mixité de typologie des logements ----- | 95 |
| Article 18 – Division d’un logement existant ----- | 95 |
| 6.3.2.Section 2 : Règles spécifiques aux logements étudiants----- | 96 |
| Article 19 – Application limitée des dispositions de la section 1 ----- | 96 |
| Article 20 – Logement étudiant individuel ----- | 96 |
| Article 21 — Logement étudiant collectif ----- | 97 |
| Article 22 — Logement étudiant adaptable----- | 97 |
| Article 23 – Mixité de typologie de logement étudiant ----- | 98 |
| Article 24 – Immeubles de 50 chambres et plus ----- | 98 |
| 6.4. CHAPITRE 4 : STATIONNEMENT ET LIVRAISON ----- | 98 |
| Article 25 – Emplacements de parcage pour vélos ----- | 99 |
| Article 26 – Emplacements de parcage pour véhicules automobiles ----- | 100 |
| Article 27 – Livraison ----- | 103 |
| 7. ANNEXE : Accessibilité des personnes à mobilité réduite----- | 104 |
| 7.1. CHAPITRE 1 GENERALITES----- | 106 |
| Article 2 - Champ d’application----- | 106 |
| 7.2. CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES----- | 106 |
| Article 3 - Signalétique ----- | 106 |
| 8. CONCLUSION ----- | 108 |

1. CONTEXTE

1.1. Un nouveau départ

En parallèle à la réforme du CoBAT en 2017 et à l'approbation du PRDD par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en juillet 2018, la procédure de modification du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) a été lancée.

A la suite de l'enquête publique de 2019, la Commission a remis un [avis](#) le 28 mai 2020 à la demande du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement a ensuite décidé d'abandonner le projet en l'état et de le relancer en mettant en place une commission d'experts, chargée de définir les objectifs et recommandations pour la réforme du RRU.

Le [rapport](#) du comité d'experts a été publié en octobre 2021.

Le projet était le fruit de groupes de travail réunissant tous les acteurs institutionnels (les administrations régionales et communales, le bureau d'études Citytools, le cabinet d'avocats Stibbe, et un bureau chargé de l'évaluation des incidences environnementales du projet).

Les principales modifications visaient notamment à :

1. revoir à la baisse les seuils de stationnement hors voirie et renforcer les possibilités d'y déroger ;
2. revoir la norme de parkings pour les projets de logements afin d'en faire un maximum et non un minimum ;
3. fixer le principe de contextualisation des gabarits ;
4. augmenter la taille des espaces communs en vue de répondre à l'évolution des modes d'habiter ;
5. améliorer le confort piéton et cycliste ;
6. établir une nouvelle définition des zones d'accessibilité A, B et C, tenant compte de l'évolution de l'offre de transports en commun ;
7. prévoir de nouvelles dispositions volontaristes pour les emplacements vélos et les zones de livraisons ;
8. analyser un coefficient de biotope par surface (CBS) pour définir comment l'intégrer au mieux à l'évaluation des projets.

1.2. Objectif et structure du projet

A la suite du rapport du comité d'experts, le projet de RRU (dénommé Good Living) vise à fixer réglementairement des objectifs à atteindre plutôt que le moyen d'y arriver. Cela implique de renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité des instances consultatives et des autorités délivrantes à motiver leurs avis et décisions en fonction des objectifs définis par le règlement.

Le projet est structuré en 3 Titres principaux : Espaces ouverts / Urbanité / Habitabilité

1.2.1. Espaces ouverts

- **Simplifier le contenu** du RRU sur les **espaces publics**.
- **Augmenter les performances environnementales** au sein des **espaces publics**.
- **Augmenter les fonctions d'usages** dans l'espace public.
- **Éviter l'encombrement** dû à la démultiplication d'objets.
- Fixer un **minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité** sur la parcelle.
- **Augmenter les performances environnementales** et les fonctions d'usage au sein des **espaces privés**.

1.2.2. Urbanité :

- Gérer la **densité** bâtie au travers d'un outil territorialisé.
- **Gabarits** : Vers une 3e catégorie d'immeubles.
- Activer un **socle urbain** : reconquérir les pieds d'immeubles.
- Faire participer les **intérieurs d'îlot** au développement durable du territoire régional.
- Favoriser la **rénovation/reconversion** plutôt que la démolition/reconstruction et rendre les constructions neuves facilement convertibles.
- Lutter contre la constitution d'**îlots de chaleur** et développer un réseau de fraîcheur.
- Gérer durablement les **eaux de pluies**.

1.2.3. Habitabilité

- Prévoir des **normes minimales d'habitabilité** pour tous les immeubles.
- Apporter de la **flexibilité dans l'organisation interne du logement**.
- Imposer des **espaces extérieurs pour tous les bâtiments**.
- Favoriser le développement de **logements étudiants abordables**.
- **Encadrer** le développement et **garantir la qualité des logements en co-living et co-housing**.
- **Encadrer la division des maisons unifamiliales** et maintenir des logements adaptés pour les familles.
- **Mutualiser l'usage des parkings** et définir le nombre de parkings à réaliser en fonction d'une maille de quartier.

Le projet de RRU a été présenté en première lecture au Gouvernement en 2022 et soumis à l'enquête publique du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

2. AVIS

2.1. REMARQUES GENERALES

La Commission Royale des Monuments et des Sites ainsi que des communes regrettent que plusieurs dossiers soient mis à l'enquête publique en même temps (PACE, PAD Ninove, RRU) et durant les vacances scolaires, laissant peu de temps aux instances et communes pour consulter les documents et remettre leur avis et remarques. Elles critiquent le manque d'information/communication (volontaire ?) sur l'enquête.

C'est probablement la raison pour laquelle les Communes de Ganshoren, Saint-Josse et Watermael-Boitsfort n'ont pas remis d'avis.

La plupart des communes regrettent que nombre de leurs remarques émises en cours de réalisation du projet n'ont pas été prises en compte dans le projet de règlement régional d'urbanisme adopté en 1ère lecture.

Etant donné que ni les schémas, ni les remarques ni les objectifs ne font partie du texte « légal », la Ville de Bruxelles estime que même s'ils seraient souhaitables, il convient alors que toutes les prescriptions se suffisent à elles-mêmes.

Des communes estiment que la nouvelle structure crée une confusion et ne participe pas à la simplification. Le demandeur doit parcourir plusieurs titres/chapitres pour connaître les règles s'appliquant à sa demande, notamment pour l'implantation, le gabarit, les parkings et l'espace ouvert privé.

La Commission constate que, comme ce fut le cas lors de la mise à l'enquête de plusieurs PAD en même temps, l'effectivité de l'enquête publique est remise en cause lorsque plusieurs grands projets sont concomitants ou fort rapprochés dans le temps. La Commission estime que cette question est cruciale dans l'évaluation du CoBAT (v. avis d'initiative sur le CoBAT du 30 juin 2023).

La Commission constate, avec des réclamants, que la terminologie « Good living », utilisée à l'instar des plans régionaux comme Good Move, porte à confusion puisqu'il ne s'agit pas ici d'un plan mais d'un règlement.

La Commission regrette l'absence d'un document présentant de façon synthétique (article par article) les différences entre le règlement actuel et le règlement en projet : il faut en effet chercher dans les 581 pages du RIE les éléments présentés dans les sous-parties « historique et variantes » sous forme littéraire pour comprendre les changements proposés.

La Commission rejoint la Ville de Bruxelles pour demander que dans la réécriture, toutes les prescriptions se suffisent à elles-mêmes.

2.1.1. RRU et aménagement du territoire

Comme elle l'a mentionné dans son [avis du 28 mai 2020](#) et du [2 juin 2022](#), la Commission estime qu'au-delà de l'aspect strictement réglementaire, il s'agit avant tout d'une question de vision de l'aménagement du territoire.

Elle apprécie ainsi le souci du Gouvernement d'une vision prospective et stratégique dans ce nouveau projet de règlement.

Elle rappelle également ce qui figurait dans son avis sur le rapport Good Living : « le RRU est un règlement qui s'applique de façon indifférenciée sur tout le territoire régional, lequel est pourtant très diversifié avec un patrimoine et des caractéristiques urbanistiques et sociologiques très différentes. La Commission considère que de ce fait, le règlement doit garder un caractère général qui est mal adapté aux caractéristiques spécifiques de

certaines quartiers. Elle plaide donc pour la réalisation de « règlements zonés », tant régionaux (sur le modèle du Quartier des squares) que communaux ».

Elle note également que tant que le CoBAT fera du RRU un instrument réglementaire, il y aura des contraintes juridiques l'obligeant à être un règlement clair et univoque ne laissant pas la place à l'interprétation. En particulier, la question de la dérogation est soulevée par de nombreux réclamants dont les communes : dans ce cas en effet, la procédure d'instruction des demandes de permis est différente (délais/ mesures particulières de publicité). Il importe donc de savoir, dès le départ, si la demande déroge ou pas au règlement.

La Commission demande de rappeler dans les introductions aux différents titres qu'il est impératif de tenir compte de :

- **La géographie sociale et culturelle de Bruxelles.** Il faut tenir compte des habitudes culturelles et sociales des quartiers, par exemple, en matière d'aménagements d'espaces publics, car les besoins et les pratiques ne sont pas les mêmes dans les quartiers centraux à forte diversité et dans les quartiers périphériques, plus ouverts et aérés.

La Commission demande aussi de préciser la notion de contexte (polarité, environnement social) pour éviter qu'il ne soit étudié que sous ses aspects physiques (matériels). L'aspect socio-culturel, le positionnement dans la ville, les centralités ont également de l'importance.

- **L'histoire et le patrimoine :** la ville est faite de couches historiques successives et il faut en tenir compte, tant en matière de composition urbaine (respect des axes historiques, ...) que d'intégration aux typomorphologies existantes de l'espace public. Cet aspect est particulièrement manquant dans le titre I relatif aux espaces ouverts. Il s'agit de tenir compte non seulement de l'histoire, mais aussi des effets d'interventions structurantes.
- **La poursuite de la réalisation des objectifs du PRDD.** En particulier, la Commission demande de rappeler dans le titre I, l'objectif de dynamisation des Noyaux d'identité locale (NIL) du PRDD. L'échelle du quartier peut constituer un levier de développement local et solidaire.

La Commission prône l'utilisation optimale des différents outils réglementaires à disposition pour atteindre les objectifs du PRDD, lequel doit rester la vision qui guide tant l'action publique que les porteurs de projets. Les auteurs de projet doivent ainsi, d'emblée, concevoir leurs projets dans le cadre de cette vision, plutôt que de se référer quasi-exclusivement aux textes réglementaires lors de l'élaboration ou de l'examen des projets.

Par ailleurs, la Commission estime qu'il est préférable de se concerter pour voir émerger des projets de qualité dans le cadre d'une vision partagée, laquelle doit être accompagnée de plans de qualité paysagère, plutôt que de valider le principe d'une « architecture réglementaire » banale.

2.1.2. RRU et ambitions environnementales

Biodiversité/environnement/climat

Certains réclamants estiment que le RRU n'apporte pas de réponse suffisante aux enjeux climatiques et de biodiversité en ce qu'il ne prévoit rien concernant la préservation et le maintien des espaces verts et sols vivants existants. Or, la nature est un processus d'organismes vivants que l'on ne crée pas, que l'on ne remplace pas, qu'il faut laisser se développer. Ils critiquent la tendance à la rectilignité et la symétrie développée dans le RRU, en opposition avec la manière de fonctionner de la nature et la notion de compensation en matière de développement de la biodiversité (rien ne peut compenser la perte de l'existant).

Ils demandent que le texte privilégie les espèces indigènes et la diversification des essences et prenne en compte la faune inféodée au bâti, dont les oiseaux cavernicoles, dans les travaux relatifs au bâti.

Certains réclamants demandent que le RRU intègre des dispositions sur le calendrier des chantiers afin qu'il tienne compte du cycle de vie des espèces animales.

La Commission fait remarquer que l'intégration dans le RRU d'objectifs relatifs aux matières environnementales et patrimoniales a été prévue par la réforme du CoBAT. Si le texte en projet prévoit des mesures d'accompagnement du réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur, gestion de l'eau, etc.), il manque des mesures de prévention des émissions de gaz à effet de serre (GES) : on pourrait aussi trouver des principes quant à l'utilisation de matériaux (intégrant le calcul de « l'énergie grise ») ou d'autres mesures relatives à la compacité du bâti, les matériaux clairs avec un meilleur albédo, etc.

La Commission constate que de nombreuses règles liées à la durabilité sont au stade de la conception et doivent encore sans doute faire l'objet de tests. En attendant de pouvoir les intégrer au règlement, elle estime préférable de sortir du règlement toutes les intentions ou incitations qui devraient plutôt figurer dans un futur guide ou vademécum.

2.1.3. RRU et principe de bonne gouvernance

Si la Commission apprécie l'ambition du projet de RRU d'atteindre un certain niveau de souplesse dans la pratique des règles, elle constate que la plupart des réclamants, tant publics (communes, administrations régionales...) que privés (architectes, développeurs immobiliers...) estiment toutefois que les praticiens vont être exposés à des difficultés d'appréciation et de motivation des permis.

En effet, pour certaines dispositions, l'arbitraire est à craindre. La Commission est consciente des risques pour la sécurité juridique liés à l'imprécision des règles. Elle estime comme de nombreux réclamants que, tant que le CoBAT n'est pas revu et consacre la valeur réglementaire du RRU, il est nécessaire que ce règlement soit précis, univoque et permette de déterminer à coup sûr si les demandes de permis font ou pas l'objet de dérogations. Dans ce cas, en effet, les demandes doivent être soumises aux MPP (mesures particulières de publicité, soit enquête publique et avis de la commission de concertation). Or, il faut préciser cela en début de procédure, dès le dépôt de la demande de permis. Si le caractère dérogatoire (ou pas) fait l'objet d'interprétations subjectives, cela menace la régularité de la procédure.

À titre d'exemple, une disposition « floue » du règlement actuel concerne les règles d'implantation des constructions isolées (art. 7 §1) qui indique que « la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ». Il y a beaucoup de façon d'interpréter ce paragraphe (fixer à priori une distance de 3/4/5 mètres, tenir compte de l'ancienne règle H=L pour l'ensoleillement, ce qui peut faire monter la distance de façon importante...).

Le caractère interprétatif du projet de RRU augmente également la difficulté de motivation et la charge de travail complémentaire qui risque de s'imposer aux demandeurs pour préparer leur dossier de demande de permis.

La Commission estime qu'il faut cependant privilégier la concertation à l'application de règles mécaniques, d'autant que le règlement est général et s'applique de manière indifférenciée sur tout le territoire.

Il est donc essentiel de donner aux divers services d'urbanisme, communaux et régional, les moyens de fonctionner de manière optimale, avec du personnel en nombre suffisant et bien formé, pour être à même de répondre à une réglementation qui nécessite une appréciation fine au cas par cas.

La Commission apprécie fortement la philosophie du nouveau RRU qui consiste à mettre en avant la réalisation d'objectifs et l'exigence de qualité plutôt que le respect de normes fixées a priori. Il y a cependant deux questions qui en découlent : la question de la sécurité juridique et celle de la nouvelle approche de la gouvernance.

2.1.4. La problématique de la sécurité juridique

Si certains réclament, comme la Ville de Bruxelles, considèrent comme positif le changement de paradigme du RRU (moins de règles mesurables mais plutôt des objectifs à atteindre, sans pour autant préciser les moyens de les atteindre) la majorité des réclament dont des communes, la CRM (Commission régionale de la Mobilité), l'ARAU, BRAL, IEB, Natagora, UPSI s'opposent à ce changement de paradigme du nouveau RRU qui laisse un très grand niveau d'appréciation des règles à l'administration, alors que le RRU constitue avant tout un règlement qui prévoit des sanctions en cas de non-respect de ces règles.

De nombreux réclament critiquent le caractère flou, peu réglementaire du texte et l'approche par objectifs/intentions avec l'utilisation fréquente d'une terminologie imprécise entraînant une dérégulation globale et une insécurité juridique considérable tant pour le demandeur que pour les administrations.

Tous, même les tenants d'une certaine souplesse, estiment que des objectifs, non quantifiables ou mesurables, permettent difficilement l'application d'une norme claire pour tous.

Au vu des nombreux nouveaux facteurs à analyser tant pour les administrations que pour les demandeurs, cela risque d'augmenter la charge de travail et les coûts (notamment pour la phase de conception), sans garantie de l'obtention du permis. De nombreux réclament dénoncent la complexité de traitement des projets/demande de permis.

Ils estiment que la réforme aurait dû être accompagnée/précédée par une réforme du fonctionnement de l'administration sur la transparence et la cohérence des décisions.

Il est nécessaire, selon de nombreuses communes, d'évaluer l'impact économique du RRU/Good Living sur les moyens investis pour veiller à la bonne organisation et adaptation au nouveau cadre réglementaire. En outre, outre la nécessité de former l'administration, des formations à destination des autres acteurs du secteur (architectes, promoteurs...) seraient hautement souhaitables.

S'ils estiment, pour la plupart, que le RRU doit être révisé, ils demandent que le RRU soit un cadre juridique clair, avec des règles et normes d'aménagement à suivre pour :

- garantir l'atteinte des objectifs définis dans les plans et programmes ;
- garantir une égalité de traitement entre les demandeurs ;
- limiter une appréciation subjective de l'autorité délivrante.

Le citoyen doit pouvoir se sentir en sécurité et savoir si son projet est ou non en dérogation au RRU.

De nombreux réclament estiment que le flou et les interprétations différentes des textes tels qu'établis constituent une porte ouverte aux recours administratifs et juridiques pour vices de procédures (respect de la norme et détermination des actes d'instruction).

La Commission attire également l'attention sur les risques liés à l'absence de clarté des règles et sur la nécessité de garantir le principe constitutionnel de traitement équitable et non discriminatoire des demandes de permis.

De plus, le règlement ayant toujours valeur réglementaire, la procédure de traitement des demandes de permis diffère selon qu'il y ait ou pas de dérogation au RRU : selon le type de dérogation, le dossier peut être soumis aux mesures particulières de publicité (MPP), à savoir l'enquête publique (EP) et l'avis de la Commission de

concertation (CC). La dérogation doit être accordée par le Fonctionnaire délégué (FD) ou son représentant en cas d'avis unanime de la CC. Le texte en projet présente à cet égard un risque d'insécurité juridique. En effet, lorsque la règle n'est pas claire, quand y-a-t-il dérogation ?

Les experts du groupe de travail Good Living avaient mis en évidence la nécessité de « sortir d'une culture de la dérogation ». Pour y parvenir cela impose :

- d'élever au rang de données essentielles, les règles auxquelles il ne peut être dérogé ;
- d'adopter des directives administratives imposant de réduire le nombre de dérogations accordées ou
- d'assouplir la règle pour ne plus devoir solliciter de dérogation.

La Région wallonne a pris la seconde option, puisqu'il n'y a plus que les plans de secteur qui ont encore une valeur réglementaire : les règlements d'urbanisme sont devenus des « guides ». A la place de dérogations, on parle d'écarts qui doivent tout de même être motivés. Il serait utile de disposer d'un bilan de l'application du Code du Développement territorial (CoDT) à propos du « guide d'urbanisme ».

Le projet de RRU se trouve à mi-chemin : le RRU conserve son caractère réglementaire, mais certaines dispositions sont libellées de façon large ou moins précises et nécessitent un complément d'appréciation en fonction de critères à évaluer.

Le nouveau projet change, par exemple, les règles d'implantation et de gabarit pour les constructions en mitoyenneté pour des immeubles de plus de 2 X 6 m de façade et pour les constructions isolées.

La Commission a bien noté que l'appréciation des gabarits ne se fera plus en fonction d'un calcul des gabarits moyens des immeubles voisins, mais en fonction de divers éléments, comme :

- la largeur de l'espace public ouvert devant la construction,
- les hauteurs des constructions environnantes,
- l'unité typo-morphologique dans laquelle le projet se situe,
- le positionnement dans la scénographie urbaine.

La Commission avait souligné dans son avis sur le rapport Good Living que la règle plus stricte est maintenue pour les petits projets (les demandeurs étant en général des particuliers) : la Commission estime qu'il y a un risque de traitement discriminatoire. En effet, le nouveau projet supprime la règle d'harmonisation par rapport aux voisins pour les projets d'une certaine dimension (+12m). Ce point est contesté par les associations défendant les causes environnementales car c'est la porte ouverte à l'arbitraire.

Elle recommande de mettre en place, avec les services d'urbanisme, une phase de tests approfondis sur base de cas concrets traités aux guichets des communes ou de la région : cela permettra de compléter le RRU par des guides pratiques avec des exemples d'application, une objectivation des critères et leur éventuelle hiérarchie, laquelle doit être mise en débat (v. infra). Les exemples de bonnes pratiques des autres régions et grandes villes pourraient être examinés davantage à cette occasion.

Elle constate la consécration réglementaire de nombreuses directives administratives (gestion des eaux, vélos, etc.).

2.1.5. Nouvelle approche de la gouvernance

Alors même que l'approche « Good Living » déplace justement l'attention du formel vers la qualité, du règlement vers la gouvernance, et bien qu'un règlement ne garantisse pas tout, la Commission est d'avis que sans une révision profonde de la gouvernance, cette nouvelle approche du RRU risque de ne pas produire la qualité voulue, l'éthique et l'égalité de traitement.

2.1.6. Cohérence des textes

Des réclamants, dont des Communes, demandent d'étudier la compatibilité du projet de RRU avec le reste de la législation en vigueur, afin de vérifier s'il n'y a pas de contradictions entre les objectifs de ces normes (PRAS, PAD, permis de lotir, Code du Logement, Plan Communal de Développement de la nature, Règlement général de police...). En effet, si le lien est fait notamment avec le PRAS, les PAD dans le RIE, il n'y pas de croisement des prescriptions proposées du RRU avec celles de ces outils, afin d'en mesurer les impacts (qu'ils soient positifs, négatifs, neutres, voire inexistants) et de vérifier si les prescriptions sont adaptées pour toutes les affectations.

La Commune d'Anderlecht demande une preuve que les principes fondamentaux de la Constitution belge sont bien rencontrés (liberté, égalité).

Des communes soulignent, afin de rendre applicable le RRU dès son entrée en vigueur, la nécessité d'adapter les réglementations connexes (CoBAT, l'AG Minimale importance, le PRAS, l'AG de composition de dossier, l'AG de changement d'utilisation).

Ils posent la question de savoir quel texte primera. Les PPAS et Plans de Lotissement (PL) antérieurs à la prise de conscience du risque climatique n'ont pas des visions aussi ambitieuses et par ailleurs, les PAD ne souffrent pas de dérogations. Par exemple : les PPAS, PL, PAD prévoient des gabarits, implantations, espaces ouverts, ... souvent différents de ceux qui existent sur le site, ce qui entre en conflit avec le principe premier de conservation du bâti de Good Living.

La Commune d'Anderlecht pose également la question de savoir si le projet de RRU est évolutif ou un outil figé (il est en effet basé sur des cartes de Good Move qui sont évolutives) et si des mesures transitoires sont prévues.

La Commission rappelle la nécessité de veiller à une harmonisation et de renvoyer aux autres législations en vigueur (Code du Logement, CoBRACE, Plan Nature, PREC, Ordonnance chantier, etc.), ceci afin de garantir la cohérence de l'action régionale et de lever toute confusion quant à la législation à appliquer.

Les discussions à propos du projet de RRU montrent que ce dossier doit être traité en prenant en compte d'autres aspects de la gestion des projets d'aménagement et des permis d'urbanisme (dont certains font l'objet d'une analyse lors de l'évaluation du CoBAT) :

- le régime des enquêtes publiques et le fonctionnement des commissions de concertation (CC). Par exemple, les projets de grande ampleur qui ne dérogeraient plus aux règles de gabarit (vu la souplesse introduite) feront-ils encore l'objet d'enquêtes publiques s'ils ne sont pas soumis à rapport d'incidences ?

La Commission recommande de n'autoriser des dispositions exceptionnelles (notamment en matière de gabarits et d'implantation) que pour les projets soumis à rapport ou étude d'incidence car dans ce cas il y a automatiquement MPP et rapport analysant en détail les impacts du projet.

- la qualité du débat public qui est parfois déficient et fortement marqué à la fois par le syndrome NIMBY et par l'opacité technique (voir les rapports d'incidences kilométriques, dérive liée à la jurisprudence du Conseil d'Etat qui impose notamment que l'autorité soit bien éclairée pour prendre sa décision).

Revaloriser le certificat par exemple (qui intègre l'urbanisme et l'environnement) permettrait de poser un débat public au départ d'un projet, sur ses fondements, au-delà des réunions de projet (dont les PV ne sont pas actuellement publics ni contraignants, ce qui pose problème et qui fait que la Commission recommande qu'ils le deviennent). Il serait suivi d'un permis plus technique (dispensé des formalités déjà réalisées lors du certificat), de construction, pour réaliser concrètement du projet. L'objectif reste de ne pas ralentir la délivrance du permis d'urbanisme.

- **la prise en compte d'analyses et d'études au stade précoce**, avant le dépôt d'un permis avec des critères d'amélioration du projet.

- **la gestion des réunions de projet** instaurées par le CoBAT, qui permettent un dialogue entre le demandeur et toutes les administrations et organismes publics régionaux concernés : pour les projets importants, ces réunions devraient avoir lieu en amont, et permettre la mise à l'enquête des principes du projet (certificat d'urbanisme allégé), soit son programme (affectations et superficies), son implantation et ses gabarits en fonction du cadre environnant, et les grands enjeux environnementaux, afin de recueillir les avis du public avant que le projet ne soit trop avancé.

La Commission insiste pour qu'une discussion ouverte ait lieu à ce moment-là. Elle préconise la mise en place d'une chambre de qualité en amont des projets mais aussi dans le suivi de l'exécution, de façon à avoir un débat constant sur la façon de réaliser le projet. Cette chambre de qualité doit avoir un rôle indépendant. Le débat public doit également être intégré au processus (cf. avis d'initiative du 30 juin 2023 sur l'évaluation du CoBAT).

- **l'arrêté « Dispenses »** qui a des conséquences importantes : la Commission estime par exemple anormal que l'aménagement de pistes cyclables (autre que temporaire ou en phase de test) puisse se faire sans permis (et donc aussi sans évaluation des incidences). L'aménagement des espaces publics est stratégique et nécessite la prise en compte de nombreux aspects (sociaux, environnementaux, patrimoniaux etc.) qui justifient un examen approfondi et un débat public.

La Commission demande de faire le lien entre le nouveau RRU et l'arrêté dispenses, c'est nécessaire, vu l'urgence, notamment pour l'isolation des bâtiments. Elle pose la question de la concomitance entre cet arrêté et le nouveau RRU.

- **la conduite des partenariats public-privé, public-public** et comment ces opérations sont pilotées : il est indispensable que les autorités publiques soient armées pour garder la main (« la régie ») sur le processus, et donc que les cahiers des charges qui organisent l'appel au privé en tiennent compte.

- **la qualité et la capacité des services d'urbanisme des communes et de la Région**, de même que la collaboration nécessaire entre les administrations régionales (Urban, Bruxelles Mobilité et Bruxelles environnement) et entre la Région et les communes, ainsi que l'usage de « chambres de qualité » permettant des discussions ouvertes. De nombreux réclamants, privés comme publics, dont la Ville de Bruxelles, estiment indispensable de prévoir des formations pour les agents communaux, de même que d'avoir des équipes multidisciplinaires au sein des services en charge de la gestion des permis.

- **la qualité et la composition des équipes**, bureaux, architectes... ainsi que la formation permanente des acteurs publics et privés qui interviennent, ainsi que des étudiants dans ces domaines.

- **les rapports avec l'équipe du Bouwmeester Maître Architecte (BMA)** (dont il faut assurer le pluralisme, notamment au niveau des compétences à l'instar de la Commission) et la nécessité de pouvoir alimenter sa réflexion par des avis externes, notamment dans le cadre de l'organisation de concours d'architecture (là aussi, la réhabilitation des enquêtes sur base d'un certificat d'urbanisme allégé serait utile pour définir le cahier des charges du concours).

- **les synergies avec et entre les services techniques et logistiques** : STIB, Vivaqua, Engie, Proximus, etc. ;

- **l'usage des charges d'urbanisme.**

Des réclamants constatent qu'une distinction est faite entre les règles qui s'appliquent aux bâtiments publics et celles qui s'appliquent aux bâtiments privés (exemples : réversibilité des bâtiments, nombre d'emplacements vélos...). Ces distinctions ne se justifient pas dans la mesure où le Good Living est un règlement régional qui traite de la qualité urbanistique des bâtiments ; il leur semble que chaque habitant de la Région bruxelloise doit pouvoir bénéficier de la même qualité (urbanistique) de bâtiment, indépendamment

de son statut social (par le type de propriétaire ou par le type d'utilisation). Au-delà de ce principe de droit, il y a également un élément opérationnel qu'il convient de souligner, puisque – sous cette législature – les partenariats public-privé ont pris une ampleur sans précédent (le secteur public n'a jamais « produit » autant de logements publics que cette année écoulée). Il en résulte des projets mixtes destinés à un public diversifié: il est impensable que, en fonction des différents types de (futurs) propriétaires ou utilisateurs, il faille adapter les règles qui s'appliquent à la construction de nouveaux bâtiments. Ceci est d'autant plus problématique que les partenariats sous la forme d'achat « clef-sur-porte » se font après que le permis a été octroyé. Afin de ne pas mettre des partenariats public-privé à mal tout en étant en ligne avec les règles du « Good Living », il nous semble qu'il ne devrait pas y avoir de traitement différencié entre les acteurs publics et privés.

La Commune d'Ixelles constate que le nouveau RRU fait état d'exception pour les logements publics, principalement en son titre III. Toutefois, celles-ci sont reprises de façon éparse au travers des différents articles, sans sembler être exhaustives. Elle demande que l'ensemble des règles spécifiques relatives au logement public soient mises en évidence et rassemblées dans un chapitre clair et distinct, ce afin de lever toute ambiguïté sur l'applicabilité ou pas de certaines règles.

La Commission rejoint l'avis des réclamants qui estiment que les distinctions entre les bâtiments privés et publics ne se justifient pas, dans la mesure où le RRU est un règlement régional qui a vocation de s'appliquer à tout le monde.

2.1.7. Surcoûts liés au projet

Plusieurs réclamants craignent, confortés en cela par le RIE, les surcoûts liés aux nouvelles règles (taille minimale des logements, hauteur sous plafond, éclairage, etc.), renchérissant les nouvelles constructions et mettent en péril la construction de nouveaux logements (notamment publics) abordables.

Le contexte socio-économique (dont l'augmentation du prix des matériaux et de l'énergie) accroît encore l'impact de ces surcoûts. Certains, dont des communes comme Anderlecht ou la Ville de Bruxelles, craignent par ailleurs que le flou du projet ne ralentisse la délivrance des permis, dont la motivation devient plus complexe, ce qui présente également un coût financier.

Le projet irait ainsi à l'encontre de la volonté affichée du gouvernement, dans sa déclaration de politique générale, de rendre accessible la propriété au plus grand nombre et risquerait de faire basculer le marché du logement vers un marché d'investisseurs.

Des communes demandent si une analyse de l'impact sur le secteur privé et public a été faite, de même qu'une estimation des moyens financiers, humains et administratifs.

Même si une bonne conception architecturale peut en limiter l'impact, la Commission rejoint les réclamants qui s'inquiètent d'une probable hausse du prix des nouveaux logements (de 20 à 25 %) et demande de supprimer les règles qui en sont l'origine (hauteur sous plafond des étages majorée de 2,50 à 2,70 ; circulations verticales en façade ; interdiction des logements mono-orientés ; espace extérieur d'agrément de 10 % de la superficie nette) pour revenir aux règles actuelles.

La Commission estime qu'il ne faut pas réglementer les espaces intérieurs des logements, un espace qualitatif n'est pas toujours lié à des m².

Elle constate que tant qu'il n'y aura pas à Bruxelles de service public de logement, le marché restera guidé par des normes de rentabilité, avec une continue hausse des prix qui aura pour conséquence un exode urbain.

Elle estime que l'offre de logements abordables doit être garantie par les pouvoirs publics.

La Commission estime que ce règlement ne devrait pas mener à des augmentations trop fortes du coût du logement. C'est pour cette raison qu'elle revient sur ces éléments économiques à plusieurs reprises dans son avis.

2.1.8. Phase test/période transitoire

Plusieurs réclamants, tant privés (UPSI, Brupartners) que publics (des communes), demandent de déterminer une période transitoire suffisamment longue pour permettre :

1) de donner suffisamment de temps aux administrations et aux acteurs privés afin de se former aux nouveaux textes ;

2) le développement d'un ensemble d'outils (publications, applications, vadémécum) prévus par le Good Living.

Un réclamant demande que :

- Seuls les outils testés et validés à la date de dépôt de la demande de permis soient d'application en phase de test : ces outils devraient être soumis à consultation publique ;
- Dans l'attente de ces outils, l'analyse qualitative réalisée et présentée sous la coordination de l'architecte auteur de projet devrait être réputée suffisante.

3) d'apporter de la clarification sur les dates à partir desquelles quels règlements (actuel ou futur RRU ?) s'appliqueraient à quels projets immobiliers. En particulier : tous les fonciers acquis par le passé (et jusqu'à une certaine date dans le futur) devraient se voir appliquer le RRU actuel (et non le futur Good Living).

La Commission a pris note de l'engagement du représentant du Gouvernement de prévoir une période transitoire d'un an entre l'adoption définitive par le Gouvernement et l'entrée en vigueur, au niveau de la gestion des permis. Elle souhaite que ce soit confirmé officiellement dans le texte.

À la lumière des réactions et propositions faites par certaines administrations, la Commission est favorable à ce qu'une phase de tests pratiques soit mise en place avant une deuxième lecture au gouvernement. Cela permettrait d'affiner préalablement (et non dans le cadre d'une jurisprudence subséquente) la réflexion de manière collective, d'évaluer si les règles sont bien opérationnelles en pratique, d'éviter de trop grosses divergences entre les positions des administrations communales et/ou régionales. Cette étape devrait en outre être faite en parallèle d'une révision plus fondamentale de la gestion actuelle des permis (cf. avis d'initiative du 30 juin 2023 sur le CoBAT).

La Commission cite l'exemple d'interprétation des 6 m de surhausse dans le schéma du RIE.

Elle suggère ainsi que chaque norme soit analysée et discutée préalablement au regard de cas pratiques présents dans les dossiers à traiter dans les différentes communes et à la Région. Avec, au besoin, une comparaison du règlement en vigueur, lorsque se présentent des doutes.

Cela permettrait de :

1. Voir comment interpréter les nouveaux principes et mettre en évidence une même ligne de conduite ; Le cas échéant, adapter la norme s'il apparaît qu'elle ne permet pas, en l'état, de garantir l'objectif visé ;
2. Voir comment motiver au besoin l'interprétation faite et la décision à prendre.

Avant toute entrée en vigueur du texte définitif, une formation approfondie des agents au nouveau règlement est une absolue nécessité.

La Commission estime qu'un examen collectif de différents cas permettra de mettre les agents en confiance par rapport à la nouvelle façon de travailler, de confirmer la bonne compréhension des règles et la pertinence

des mesures et dispositions proposées dans ce projet de règlement qui soient réalistes et applicables dans la pratique. D'éventuels doutes ainsi levés, le traitement des dossiers de permis n'en sera que plus rapide.

Pour les immeubles de plus grands gabarits (comme des tours), la Commission estime qu'il serait préférable d'élaborer au préalable un règlement zoné sur un périmètre adéquat, qui permettrait d'avoir une vue plus large et de comprendre l'intégration d'un immeuble élevé dans son environnement. Elle rappelle à ce sujet la discussion à propos des perspectives de vues et de protection des vues sur/à partir de bâtiments patrimoniaux.

URBAN a consacré un numéro de la revue Patrimoines à ce sujet : la Commission partage l'intérêt de poursuivre les études en matière de paysage urbain et élargir/actualiser les données existantes, notamment les cônes de vues datant de l'époque du projet de plan de secteur. Ces cônes n'ayant pas de valeur réglementaire, il est opportun de les mettre à jour et d'en faire un instrument d'évaluation des impacts visuels des projets.

La Commission s'interroge sur l'opportunité de ne plus se référer à des m², mais à des volumes, exprimés en m³, le cas échéant en combinaison avec les m² « classiques ». Le bâti, c'est avant tout du volume : il faudrait se poser des questions sur le volume « capable » déterminé par rapport à la dimension d'une parcelle et essayer d'établir une règle par rapport à un volume capable : une hauteur libre de plancher qui permette des reconversions, etc.

Des réclamants, dont le Brupartners, proposent de prévoir une évaluation des dispositions du RRU après une durée raisonnable suivant son entrée en vigueur ;

La Commission partage ce souci d'évaluation, qui devrait être systématique.

3. PRELIMINAIRE

Article 1 – Champ d'application

§2 Le présent règlement s'applique :

Au §2, la Ville de Bruxelles estime qu'il conviendrait de rajouter un 6° concernant l'article 104 du COBAT (division de terrain).

Article 2 – Conformité d'un projet au présent règlement

La conformité d'un projet au présent règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux, apprécié par l'autorité compétente pour délivrer le permis de lotir ou le permis ou certificat d'urbanisme, ni de sa conformité aux autres lois et règlements en vigueur.

Plusieurs réclamants, dont plusieurs communes, constatent que l'appréciation du bon aménagement des lieux est extrêmement vaste et potentiellement trop subjective. Le RRU en vigueur n'en donne pas les clés et cela entraîne des frustrations chez les demandeurs et demandeuses et/ou architectes qui ne peuvent anticiper l'appréciation faite par les autorités administratives sur leur demande. Les critères qualitatifs peuvent être versés dans les explications du RRU graphique. Le règlement doit comprendre un maximum de critères quantitatifs.

La Commission rejoint les réclamants dans cet élément de base du projet. C'est d'autant plus important que cela permet de déterminer si on est ou non en dérogation. Au-delà des normes minimales, qui seraient par hypothèse en conformité, les projets devraient pouvoir être considérés comme non dérogatoires s'ils sont compatibles avec le bon aménagement des lieux. Il est donc important de maintenir les normes minimales et de disposer d'un vademécum avec des repères permettant de comprendre les critères d'appréciation du bon aménagement des lieux. C'est particulièrement vrai pour les petits projets, qui concernent le grand public, lequel doit pouvoir comprendre aisément les règles et les normes d'appréciation.

Article 3 – Définitions

Des communes apprécient qu'un glossaire commun à tout le règlement soit établi et demandent que les concepts déjà définis dans d'autres plans et normes juridiques ne soient pas repris dans ce glossaire (principe de l'indépendance des polices administratives).

La Commission rejoint les réclamants pour préciser les définitions suivantes :

Aire de rotation

Proposition de définition : « Surface nécessaire aux manœuvres d'une personne en fauteuil roulant pour se positionner, changer de direction ou pivoter. La surface de l'aire de rotation est de 150 cm de diamètre ».

Alignement : La définition est trop réductrice et ne tient pas compte des alignements décrétés mais jamais suivis d'expropriation, générant alors des voiries publiques sur fonds privés.

Proposition de définition : *Alignement : Limite entre la voirie publique terrestre et les propriétés privées ou publiques riveraines.* À défaut d'être déterminé par un Plan Général d'Alignement, un PPAS, un Plan de Lotissement ou un Plan Particulier d'Alignement, la limite à prendre en compte entre la propriété privée et le domaine public sera l'alignement particulier défini par le Collège des Bourgmestres et Échevins. NB : il vaut mieux parler d'espace public plutôt que de domaine public car nombre de voiries ordinaires et de chemins vicinaux sont établis sur les propriétés privées riveraines. « La voirie publique terrestre » correspond-elle au « réseau de voirie en surface » ? Si oui, pourquoi ne pas utiliser la même dénomination ?

Ambiance acoustique : Niveau moyen d'exposition au bruit. L'ambiance acoustique est mesurée par l'indicateur **Lden** qui représente le niveau annuel moyen sur 24h à partir des niveaux moyens de journée (07h-19h), de soirée (19-23h) et de nuit (23h-7h).

-> Comment sera-ce applicable/vérifiable dans l'analyse d'un permis d'urbanisme ?

Les normes à prendre en compte sont celle de Bruxelles-Environnement (BE). Faut-il le préciser ?

Armoires techniques : Ne faut-il pas remplacer le terme « électriques » par « techniques ». Ceci inclurait d'éventuelles armoires techniques contenant par exemple des tuyauteries et conduites diverses.

Auvent : Il y a une différence entre un élément fixe et un store ou une tente solaire : Ne faudrait-il pas deux définitions différentes ?

Balcon : remarque : des balcons peuvent aussi exister sur des bow-windows.

Cabanon technique : Les installations techniques de ventilation et techniques spéciales, souvent importantes, visibles et peu esthétiques, sont-elles prises en compte, ou le sont-elles sous le couvert du libellé « **Câbles, conduites et canalisations** » ; il est indiqué de préciser ce qui s'applique pour éviter toute interprétation. Les pompes à chaleur qui se retrouvent en toiture devraient également être prises en compte.

Câbles et conduites de transport : MT, PM, HP, HT, ne faudrait-il pas définir/préciser l'acronyme au 1er usage ? (Moyenne tension, pression moyenne, haute pression, haute tension)

Supprimer « **souterraine** ».

Quid des câbles de caméras, de fibre optique et d'éclairage fixés sur les façades ? Il est important que le RRU prenne en compte leur existence afin d'imposer aux constructeurs de réfléchir dès l'étude du projet à des solutions visant à garantir leur pérennité et un moyen esthétique de pose en façade.

CBS+ : le RRU vise une simplification et une rationalisation des normes. Introduire ce nouveau concept sur la qualité des sols sort du contexte urbanistique et rejoint les problématiques gérées par les services de

l'Environnement (autre police). De plus, les projets sont souvent trop peu avancés en ce qui concerne les détails d'aménagement paysagers au moment du permis pour permettre une évaluation précise du CBS+.

Ce concept a déjà été intégré dans des P.P.A.S. de la Ville de Bruxelles et le constat est que cette donnée est très difficile voire impossible à analyser.

Dans la catégorie surface en eau : l'indice CBS+ est augmenté de 0.1 « en ville d'eau ». Qu'est-ce que cela signifie ?

Dans la catégorie surfaces revêtues végétalisées : les systèmes alvéolaires remplis de gravier sont à considérer comme des « revêtements végétalisables ». Les revêtements végétalisables ne sont pas repris dans la description des catégories du CBS+. Dès lors, faut-il les considérer comme imperméables (CBS+=0) ?

Comment cela se passe si la définition du CBS+ venait encore à évoluer (cf. ancien CBS >< CBS+) ? Faudrait-il (re)modifier le RRU ?

Par ailleurs, la définition actuelle ne permet nullement de prendre en compte la faune résidant dans le bâti. Il est pourtant important d'inclure cette dimension à la définition (comme l'évoque d'ailleurs le RIE).

Quel sera l'impact d'un mauvais coefficient ?

Citerne de récupération des eaux pluviales : Par la définition, l'eau doit obligatoirement être réutilisée. Dans le cadre de construction existante, si le placement d'une citerne est possible, sa réutilisation pourrait entraîner des coûts importants (voir article 7 du Titre II).

Constructions : Cette définition existait déjà dans l'ancien RRU. Il faut toutefois en mesurer son impact (et l'adapter si nécessaire). Qu'entend-on par un ouvrage dont l'appui au sol assure la stabilité alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ? Un plancher, une tonnelle, du mobilier, un chalet, un food-truck ? Ceci nécessite d'être clarifié ou précisé dans le texte.

Constructions en mitoyenneté : Pourquoi parle-t-on uniquement de mitoyenneté latérale ? Dans les îlots étroits ou à proximité des angles, la mitoyenneté peut se situer (en partie) à l'arrière du bâtiment.

La Commune d'Uccle propose de remplacer « *en mitoyenneté* » par « *accolée* »

Construction fermée : « Construction comportant un ou plusieurs locaux fermés et accessibles aux personnes. » Définition incompréhensible. Que vise-t-on ici ? A formuler différemment.

Construction isolée : « Construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne latérale. » D'après la définition, une construction isolée peut donc avoir une mitoyenneté à l'arrière. S'agit-il alors encore d'une construction isolée ?

Construction environnante : « Construction située à proximité du terrain considéré. » Définition imprécise, la proximité est un concept flou (2 m ? 20 m ?). Moins problématique dans la version néerlandophone où le mot « grenzend » est utilisé.

Contexte environnant : Ensemble des éléments bâtis et non bâtis constituant le cadre de référence existant situés à proximité d'une construction. Définition sujette à interprétation. Il y a lieu de définir quel est le cadre de référence (distance vis-à-vis de la construction ? Bâtiments voisins ? Îlots voisins ?). Il y a lieu de définir ce qu'on entend par proximité d'une construction.

Correctement éclairé : il ne s'agit pas d'un terme clair avec une norme à respecter alors que l'éclairage des passages piétons par exemple est très important pour la sécurité.

Crèche : préciser ce que recouvre cette définition et si elle inclut les maisons d'enfants et les haltes garderies, privées ou publiques.

Cyclistes et assimilés : Cycles et engins de déplacement au sens des articles 2.15.1 et 2.15.2 de l'arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique. Cyclistes et assimilés ne vise donc pas les cycles motorisés (Speed Pedelecs, cyclomoteurs classe A et B) alors que le règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique les assimile à des cycles et qu'ils doivent (dans certaines circonstances) utiliser les pistes cyclables.

Densité: il conviendrait de définir comment doit être interprétée la densité. S'agit-il d'un rapport de m² construits par rapport au terrain, d'un nombre d'unités d'occupation par rapport au terrain, d'un nombre estimé d'occupants par rapport au terrain ? Et dans ce dernier cas, comment ce nombre d'occupants doit-il être estimé ?

Devanture : selon les définitions, elle peut soit se limiter à l'ouvrage de boiserie et de vitrage qui revêt la façade d'une boutique soit inclure la façade d'un édifice.

Emplacement de parçage : Espace de stationnement hors voirie pour un véhicule automobile de deux à quatre roues dont l'accès est réservé à certains utilisateurs, par opposition au parking public. Il est fait référence aux « véhicules automobiles de deux à quatre roues ». Or par définition, les « véhicules automobiles » n'incluent pas les motos et autres deux roues motorisés. Ne faut-il pas plutôt parler de « véhicules motorisés » ? En néerlandais il est fait erronément référence à « motorvoertuigen » alors que si l'on veut y intégrer les motos et autres deux roues motorisés, il y a lieu d'utiliser le mot « motorrijtuigen ».

Enseigne : qu'en est-il des images/écrans placés directement derrière les vitres et qui n'ont pas d'autre vocation que de servir de publicité associée à l'enseigne ou d'enseigne ? Elles ont un impact non négligeable sur l'espace public et ne sont actuellement pas réglementées.

Espèces (exotiques) invasives ou envahissantes dont la présence peut comporter certains risques (nuire à la biodiversité indigène, transmettre des maladies, constituer une menace pour la santé publique...).

Disparition de la notion de « publicité associée à l'enseigne » : Les bars ou librairies ayant des enseignes mentionnant les marques de produits ne seront plus admises ?

Espace ouvert public : la définition mentionne les voiries publiques et les parcs accessibles au public. Les places publiques sont-elles d'office considérées comme des voiries publiques ou doivent-elles être ajoutées à la liste exhaustive de la définition ?

Espace vert public : pourquoi ne pas préciser qu'il est (majoritairement) en pleine terre ?

Etablissement d'hébergement collectif Locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats, à l'exception du logement étudiant.

- Cette définition exclut donc toute possibilité d'initiative privée de ce type si ce n'est pas d'intérêt public (maisons de repos privée, pensionnat d'une école privée, etc. peuvent-ils être considérés d'intérêt public ?). Pourquoi limiter ceci uniquement aux personnes de droit public et ne pas prévoir comme pour les logements étudiants, une labélisation ?
- Les maisons de repos (sans soin) publique ou séniorie rentrent-elles dans cette catégorie, ou s'agit-il d'un immeuble à logements multiples ?

Façade calme : « Façade dont la valeur Lden à 4 m au-dessus du sol et 2 m à l'avant de la façade est, pour le bruit émis par une source spécifique, inférieur de plus de 20 dB à la valeur Lden la plus élevée mesurée en façade ».

D'une part, cette définition est incompréhensible (source spécifique : de quoi parle-t-on ? valeur Lden la plus élevée mesurée en façade : où sont prises les mesures (sur toute la façade ?) ? Sur quelle façade ? De quel

bâtiment ?). D'autre part, la technicité visée ici n'est ni vérifiable par les agents traitant les permis d'urbanisme, ni par les contrôleurs après travaux et impose des études supplémentaires coûteuses et inutiles aux demandeurs de permis. Les communes devront-elles engager des experts acousticiens ? Cette disposition est incontrôlable et donc inapplicable dans les demandes de permis d'urbanisme.

Garde-corps : Pourquoi faire la différence entre « garde-corps » et « garde-corps léger » : un garde-corps en verre ne serait pas traité de la même façon ?

Gestion intégrée des eaux de pluie : Se rapporter à la définition du Plan de Gestion de l'eau (PGE) 2022-2027 page 611 : "Ensemble des techniques d'aménagement et d'ouvrages qui participent à la restauration du cycle naturel de l'eau par une gestion au plus proche de l'endroit où l'eau de pluie tombe. Ce type de gestion in situ consiste à utiliser les espaces urbains et les éléments bâtis pour leur donner une fonction supplémentaire, celle de gérer les eaux pluviales à la source. Les ouvrages sont préférentiellement végétalisés, ce qui participe à l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur, la gestion des pollutions, ... Ces techniques visent à se passer du recours aux canalisations et n'impliquent normalement pas de connexion à un réseau."

Inclusion : Le projet de RRU définit ce terme comme étant le « Processus visant, par l'adaptation des techniques d'aménagement et de construction, à permettre à l'ensemble des personnes de la société de participer pleinement à la vie sociale dans le respect du principe d'égalité et indépendamment de sa situation (âge, handicap, origine, situation socio-économique, genre...) ».

- Cette proposition est certes louable mais reste anthropocentrée. Est-il envisageable d'intégrer à cette définition la petite faune sauvage protégée à Bruxelles ?

Infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur d'un immeuble : définition pas claire, formulation.

Local habitable : pourquoi ne pas spécifier déjà ici les m² minimums requis ?

Local non habitable : Local d'un immeuble destiné au séjour temporaire des personnes, indépendamment de l'affectation de cet immeuble, tel que les couloirs, toilettes, sanitaires ou garages. Eviter le terme « garage » qui peut porter à confusion.

Logement étudiant : Comment connaître les sociétés « labellisées » ? Sur quels critères obtiennent-elles ce label ?

Loggia : « Balcon couvert et fermé... ».

- Le terme « fermé » est ambigu pour une loggia. La loggia est a priori ouverte (ou ouvrable=jardin d'hiver) sur au moins une de ses faces.
- Si le volume est fermé et en saillie, c'est un oriel. S'il est fermé et en retrait, il est inclus au volume du bâtiment. Il est préférable de maintenir les définitions architecturales afin d'éviter la confusion (Une loggia est un élément architectural se présentant sous la forme d'un renforcement en retrait de façade formant un espace spacieux à arcades ou à colonnes, souvent couvert, comportant une fermeture au moins sur l'une de ses faces et souvent une communication vers le bâtiment sur lequel elle est adossée, à son arrière ou au-dessus, vers les étages).

Mobilier urbain : il serait opportun d'ajouter les boîtiers techniques à la liste reprise dans la définition.

Mur pignon : **Mur latéral d'une construction**. Définition inexacte. Définit de cette manière, elle inclut les murs mitoyen

Nid : il faut ajouter cette définition liée à la présence de faune dans le bâti.

Obstacle isolé : Cette définition devrait être précisée plus clairement en y ajoutant une notion « obstacle isolé et impératif ». Par exemple, un panneau publicitaire ne doit pas être considéré comme « obstacle isolé » ce qui est pourtant le cas à l'heure actuelle. Est-ce que les potelets anti-voitures au début et à la fin des sections sont aussi considérés comme obstacles isolés ?

Parking : Installation destinée à recevoir des emplacements de parage.

Cette définition est problématique puisque la définition des « emplacements de parage » (Espace de stationnement hors voirie pour un véhicule automobile de deux à quatre roues dont l'accès est réservé à certains utilisateurs, par opposition au parking public.) inclut le mot « parking (public) ». Défini de cette manière, un parking ne peut jamais être un parking public puisque par définition l'emplacement de parage l'exclut.

Parking de transit : Est-il égal à « Parking +R » repris au PRAS ?

Personne à mobilité réduite : définition incomplète, il manque les personnes avec des poussettes par exemple. Est PMR toute personne dont le déplacement, la mobilité est ralentie. Le Cawab utilise la même définition que la région.

Profil mitoyen : « Profil du volume construit fermé mitoyen érigé au niveau de la limite mitoyenne ». Ajouter à la fin « en ce compris les loggias ».

Qualité du sol : « Ensemble des caractéristiques physico-chimiques et biologiques de la couche du sol ».

- Qu'est-ce que la couche supérieure du sol ?
- Que sont les caractéristiques physico-chimiques et biologiques ?

Superficie utile d'un logement : Surface mesurée entre nus intérieurs des murs extérieurs, offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m. Cette surface inclut les corps de cheminée mais exclut les gaines et trémies techniques. Ceci n'est-il pas contradictoire ? Ne faut-il pas préciser qu'il s'agit des gaines et trémies techniques non incluses dans le logement ? Les anciens corps de cheminée sont parfois utilisés comme gaine technique. La précision « Toutefois, sous appentis ou toiture, toute surface sous plafond à moins de 1,50 m n'est pas à prendre en considération » est mal formulée. La définition prévoit qu'il s'agit de surfaces mesurées offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m. Aucune exception n'est prévue pour les espaces sous toiture ou appentis et donc, il est logique que les surfaces sous 1,50 m ne soient pas pris en considération.

Rem : Les murs intérieurs sont comptabilisés dans la surface utile alors que cela ne correspond pas aux m² utiles du logement. Voir cohérence avec superficie nette et la notion de pièce.

Superficie nette éclairante : Somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis ou parties pleines. Pratiquement il serait plus aisé lors de la mesure ou du calcul, d'y inclure les divisions et petits bois, quitte à diminuer cette surface d'un coefficient à appliquer. Il n'y a aucune précision concernant les vitrages colorés ou vitraux pour lesquels l'éclairage est moindre. Attention, en néerlandais le terme « lichtdoorlatend » est utilisé. Ceci signifie plus précisément « translucide » (qui laisse passer la lumière). Ne faut-il pas utiliser le terme « verlichtingsoppervlak » en néerlandais ?

Terrain d'angle : Terrain se trouvant à l'intersection de plusieurs voiries. Un grand terrain entouré de 4 voiries doit donc être considéré comme terrain d'angle. De même, un terrain qui couvrirait tout le front de bâtisse d'un îlot, devrait être considéré comme terrain d'angle.

Terrain traversant : Terrain délimité par des voiries qui ne se croisent pas au droit du terrain. Ne faut-il pas formuler de la manière suivante : « Terrain délimité notamment par des voiries qui ne se croisent pas au droit du terrain » En néerlandais, le terrain d'angle est donc un terrain traversant puisqu'il est délimité par des voiries ne se croisant pas perpendiculairement (loodrecht).

Toiture verte : Toiture recouverte de végétation et des éléments nécessaires au développement de celle-ci, tels que le drainage et le substrat. Même si la définition précise ceci, n'est-il pas plus correct de parler de toiture végétalisée. Le terme toiture verte porte à confusion chez les particuliers (cas vécus : toiture peinte en vert, recouvert de gazon synthétique, ...).

Unité d'occupation : Les exemples sont-ils exhaustifs ? Les équipements sont-ils également concernés ? En néerlandais, pourquoi parle-t-on de wooneenheid alors que ceci s'applique aussi à toute autre activité (bureaux, commerces, etc.). Ne faut-il pas plutôt utiliser le terme « bezettingseenheid » ? N'est-il pas plus opportun de citer en exemple une activité productive plutôt qu'une activité industrielle ? Ne faut-il pas être prudent en évoquant « les bureaux d'une entreprise » qui peuvent être accessoires à l'activité principale et donc ne pas former une unité d'occupation indépendante ?

Ventilation du tissu urbain : La définition devrait comporter une liste non exhaustive d'exemples d'éléments de cette ventilation.

Zone de rencontre : définition du code de la route.

4. TITRE I : ESPACE OUVERT

4.1. CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS

Article 1^{er} – Objectifs

§1 L'espace ouvert fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé destiné à satisfaire les fonctions suivantes :

La Commission demande d'ajouter une rubrique après « « destiné à satisfaire les fonctions suivantes » « préserver, améliorer ou créer la qualité patrimoniale, esthétique et symbolique de la composition urbaine »

Bruxelles se distingue de la plupart des autres villes historiques en ne traitant l'espace ouvert, en particulier l'espace public, (quasi) que du point de vue fonctionnaliste (= de ses fonctions), en priorité de celle de la mobilité, en faisant fi des autres aspects ; c'est dû à la conception et gestion de celui-ci essentiellement par des techniciens du trafic sans connaissance, perception ou sensibilité aux autres aspects ; la réflexion doit donc être recadrée avec ces aspects et, pour ce faire, mettre directement cela comme un des 2 objectifs de l'espace ouvert et en faire un point spécifique dans un nouveau §5 à créer (voir infra).

§ 2. Au titre de sa fonction de séjour, l'aménagement de l'espace ouvert vise, selon les cas, à :

La Commission demande de supprimer les 3°, 4° et 6° car on parle ici de fonction ; ces points parlent d'esthétique et sont à regrouper avec d'autres en les consolidant dans un nouveau §5 balisant cette thématique.

§3 Au titre de sa fonction de déplacement, l'aménagement de l'espace ouvert vise, selon les cas, à :

6° Ajouter (...) la lisibilité et la compatibilité d'usage des différents réseaux. Un des principaux problèmes actuels est la relation très conflictuelle entre les vélos et les piétons.

§4 Au titre de sa fonction environnementale, l'aménagement de l'espace ouvert vise, selon les cas, à :

6° Ajouter après pollution de l'air « et de la pollution lumineuse, visuelle et sonore » car très sous-estimée alors qu'elle est néfaste pour l'environnement, pour le confort (éclairage intrusif à l'intérieur), destructrice d'ambiance et inutilement coûteuse.

Créer un nouveau § 5 spécifique pour définir et baliser la seconde destination de l'espace ouvert, qu'il soit existant ou nouveau, tel qu'esquissée à l'art. 1er et reprenant les points supprimés du §2, qui pourrait être libellé, par exemple comme celui-ci :

§5. Au titre de la préservation, amélioration ou création de la qualité patrimoniale, esthétique et symbolique de la composition urbaine, l'aménagement de l'espace ouvert vise à :

1° embellir la ville par sa qualité esthétique et urbanistique que ce soit dans un contexte existant ou nouveau ;

2° respecter et mettre en valeur les perspectives existantes et en créer de nouvelles lorsqu'elles font sens ;

3° respecter, mettre en valeur et, le cas échéant, restaurer l'esprit, les règles de composition et, s'il existe, le symbolisme des tracés existants constituant le patrimoine urbanistique et historique, à l'instar de l'approche concernant le patrimoine architectural et naturel ;

4° prendre en compte dans la réflexion que la perception de l'espace ouvert est principalement déterminée par ses limites, ou absence de limites, verticales et agir aussi, si cela s'avère pertinent, sur ces paramètres ;

5° rationaliser la place de la publicité et du mobilier urbain ;

6° rationaliser l'usage de la lumière pour concilier la fonctionnalité et sécurité, le confort visuel (esthétique et ambiance) et la mise en valeur du patrimoine bâti et urbanistique.

§6 Supprimer « le cas échéant ». Car l'utiliser est ambigu : en effet il faut toujours tenir compte de l'existence de la spécialisation multimodale des voiries, politique régionale arrêtée et donc à respecter.

Ce titre porte autant sur les espaces ouverts publics que privés. L'aménagement prend en compte les caractéristiques naturelles et urbanistiques du site, les dimensions de l'espace ouvert, les besoins des utilisateurs et, le cas échéant, la hiérarchisation des voiries.

La Ville de Bruxelles, sur les aspects de mobilité/espaces publics apprécie la mise à jour du RRU qui prend en compte l'évolution actuelle des pratiques à la hausse (vélos/piétons) et les tendances pour les prochaines décennies ; ainsi, notamment le nombre et la qualité des emplacements de stationnement vélo et l'accessibilité piétonne (et PMR).

La Commission plaide pour la mise en place d'un grand débat sur la fonction de l'espace public, sur les critères qualitatifs des projets et pas seulement sur le respect des surfaces, en tenant compte des critères urbanistiques, esthétiques et patrimoniaux (par ex les perspectives de vues, les continuités, ...).

La Commission estime nécessaire d'organiser une enquête publique dès qu'il y a une demande de réaménagement de l'espace public, que ce soit dérogatoire ou pas.

Elle constate que l'approche est très fonctionnelle en n'abordant la question que sous l'angle des voies de communication sans tenir compte de la dimension sociale, de l'aspect convivialité et de la dimension immatérielle. L'espace public généré et la sécurité sont à mentionner également.

La Commune d'Uccle constate que les objectifs du projet de RRU « Good Living » se réfèrent au Plan Régional de Mobilité « Good Move » dont le début de mise en œuvre suscite certaines polémiques et remises en question. Elle demande s'il faudra prendre en compte la situation projetée dans le plan ou celle effectivement mise en œuvre et qu'en serait-il en cas de modification, voire d'abrogation de ce plan ?

Etant donné que plusieurs fois dans le texte, il est écrit « **selon les cas où** », elle demande comment s'assurer que le projet est conforme à la réglementation.

La Commune d'Ixelles demande de tenir compte plus largement des personnes en situation de handicap plutôt que de se limiter aux PMR dans l'écriture des dispositions réglementaires. Les PMR ne sont pas forcément des personnes avec un handicap. Par contre, il y a des personnes en situation de handicap qui ne sont pas a priori considérées comme PMR. Les personnes avec un handicap cognitif et/ou intellectuel, les personnes malvoyantes, etc. ont des besoins spécifiques qui peuvent être rencontrés dans la réglementation régionale d'urbanisme, notamment sur les questions de visibilité des infrastructures, de facilité de compréhension de l'organisation de l'espace.

Par exemple : la délimitation des zones de repos et de rencontre (Chapitre 2 – section 2 - art 8).

La Commune de Schaerbeek estime que grand nombre des nouvelles propositions faites dans ce titre sont extrêmement impactantes pour les administrations en charge des voiries. Celles-ci risquent de motiver le choix d'une rénovation à l'identique sans demande de permis pour des raisons, entre autres, budgétaires. Malgré les objectifs visés par ce titre, celui-ci risque d'être un frein à l'aménagement raisonné et l'amélioration d'espaces publics plutôt qu'un outil réglementaire constructif. Il serait préférable, plutôt que d'imposer, d'encourager les gestionnaires de voirie à « tendre vers » les objectifs fixés. La plupart des administrations en charge des voiries sont conscientes des problématiques urbaines et des enjeux environnementaux.

La CRM constate que dans le projet, les règles sont les mêmes pour la reconstruction d'une rue, d'une petite place ou d'un immense espace entre des blocs d'habitation alors que les besoins ne sont pas les mêmes. Elle demande d'étudier l'opportunité d'une distinction sur base des besoins et de la taille des projets.

Un réclamant pose la question de savoir comment un auteur de projet peut déterminer à quel cas s'applique son projet et suggère de définir un seuil minimum d'application de cet article pour éviter d'une intervention minimale dans un espace ouvert n'entraîne l'analyse de l'ensemble de ces cas.

§2-3° Embellir la ville et mettre en valeur les perspectives urbaines

La Ville de Bruxelles demande une explication sur la manière de prendre en compte les perspectives de vue. Elle souligne également que la carte 9 des espaces structurants régionaux du PRDD mériterait d'être mentionnée dans le RRU alors que ces espaces par leur statut nécessitent que l'on s'y attarde. La Ville de Bruxelles réfléchit à mettre en place un réseau d'espaces structurants patrimoniaux à l'échelle communale pour compléter le réseau régional. Cela pourrait servir d'outil pour mieux identifier les perspectives de vue.

La Commission demande que les espaces structurants soient mentionnés dans le RRU. Elle appuie la demande de la Ville de Bruxelles en matière de perspectives de vue et rappelle la nécessité de mettre à jour l'atlas des altitudes limites qui est aussi indispensable pour apprécier les demandes d'immeubles élevés en fonction de leurs impacts sur le paysage urbain.

Elle estime que cette question des perspectives doit être soumise à des règles, pour l'appréciation du paysage et des perspectives. Cette réflexion doit se faire aussi au niveau métropolitain.

Article 2 - Champ d'application

La Commission demande au §1 de rajouter (...) sur l'espace ouvert, qu'il soit public ou privé. C'est une simple cohérence sémantique puisqu'après il est dit que le chap.2 s'adresse à l'espace ouvert public et le chap.3 à l'espace ouvert privé.

Article 3 – Continuité

Au point 1° : « en surface, par la continuité paysagère et végétale et la continuité des cheminements des modes de déplacement actifs accessibles au public » ;

La CRM demande d'ajouter « selon le principe STOP, assurer la sécurité (Vision Zéro) et l'accessibilité universelle. »

La Commission suit la demande de Perspective de compléter la phrase, après le mot paysagère, « par ainsi que, dans la mesure du possible, les dégagements visuels et perspectives ».

Au point 2° : « en sous-sol la continuité de la pleine terre »

La Commune d'Anderlecht ne comprend pas la définition proposée « **Espace non bâti hors-sol** ». Pourquoi la mention « **hors-sol** » ? La formulation semble contradictoire avec les définitions des « **Espaces ouverts privés** » et des « **Espaces ouverts publics** ».

La Commission est d'avis que la continuité en sous-sol doit être recherchée si possible par la continuité de pleine terre. Elle s'interroge sur la définition d'espace ouvert qui porte à confusion.

Elle constate que la notion d'espace ouvert ne fait plus la distinction entre privé et public. La plupart des espaces privés sont entourés de haies ou clôtures. Les communes demandent une distinction entre le domaine public communal et privé pour faciliter l'entretien et pour une question d'assurance. Il faut encadrer cela.

Elle demande de préciser dans le texte que la continuité recherchée est pour l'eau en sous-sol et paysagère. Il faut une attention pour le maillage vert et bleu.

4.2. CHAPITRE 2 – ESPACE OUVERT PUBLIC

4.2.1. Section 1 Généralités

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert relève une contradiction par rapport aux principes généraux. En effet, d'une part, le nouveau RRU prévoit une marge d'appréciation dans de nombreux domaines et d'autre part, il fixe des nouvelles normes particulièrement strictes pour l'espace public. Ce type de formulation du RRU, trop restrictives en l'espèce, supposera également une importante charge de travail pour l'administration communale qui devra constituer un dossier de demande de permis d'urbanisme pour obtenir une dérogation, ainsi que pour l'administration régionale qui devra gérer une masse importante de dossiers venant des autorités communales. Cette situation rendra le système totalement inefficace. Concernant les normes sujettes à interprétations, ces dernières induiront indéniablement des incertitudes juridiques, avec un risque de rupture d'égalité entre citoyens.

Le CERBC rappelle que la distinction entre espace privé et espace public n'est pas toujours la même (par exemple, l'espace situé devant le bâtiment ING sur la petite ceinture – un espace privé qui devrait néanmoins être considéré comme un espace public). Dès lors, il s'interroge sur l'utilité de la dichotomie entre espace public et espace privé. Le meilleur exemple pour illustrer cette différence de traitement concerne la pleine terre. Le Plan Good Living a été conçu pour être un texte plus simple que le RRU actuel permettant aux autorités délivrantes d'avoir un référentiel clair. Il en va de même pour une personne souhaitant déposer un projet.

On retrouve des références générales à la pleine terre dans l'article 3, pour l'espace ouvert public dans l'article 16 et dans le commentaire des articles 5, 6 et 17. L'article 30 de l'espace ouvert privé lui est même dédié à 100%, alors que l'article 24 ne se penche aucunement sur la proportion et la disposition de ce même espace. Cela ne facilite aucunement la vie d'un porteur de projet public ou privé, qui devra sauter d'un article à l'autre, calculer des pourcentages de pourcentages en fonction de sa situation particulière, sans être certain d'avoir bien fait attention à toutes les dispositions liées à la pleine terre. A ce niveau, le CERBC doit donc remettre en question l'objectif de simplification préconisé par la commission d'experts Good Living.

La Commune de Jette regrette la disparition d'une série de mesures clairement établies comme par ex les références de dimensionnement pour l'aménagement des passages pour piétons, le pourcentage des pentes...

Elle constate qu'il n'y a aucune spécificité des règles établies. Tous les espaces ouverts sont traités de la même manière alors que le réaménagement d'une petite rue n'est pas le même que pour une grande place. Il n'est absolument pas tenu compte du contexte et de la spécificité de Bruxelles.

La Commission partage ces remarques.

Article 4 – Aménagement de l'espace ouvert

La CRM insiste sur le fait que l'ensemble des enjeux doit être pris en compte dès la conception d'un projet pour éviter des situations de danger et induire les comportements souhaités.

Point 2° : **vise la lisibilité et la simplicité de cet espace « et par sa configuration, contribue au sentiment de sécurité »** .

La Commission suit la demande de Perspective de compléter la phrase, après le mot espace comme ci-dessus.

La Commune d'Anderlecht demande d'ajouter un point 6° « prend en compte les fonctions environnementales mentionnées au Titre I - article 1 - §4, notamment la participation au développement de la biodiversité. » pour encourager la mise en œuvre de ces objectifs.

La Ville de Bruxelles demande de réglementer dans le RRU la place des trottinettes électriques et autres engins de déplacement en libre-service, qui encombrant l'espace public au détriment du confort des piétons.

La Commission préconise la réservation d'emplacements spécifiques pour le stationnement des trottinettes électriques.

La Commission demande le respect du patrimoine urbanistique (en particulier les perspectives et axes historiques de composition urbaine).

La hiérarchie des critères (patrimoniaux, environnementaux, urbanistiques) devrait être soumise à un débat public.

Elle demande ainsi de bien vérifier que les règles ne vont pas compromettre les avancées nécessaires (notamment sur les questions environnementales : les plantations en voirie par exemple).

Elle propose, par ailleurs, d'établir une « charte » ou cahier de recommandations afin de rendre cohérent l'usage des matériaux et mobiliers urbains dans l'espace public et à tout le moins sur les voiries régionales et axes structurants.

La Commission demande de consacrer l'Art.4.5° au seul mobilier urbain en précisant par exemple : (...) assure la continuité et rationalise le nombre et les modèles de mobilier urbain comme développé dans l'art.7. Car le mobilier urbain, fameuse problématique à Bruxelles, nécessite un alinéa spécifique dans l'énoncé de l'aménagement de l'espace public.

Article 5 – Répartition de l'usage de la voirie publique

Cet article fixe les seuils à respecter, à savoir :

50 % de la superficie de l'espace ouvert public est réservé aux modes actifs (piétons, cyclistes, ...), aux transports en commun en site propre, ainsi qu'aux aménagements relevant des fonctions environnementales et de séjour.

La CRM et des communes s'interrogent aussi sur la pertinence d'établir un objectif général s'appliquant indistinctement à tout le territoire régional, alors que la Région bruxelloise offre des morphologies urbaines très différentes selon qu'on soit en première ou seconde couronne.

Là où la pression sur le stationnement est forte, appliquer cette règle entraînera mécaniquement une suppression massive du stationnement et le risque sera que les communes ne réalisent plus de projets d'aménagement pour ne pas avoir à retirer autant de stationnement. Il serait peut-être judicieux de réduire le stationnement en se référant à des indicateurs d'alternatives suffisantes à l'automobile, qu'il s'agisse de l'accessibilité de la zone en transport public, à la présence de parkings hors voirie, au nombre de voitures partagées, au nombre de box vélos.

D'un point de vue technique, cette répartition (%) pose question, notamment quant à la définition du périmètre d'un projet : un porteur de projet pourrait décider d'élargir et de réduire le périmètre d'un projet pour parvenir aux pourcentages minimaux/maximaux. La CRM s'interroge sur l'application de cette disposition dans le cas d'espaces partagés où roulent également les véhicules automobiles. L'article prévoit que « les espaces partagés de la voirie publique où les modes de déplacement actifs et/ou les transports en commun sont prioritaires entrent dans le calcul de cette superficie. » Cette précision pourrait conduire le porteur de projet à opérer des choix douteux pour gonfler artificiellement le pourcentage. Par exemple au moyen d'une rue cyclable : le vélo n'y est pas prioritaire, mais la voiture est « invitée » au sein d'un espace a priori dévolu au cycliste. Mais la réussite d'une rue cyclable impose des mesures liées à la réduction de la pression automobile, ce qui n'est à l'heure actuelle jamais (ou très rarement) le cas car il n'existe pas de règle contraignante relative à l'aménagement d'une rue cyclable. Il serait donc fort commode d'utiliser le statut de

rue cyclable pour parvenir aux 50% requis, sans avoir à toucher dans les faits à la place de la voiture comme c'est le cas à l'heure actuelle.

CityDev demande que les sites d'activités économiques, vu les contraintes de logistique, soient dispensés de cette limite de 50%.

La répartition en pourcentage appliquée à l'ensemble de voiries est potentiellement problématique. Il est évoqué qu'il faut minimum 10% de surface végétalisée, cela engendre le risque de voir réduire l'espace des modes actifs. L'exigence de minimum 50% des modes actifs doit être accordée avec le principe STOP, la spécialisation multimodale des voiries (réglementaire dans Good Move) et la verdurisation de l'espace public. Cela pose aussi la question des bandes perméables pour le stationnement des voitures et de l'application dans les zones de rencontres et les rues cyclables où les modes actifs ont la priorité.

Le RIE indique le risque pour certaines voiries de la difficulté d'atteindre ces 50% et donc de constituer un frein pour l'introduction de projets de réaménagement au profit de rénovations à l'identique, ce qui serait contraire aux objectifs de distribution plus équilibrée de l'espace public. Si des suppressions de places sont envisagées, elles doivent être liées à des mécanismes clairs et programmés.

Le RIE n'indique pas de problème sur le principe, mais bien une difficulté d'applicabilité de cette mesure dans le centre-ville et un statu quo en seconde couronne. Perspective souligne le risque d'inertie pour le renouvellement des voiries où le % serait trop difficile à atteindre. Perspective souligne le fait de rendre ce principe éventuellement plus ambitieux en seconde couronne. Mais cela pourrait amener à définir le périmètre d'intervention en fonction de la possibilité d'atteindre les 50 %.

La CRM demande de revoir fondamentalement cet article. Il est nécessaire de préciser la répartition des pourcentages d'occupation des espaces publics selon les besoins, le principe STOP et la typologie des voiries et la spécialisation de celles-ci dans le plan Good Move. Il importe aussi de tenir compte des différents types de stationnement (vélo, véhicules partagés, PMR, livraisons, voitures, motos voire bus et poids lourds).

La Commune d'Ixelles demande de préciser si le pourcentage est calculé sur le périmètre d'un projet d'aménagement, lequel peut intégrer plusieurs sections de voiries et espaces de typologies variées (rues et place, par exemple).

Par ailleurs, dans les faits, la proportion de 50% combinée aux emprises minimum allouées aux différents modes de transport et à la part de végétalisation de pleine terre, impliquera la suppression de la moitié du stationnement dans les rues étroites du nord d'Ixelles.

Sauf à réduire la largeur des trottoirs existants, un aménagement conforme au RRU impliquera également de diminuer le stationnement automobile de près de moitié et/ou de réduire l'emprise de la voie automobile (d'un double sens à un sens unique) dans la plupart des rues ordinaires qui innervent le centre et de l'ouest de la commune.

Dans ce contexte, les compensations de stationnement automobile à prévoir hors voirie prévues tant par le plan régional de mobilité (PRM) que par l'arrêté du gouvernement du 18 juillet 2013 portant le volet réglementaire du plan régional de politique du stationnement risquent de compliquer la mise en œuvre de réaménagements. Une réévaluation des règles de compensation du stationnement en voirie devrait le cas échéant être considérée.

Le calcul de repartage de l'espace public risque aussi de freiner la rénovation en profondeur de l'espace public au profit d'interventions à l'identique de par l'arbitrage compliqué qu'il implique eu égard à une commodité de vie, le stationnement auto, qui demeure importante.

Aussi, il conviendrait de maintenir cet objectif mais sans lui donner de force contraignante, et :

- de l'assortir d'une autorisation préalable du gestionnaire de voirie ;

- de préciser qu'il est d'application pour les voiries de plus de 12 mètres de large.

En outre, afin de ne pas nuire à l'accessibilité de nos quartiers, la suppression de stationnement doit être accompagnée d'un niveau d'accessibilité multimodal minimal.

Cette intention forte de repartage combinée aux largeurs minimales obligatoires pour les différents modes de transport et à la proportion de végétaux à mettre en œuvre dans un projet permettra de garantir une nette amélioration de l'espace public dans les voiries les plus problématiques.

La Commune de Jette émet les remarques suivantes :

- Le patrimoine et la morphologie historique des voiries sont ignorés ;
- Doit-on vraiment en faire une norme imposée ?

*La Commission prend note que **50 % de la superficie de l'espace ouvert public est réservé aux modes actifs (piétons, cyclistes...), aux transports en commun en site propre, ainsi qu'aux aménagements relevant des fonctions environnementales et de séjour ; cela laisse donc 50% aux véhicules motorisés, mais aussi à la logistique et au stationnement.***

Elle demande de s'assurer que le projet de RRU permet le respect du plan Good move. Si la Commission comprend l'ambition, il faut s'assurer qu'une règle stricte ne génère des dérogations multiples.

La Commission suggère plutôt de « donner priorité aux modes actifs », et de viser qu'une majorité de l'espace soit réservé plutôt que de prévoir un pourcentage.

La Commission conseille de réécrire cela : l'objectif de 50 % doit pouvoir être modulé en fonction des situations de fait et sur base d'une motivation adéquate et ce ne serait pas dérogatoire.

Le plan Good Move prévoit un espace public de stationnement vélo tous les 100 m. La Commission s'étonne de ne pas retrouver ce point d'attention dans le RRU. Elle est d'avis que l'espace public doit prévoir un nombre suffisant et bien réparti d'espaces pour stationner son vélo en sécurité. Il y aurait également lieu d'envisager un espace de stationnement pour motos et scooters (ce qui est aujourd'hui autorisé/utilisé en trottoir pour autant qu'1m50 de passage soit garanti).

La Commission constate que suite à la création de la zone 30 km, de nombreuses installations sont devenues inutiles et pourraient être supprimées, ce qui aurait un grand impact esthétique sur la ville (portique, casse-vitesse, etc.). L'esthétique a des règles objectivables : continuité, matériaux identiques...

Par ailleurs, la Ville de Bruxelles s'interroge sur le 2ème paragraphe, lequel précise : « Les espaces partagés de la voirie publique où les modes de déplacement actifs et ou les transports en commun sont prioritaires entrent dans le calcul de cette superficie ». S'agit-il dans le texte de « et/ou » ou bien « et où » ? car cela a une incidence sur la manière de comprendre la prescription.

En outre, elle demande si l'imposition de ratio mode actif/espace vert/voie carrossable a été évalué. Car celui-ci limite les possibilités d'aménagement des voiries dans certains cas et risque de générer des contraintes difficilement applicables en fonction de l'application locale du plan régional de mobilité ou du plan de mobilité communal. L'impact de ces chiffres risque d'être important en termes de stationnement.

La Ville souligne l'exception pour les zones de plain-pied, zone de rencontre/rue cyclable. Elle estime qu'il vaudrait mieux privilégier une circulation apaisée plutôt que de déterminer précisément des seuils de répartition des différents types d'espaces publics. Elle s'interroge sur la pertinence de prévoir un calcul de pourcentage à l'échelle d'une demande de permis d'urbanisme.

La Commune d'Auderghem constate que cet article tel qu'écrit conduirait à supprimer un des sens de circulation et/ou du stationnement sans nécessité aucune dans de nombreuses voiries locales. Aucun exercice pratique n'a été produit pour expliciter cette mesure. Elle demande donc cet article ne s'applique pas aux voiries où la vitesse est limitée à 30km/h au plus. En effet, dans ces voiries, les modes actifs sont censés circuler en chaussée.

La Commission suggère d'ajouter au 2e paragraphe « pour peu que la dimension patrimoniale soit respectée ». Elle propose de rajouter un Art.5 § 6 pour expliquer que l'espace ouvert public est conçu de façon durable par l'usage préférentiel de matériaux et de mises en œuvre locaux, par la solidité de conception et de réalisation, par les potentialités ou résultats de recyclage, par l'entretien et le nettoyage aisés. Car les thèmes de l'approche durable et de la circularité, essentiels, nécessitent un alinéa spécifique dans l'énoncé de l'aménagement de l'espace public, d'autant qu'ils ne disposent pas d'un article spécifique.

Article 6 – Câbles, conduites, canalisations, caniveaux et galeries techniques

La CRM souligne la problématique des câbles désaffectés qui encombrant les sous-sols. Savoir qu'ils ne sont plus utilisés prend un temps substantiel.

Elle demande d'ajouter :

- Une obligation de plan du sous-sol dans les demandes de permis d'urbanisme.
- Une obligation de retrait des câbles désaffectés par leur propriétaire en cas de travaux conséquents.
- Une obligation de qualité de revêtement en termes de planitude et d'adhérence des regards d'inspections.

Perspective souligne quant à elle le risque de blocage et le problème de financement si une commune doit prendre en charge le déplacement des canalisations d'autres acteurs pour réaménager une voirie.

La Commune d'Anderlecht, comme la Ville de Bruxelles, constate que cette prescription est peu réaliste pour une voirie existante qu'on rénoverait : il n'existe aucun logiciel/état des lieux reprenant tous les impétrants.

Des communes soulignent que la mise en œuvre de cette disposition va être très coûteuse et s'interrogent sur la gestion des caniveaux et la coordination des déplacements des différents impétrants.

Les implications financières de cette imposition visant à déplacer les réseaux sont insoutenables par les communes et devraient être supportées par les concessionnaires.

La question du coût et de l'opérateur se pose également pour le nettoyage des câbles anciens qui s'avèrera nécessaire pour dégager de la pleine terre ;

Elles suggèrent de limiter cette disposition aux nouvelles installations (pas de nouvelles installations à une distance de plus de 2m des alignements) et d'être plus précis sur ce qui doit être réellement regroupé.

La Commune d'Auderghem demande une étude de faisabilité avec les concessionnaires et d'exclure les zones 30 km/h du champ d'application de cette mesure.

La Commission attire l'attention sur la question de la pose des câbles pour les bornes de recharge électrique (qui seront exemptées de permis). Une réflexion est également à mener en ce qui concerne « l'aérien » à savoir les éclairages publics sur façades, enseignes publicitaires, signalisations routières, fils aériens, etc., qui constituent souvent une pollution visuelle dans l'espace urbain.

Les gaines pourraient être intégrées en façades.

La Commission demande d'ajouter « (...) sont regroupés en sous-sol (...) ». Cette simple précision sémantique lèverait toute ambiguïté.

Article 7 – Mobilier urbain

La CRM demande de hiérarchiser et d'identifier des priorités quant à la présence et disposition des éléments de mobilier urbain.

Elle demande d'ajouter :

- De critères pour préciser « ne pas encombrer » et « ne pas entraver ».
- Des critères de priorité dans le mobilier urbain.
- Des prescriptions concernant les potelets (hauteur, forme, contraste).
- De localiser les infrastructures dédiées à un mode dans l'espace qui lui est dédié : bornes de recharges, panneaux d'information de stationnement, parcmètres et poteaux pour empêcher le stationnement dans l'espace dédié à la circulation automobile.
- Les arceaux vélos et les vélos box, les drop-off zones pour la flotte libre sont placés prioritairement sur les emplacements de stationnement.
- Les boîtiers techniques sont prioritairement enterrés mais peuvent être placés en surface pour raisons techniques motivées.
- *Le principe est que les infrastructures doivent se trouver dans l'espace qui leur est dédié. La circulation piétonne ne doit pas être encombrée par un tas d'objets.*

Perspective demande que figure au glossaire, dans la définition de « mobilier urbain » : les véhicules en libre-service et la mobilité partagée en général.

La Commission ne rejoint pas l'avis de la CRM et plaide pour moins de prescriptions détaillées qui risquent d'être assez rapidement obsolètes. Les vadémécums peuvent reprendre ces données.

La Commune d'Ixelles apprécie la volonté de désencombrer les cheminements des modes actifs et le paysage des armoires techniques en les enterrant car c'est un avantage pour le cadre urbain et la commodité de passage.

Néanmoins, il y a lieu de faire supporter le coût de l'enfouissement par les concessionnaires et d'encourager la recherche de solutions techniques fiables afin que l'infaisabilité technico-logistique ne prévaille pas systématiquement sur la commodité de passage et le confort urbain pour justifier une installation aérienne et encombrante des boîtiers.

La Commune de Schaerbeek constate que tous les boîtiers techniques ne peuvent être enterrés pour des questions d'étanchéité. Les concessionnaires doivent remettre un avis sur ces propositions pour voir ce qui est techniquement possible et quel en est le coût.

L'enfouissement doit être la règle et l'installation aérienne la dérogation à motiver et qu'il est par conséquent préférable de ne rien indiquer dans le RRU quant aux raisons techniques ou logistiques. Elle estime que selon les circonstances locales, un boîtier peut s'intégrer de manière satisfaisante le long d'un mur aveugle, par exemple.

La Commission propose le texte suivant :

« Le mobilier urbain est inclusif, mutualisé pour plusieurs fonctions différentes et rationalisé en nombre : les mâts spécifiques supportant des signaux routiers orientés dans une même direction visuelle ne peuvent se trouver à moins de 3 mètres les uns des autres ni afficher, le cas échéant, moins de 2 panneaux ou plus de 3 panneaux. Les mâts spécifiques de luminaires et de feux tricolores, en ce compris les portiques, rentrent dans le calcul mais ne peuvent supporter plus de 2 panneaux routiers. Les portiques de feux tricolores ne sont

autorisés que lorsque la voirie passante comporte au-moins 3 bandes, bandes de tourne-à-gauche ou à droite comprises ; ils sont interdits dans les espaces structurants des ZICHEE. »

Sinon, ce concept très intéressant ne sert à rien et peut être interprété n'importe comment (= même problématique que le bon aménagement des lieux pour les bâtiments) ; or le mobilier urbain surabondant et inutile est un problème majeur à Bruxelles au niveau fonctionnel (confort, sécurité), esthétique et de gaspillage financier, à traiter de façon radicale pour créer l'espace « apaisé » tant vanté dans Good Move.

§2 Les dispositifs de sécurité et éléments techniques sont intégrés dans l'aménagement paysager d'ensemble de l'espace ouvert public.

Perspective et des communes demandent de compléter la phrase par : « en veillant à ce que l'entretien reste facile, que l'amélioration de l'encombrement ne se fasse pas au détriment de la résilience des réseaux (ex : équipement souterrain facilement submergé), à la disponibilité des équipements techniques pour accéder aux dispositifs »

La Ville de Bruxelles, quant à elle, fait remarquer que l'enterrement des boîtiers techniques est très difficile à opérer (question technique et de coût). Pour ces raisons, l'enterrement des boîtiers doit plutôt être considéré comme une solution exceptionnelle, en vue du respect des cas listés dans l'article (dans les faits, la solution prioritaire consistera à ne pas prévoir de coffret dans les lieux énoncés).

Ce §2 pourrait s'appliquer aux boîtiers techniques enterrés, le long des axes structurants patrimoniaux.

Des communes demandent de préciser que le mobilier urbain ne peut nuire à la visibilité des usagers de la voirie doit être accessible à tous en ne pas nuire au cheminement PMR.

Les dispositifs de collecte sont prioritairement enterrés :

La Commune de Schaerbeek demande de préciser s'il s'agit de collecte de déchets de type bulles à verre ou de points centralisés de collectes de déchets ménagers ou triés et si ceci est techniquement faisable. Bruxelles Propreté est-elle favorable à cette imposition et en mesure d'assurer la vidange de ces dispositifs ? Ceci inclut bien entendu que la voirie doit être adaptée et permettre l'accessibilité des camions vers ces dispositifs (ce qui va à l'encontre de ce qui est prévu à l'art. 5 de ce titre).

*La Commission partage ces préoccupations et propose d'ajouter la notion d'obligation : « (...) ils sont **obligatoirement enterrés dans les cas suivants** : » et d'ajouter un cas obligatoire : « **si l'aménagement est fait ex nihilo** », car l'encombrement visuel et fonctionnel de ces boîtiers techniques est tel qu'il ne faut plus les permettre lorsqu'on n'est pas dans une situation existante avec des contraintes ; s'ils ne sont pas imposés dans les nouvelles réalisations, il n'y aura pas d'effort de créativité technique pour les enterrer de la part des concessionnaires concernés.*

La Commission propose de rajouter des § à l'art 7, sur les divers éléments « oubliés » ; exemples : §4 : dispositifs pour vélos §5 : bornes d'alimentation électrique, §6, horodateurs, §7 quais pour TC, §8 vespachiennes etc. et expliquer qu'ils doivent aussi répondre aux cas d'obligation du §2.

D'une part, ces éléments, particulièrement envahissants et en expansion rapide sont clairement « escamotés » : les bornes électriques par exemple vont vite totalement ruiner l'esthétique de l'espace public (priorité systématique au « fonctionnel ») ; et d'autre part car ces éléments doivent aussi, voire particulièrement répondre aux prescriptions du §2 : il y a des stations Viljo coupant des perspectives vers des sites classés par exemple (toujours via la priorité au fonctionnel).

4.2.2. Section 2 : Fonction de séjour

Article 8 – Confort et inclusion

La Commune d'Ixelles demande de remplacer le terme « zone de rencontre » par « zone d'agrément » ou « zone de convivialité », afin de ne pas créer de confusion avec la définition légale de la zone de rencontre prévue au code de la route. Si ces zones de convivialité gagnent à être équipées de petits mobiliers qui renforcent la fonction de séjour, l'installation et l'entretien de toilettes publiques dans les lieux de forte fréquentation représentent un coût et une logistique importants qu'une commune ne peut se permettre. Quoique le financement de cette commodité ne relève pas du présent règlement, elle estime qu'il serait opportun d'inscrire la mise en œuvre de cette commodité de toilette publique dans un programme régional d'ensemble.

La Commune de Koekelberg constate que l'implantation de fontaines d'eau potable dans l'espace public dépend de fortes contraintes techniques liées à la garantie de potabilité de l'eau. En pratique, l'imposition de placement de celles-ci sur les places et dans les parcs ne sera pas applicable même si son objectif répond à des besoins constatés.

La Commune d'Uccle demande de préciser qu'il faut prévoir des toilettes publiques **fermées et avec un siège**. Cela représente un enjeu en termes d'occupation de l'espace public pour les femmes et rencontre les objectifs poursuivis.

La Commission propose d'ajouter (...) inclusive pour l'usage prévu.

Car il faut éviter qu'ils puissent servir de couchage pour le sans-abrisme, scandale humanitaire à résoudre autrement.

Article 9 - Terrasses

La CRM estime que transformer du stationnement en terrasse pourrait se révéler incompatible avec le rééquilibrage de la voirie visée par l'article 5.

Elle demande d'ajouter :

- Les terrasses ne nuisent pas à la circulation des modes de déplacement actifs et des personnes à mobilité réduite ;
- Sont implantées à plus de 5 m d'une traversée piétonne et ne nuisent pas à la visibilité des traversées piétonnes ;
- Préciser la limite de hauteur des terrasses et leur superficie maximale (ce qui est le cas pour les toilettes publiques ou les box vélos) ;
- Prévoir la possibilité de terrasses collectives.

La Commune d'Ixelles demande de préciser ou de reformuler cet article car le terme d'« irrégularité » est sujet à interprétation et d'ajouter « *l'accessibilité et la sécurité des PMR doit être assurée* ».

La Commune de Jette émet les remarques suivantes :

- les terrasses peuvent rester toute l'année (ce qui est contraire à l'arrêté de minime importance) ?
- Qu'en est-il des terrasses commerciales en zone de recul, sont-elles autorisables ?
- Il serait utile de préciser l'utilisation, les caractéristiques dimensionnelles et esthétiques des terrasses mais également la nature des matériaux à utiliser, leur couverture éventuelle, le type de paroi, etc. ;

De nombreuses communes, dont Schaerbeek, estiment que bien que les terrasses participent à l'animation de l'espace ouvert public, elles privatisent au profit d'entreprises, une part de l'espace ouvert public qui n'est pas extensible, surtout en milieu densément bâti et qui ne peut plus dès lors plus être mis à disposition des

fonctions environnementales et de séjours (jeux, sport, récréation, ...). Ces éléments sont liés à une exploitation commerciale et risquent de rester en place après le changement d'utilisation du commerce.

Les terrasses constituent un obstacle permanent à l'usage de l'espace public, sont susceptibles d'entraver les interventions des services d'urgence (accès aux trappes de vannes) ou des impétrants et contraignent l'entretien de la voirie (recouvrement de filet d'eau, espaces sous les terrasses), ce qui est contraire à l'article 4 qui prévoit un nettoyage et entretien aisé. De plus, elles créent un obstacle imprévisible pour les personnes en déficience visuelle car elles ne suivent pas le profil de la voirie. Pour info, ce type de dispositif est interdit dans le RCU de Schaerbeek.

La Commune de Koekelberg demande de garantir l'accessibilité pour l'entretien sous les installations, l'accessibilité aux réseaux d'utilité publique, aux éléments existants du réseau d'égouttage (taques, avaloirs, ...).

La Commission rejoint l'avis de la CRM sauf pour la hauteur et la superficie. Elle propose de favoriser les terrasses collectives et de supprimer la surface maximale.

Article 10 – Constructions fermées

§1 : Il est interdit d'incorporer ou de placer des constructions fermées sur la voirie publique, à l'exception : 1° des commerces de petite taille habituellement implantés dans l'espace ouvert public, pour autant qu'ils soient sur un seul niveau et que leur superficie de plancher ne dépasse pas 20 m².

La Commune d'Anderlecht demande de prévoir des boxes vélos sur 2 niveaux, comme en Allemagne, pour augmenter la quantité de stockage.

Ceux-ci devraient respecter les conditions suivantes :

- Placés à une distance raisonnable des façades habitées ;
- L'espace public aura une largeur suffisante de voirie ;
- Le stationnement vélo devra être public et non privatisé par un demandeur.

La Commission ne suit pas la commune car avoir deux niveaux changerait trop l'espace urbain.

La Commune d'Ixelles estime que les conditions sont trop vagues et excluent la 3ème dimension (3D) alors que la hauteur des édicules, box ou encore des locaux et équipements techniques impacte particulièrement le paysage (qu'est-ce qu'un commerce de petite taille ? Quelle est la hauteur d'un niveau ? Quelle hauteur acceptable pour un box vélo ?).

Elle demande plutôt que « **d'interdire des constructions fermées à l'exception de ...** », de promouvoir voire d'imposer des sanitaires publics lors de toute rénovation de place publique.

La Commune de Jette propose de coupler également les sanitaires avec les commerces d'une surface maximale de 30 m².

Elle estime qu'il serait utile d'avoir des normes au sujet des distances à respecter pour le placement de vélos-box devant des fenêtres de particuliers et devant les devantures commerciales.

La Commune de Koekelberg demande d'inclure et d'encadrer la notion de terrasses couvertes/fermées en lien avec l'HoReCa adossées aux rez-de-chaussée.

La Commune d'Uccle estime que la superficie de 20 m² n'est pas suffisante. Ex : Friterie Place St Job : 60 m².

4.2.3. Section 3 : Fonction de déplacement

Article 11 - Répartition entre les modes de déplacement

La répartition se réfère aux priorités du principe STOP inscrit dans le volet réglementaire du Plan Régional de Mobilité Good Move. La CRM demande que le RRU s’y réfère plus explicitement, en y ajoutant les véhicules partagés, et surtout, en garantissant le respect par l’ajout de règles d’aménagement. Elle demande avec insistance de tenir compte de la diversité de typologie des voiries et de leurs besoins, de la spécialisation multimodale de la voirie du Plan Régional de Mobilité et d’ajouter des règles pour gérer les conflits de priorités dans le partage de l’espace et aux carrefours entre voiries de typologie différentes. Un vade-mecum pourrait utilement détailler les normes.

Elle rappelle la différence entre les véhicules automobiles partagés et privés en termes d’usage et d’occupation de l’espace public. Elle demande de les différencier dans les catégories de modes de déplacement. Ceci permettra ensuite de donner priorité aux véhicules partagés sur les véhicules privés.

Trop souvent, les voitures, les cyclistes et les transports publics partagent encore la même place sur la route à Bruxelles. Le Conseil de l’Environnement (CERBC) soutient la hiérarchie introduite par Good Move et le RRU avec l’ordre de priorité suivant pour la répartition : piétons, cyclistes et assimilés, transports publics, et véhicules à moteur en dernier lieu. Dès lors, le CERBC demande que le RRU suive au maximum le réseau des flux développé par Good Move. Pour encourager l’usage du vélo, il estime qu’un pourcentage obligatoire de « Vélobox » dans les espaces publics – en plus de la conception de places de stationnement – est nécessaire. Selon le RIE, 30% des ménages bruxellois ne disposaient pas de places de stationnement pour vélos dans leur logement ou dans les parties communes en 2010. Le Conseil aimerait disposer de chiffres actualisés.

La Commune de Schaerbeek estime que les catégories choisies ne sont pas comparables puisqu’on parle d’une part d’utilisateurs (piétons et cyclistes), d’autre part de modes de déplacements (transports en commun) ou de véhicules (véhicules automobiles). Il est nécessaire de garder une logique de dénomination (déplacements à pied, cycles et assimilés, véhicules de transports en communs, véhicules automobiles ou piétons, cyclistes et assimilés, usagers de transports en commun et utilisateurs de véhicules automobiles).

Des réclamants dont la Commune de Koekelberg constatent que les véhicules « assimilés » aux cyclistes (notion citée dans les articles 11 et 13) comprennent de nombreux types de véhicules, y compris les nouveaux modes de déplacement « doux » tels que trottinettes électriques, ... que même s’il s’agit de mobilité « douce », ils devraient être différenciés des modes de déplacements actifs tels que les cyclistes, étant donné qu’en milieu urbain, ils sont générateurs de dangers et de conflits dans l’espace ouvert public. Ils demandent un cadre juridique plus restrictif afin de garantir que l’ordre de priorité ne mette pas en danger la sécurité des usagers.

Des réclamants demandent d’ajouter la notion de « **piétons et assimilés** » afin d’inclure d’autres usagers (PMR motorisé, cyclistes à pied, ...) pour garder une cohérence avec le reste du projet de RRU.

*La Commission partage l’idée d’un Vademecum urgent et nécessaire mais comme guide et non comme norme. Elle demande d’ajouter : (...) **selon l’ordre de priorité suivant ne pouvant toutefois mettre en danger la sécurité** Par exemple, certains contre-sens cyclistes dans des rues étroites sont incompatibles avec la sécurité des cyclistes, voire des piétons lorsque les voitures doivent monter sur les trottoirs pour permettre le passage du cycliste.*

Article 12 - Piétons

Des réclamants, dont la CRMS, indiquent que les prescriptions du présent article (largeur des trottoirs, zones de stationnement de plain-pied) peuvent avoir un impact sur les formes urbaines historiques et notamment la perte de lisibilité des compositions urbaines.

La STIB estime qu'il est impossible de respecter les conditions de l'article 12 pour tous les arrêts de transports en commun concernant les obstacles potentiels et demande une exception à la largeur minimale pour les zones d'arrêt de TC.

La CRM et des communes demandent de préciser et compléter les règles concernant les aménagements pour les piétons. Par exemple, les commentaires d'article font référence à des espaces sans obstacle, est-ce que cela concerne aussi une piste cyclable dans une zone de rencontre ? qui deviendrait alors une rue pour piétons et cycliste dans laquelle les voitures ne peuvent pas passer mais où les cyclistes auraient leur place ? Il est indispensable d'ajouter des règles sur les traversées qui sont les endroits les plus dangereux des cheminements piétons.

§ 1er Le terme « **cheminement piéton** » est vague. Il faudrait mentionner le trottoir.

La Commune d'Ixelles demande de compléter la disposition comme suit : « Le cheminement piéton permet une circulation aisée, sécurisée et confortable de tous, en ce compris les PMR **et les personnes en situation de handicap** ».

1° La largeur. Il faudrait partir du postulat qu'un adulte puisse marcher en tenant deux enfants par la main et de ne pas autoriser la réduction à 1,7 m en présence d'un obstacle isolé. En d'autres termes, les obstacles ne sont possibles que si le chemin piétonnier est plus large, ou alors ils doivent être placés en dehors du chemin piétonnier. Qu'est-ce qu'un obstacle isolé ? Il est nécessaire de mieux définir le détachement. La largeur maximale est maintenant définie (0,5 m). Il semble également nécessaire de définir la longueur maximale : sur combien de mètres un trottoir peut-il être réduit à 1,7m (un lampadaire ? une poubelle ? un coffret électrique ? un banc ? ...). Dans la version précédente, il y avait un minimum de 1,5 m entre deux obstacles isolés. Cela a complètement disparu ici. Pourquoi ? Définir la distance entre les obstacles autoportants pourrait conduire à une dispersion des obstacles sur l'ensemble d'une rue. Parfois, le regroupement est approprié. Une combinaison de la longueur maximale (pour la mise en grappes) et de la distance minimale entre les grappes semble appropriée. Il faut veiller à ce que la largeur minimale ne devienne pas la norme pour tout projet et ce peu importe la spécialisation de la voirie. La CRM recommande des largeurs minimales en fonction du statut piéton de la voirie.

Des communes constatent que la largeur minimale de 2 m combinée aux règles de proportion de l'article 5 impliquera une perte de stationnement conséquente dans le tissu des rues étroites notamment à Ixelles.

La largeur minimale de 2 m du cheminement piéton qui peut être réduite à 1,70 m en présence d'un obstacle, impliquera également qu'un nombre important de terrasses saisonnières (ReCa), d'étals et de chevalets ne pourront plus, sauf à déroger au RRU, recevoir d'autorisation de voirie pour une occupation en trottoir ou verront leur superficie réduite.

2° la hauteur. Des communes estiment qu'une hauteur libre de 2,20 m n'est pas suffisante et n'est pas cohérente avec d'autres articles. D'où vient la hauteur minimale de 2,2 m ? La version précédente mentionnait 2,5m, à réduire éventuellement à 2,2 m si ce n'est pas possible autrement.

La CRM demande d'ajouter :

- « chaussée » : Intégrer l'article 15 de l'annexe.

- En zone de rencontre, il y a lieu de garantir des cheminements piétons, et le dégagement des lignes guides naturelles ou la création d'une ligne guide artificielle pour permettre aux personnes déficientes visuelles de s'orienter aisément dans ce type d'espace.

3° il est évident, continu et sans détours, libre d'obstacle, sécurisé et correctement éclairé ;

L'éclairage du cheminement piéton est lié à l'usage et non l'aménagement. Il est évident qu'un éclairage doit être prévu mais dans certain cas, l'éclairage est désactivé pour réaliser des économies d'énergie. Il est peut-être opportun d'encourager un éclairage adapté (éventuellement avec détecteur de mouvements).

La Commune d'Uccle informe qu'il y a des restrictions dans certaines zones : Natura 2000, parcs, ...

4° un revêtement « plane et adhérent »

La notion de « revêtement plan et adhérent » pour les cheminements piétons est vague et risque d'encourager l'utilisation de matériaux fonctionnels peu respectueux de l'environnement, du patrimoine et de la propriété publique (p.ex. bitume, pavés béton).

Les chartes et guides pratiques auxquels la notice explicative du RRU renvoie pour le choix du revêtement des cheminements peuvent s'avérer contradictoires en fonction de l'angle d'approche d'un même sujet par les différents cœurs de métier et, par conséquent, difficiles à appliquer.

L'empilement des chartes et guides n'est pas de nature à favoriser un espace ouvert public simple, flexible, lisible, continu et intégré tel que promu à l'article 4 du projet de RRU.

Par ailleurs, l'imposition d'une pente transversale de maximum 2% des cheminements est dans la pratique difficilement tenable compte tenu des dénivelés, seuils des habitations,

La CRM demande d'ajouter – « pour les réseaux PLUS et CONFORT, définis dans le Plan Régional de Mobilité Good Move, le revêtement doit offrir un niveau de confort de minimum 8/10 d'après l'examen réalisée au moyen de la chaise de mesure agréée par le CRR. Pour les autres voiries, les matériaux de revêtement utilisés lors des travaux sont ceux qui offrent un niveau de confort de minimum 6/10 d'après l'examen réalisé selon les spécifications précisées ci-avant ». L'explication sur les routes en pente n'est pas claire.

Qu'est-ce que la distance normale ?

Ajouter :

- 6° Le revêtement du trottoir est continu au droit d'une entrée carrossable. En cas de surcharge prévisible, il sera procédé à un renforcement des fondations et à une augmentation de l'épaisseur du revêtement. Lorsque la surcharge prévisible l'impose, le revêtement peut être modifié pour autant qu'il n'y ait pas de changement de couleur. En cas de trottoir en saillie, la bordure sera biseautée.

- 7° . Le niveau du trottoir est maintenu au droit d'une entrée carrossable et la bordure est biseautée. Toutefois, le trottoir peut être abaissé sur une distance maximale de 0,50 m à partir de la face verticale de la bordure, pour autant que la largeur minimale du cheminement piéton prévu à l'article 4 § 3 soit de 1,20 m entre l'abaissement et l'alignement.

La CRM demande d'ajouter un paragraphe sur les traversées piétonnes et les trottoirs traversants Le précédent RRU comprenait deux articles sur les traversées de qualité. La CRM demande de les reprendre dans une réflexion plus large car les traversées font entièrement partie du cheminement piéton.

Ajouter :

- Une traversée piétonne est établie dans le prolongement du cheminement libre des voies de circulation piétonne ;

- Au droit d'une traversée piétonne, ou de tout endroit dont le stationnement et l'arrêt sont interdits, l'aménagement de lieux prévoit la réalisation d'une avancée de trottoir et la neutralisation de la zone de stationnement, au minimum sur la distance légale aux codes de la route et du gestionnaire.
- La traversée est de plain-pied avec le trottoir ;
- Le revêtement de la traversée doit être plane et adhérent au même titre que le trottoir, de préférence identique à celui du trottoir.
- Les bordures sont chanfreinées pour permettre aux véhicules de le franchir à l'allure du pas et ainsi maintenir l'horizontalité du trottoir ;
- Aucun marquage (passage pour piétons, en forme de « peigne », etc.) n'est tracé dessus ;
- Un dispositif podotactile (placé selon les mêmes règles que pour des traversées piétonnes traditionnelles) doit être présent afin d'informer, orienter et avertir les personnes déficientes visuelles avec une référence à l'annexe sur les dalles podotactiles et à la réalisation d'une ligne guide artificielle,
- Dans un Sens Unique Limité, ajouter un espace libre de stationnement en aval de la traversée.
- Les traversées de plus de deux bandes de circulation sont pourvues de terre-pleins, îlots directionnels ou refuge, qui sont équipés de dispositifs podotactiles contrastés par rapport au revêtement de manière à permettre la traversée par les personnes déficientes visuelles sur une largeur d'au moins 1,80 m.
- Le cas échéant, des barrières sont installées de part et d'autre de la traversée piétonne, le long de la voie de circulation piétonne, aux endroits où cette voie présente un risque de débordement des piétons sur la chaussée ou nécessitant une sécurisation des piétons, notamment aux abords des écoles ou d'un quai de transport en commun contigu à la chaussée.

Des réclamants dont plusieurs communes, BE et la CRM déplorent le manque de distinctions de la mesure (morphologie des voiries, type de quartier, SMV...) et demandent de tenir compte de la situation existante et projetée des voiries (gabarits et Good Move).

5° Ajouter (...) **au droit de la chaussée ; elle est strictement réservée aux piétons et PMR et signalée comme telle et donc interdite aux cyclistes.** Les abaissements de bordure aux passages piétons, justifiés pour les poussettes et PMR ont un effet pervers : les cyclistes les empruntent très fréquemment pour le confort qu'ils leur procurent causant des conflits avec les piétons

§3 La CRM estime que le terme de « voirie en pente » est flou (qu'est-ce qu'une pente ? à partir de quel pourcentage, une voirie est une pente et pas un faux plat ?).

La Commission rejoint la CRM. Les traversées sont très importantes pour la sécurité des piétons. Il est étrange que ce point ait disparu du RRU.

Article 13 – Les cyclistes

La CRM constate que le projet de RRU fait clairement référence au document « le Bon Aménagement cyclable au Bon Endroit » (BABE) sans toutefois entrer dans le même degré de précision. Ce document est en cours de réalisation par Bruxelles Mobilité mais il n'existe pas officiellement à l'heure actuelle. Il est important que le document concerné (ou son équivalent) soit public, au plus tard au moment de l'entrée en vigueur de ce nouveau RRU et d'y faire référence explicitement.

La Commune de Schaerbeek demande de préciser ce qu'englobe ce terme et si on parle encore des pistes cyclables suggérées. Ce type d'aménagement est le plus répandu dans certaines communes vu les largeurs de voiries existantes. Comme mentionné précédemment, il est utile de préciser si les Speed Pedelec (vélo à

assistance électrique rapide vous permettant de vous déplacer facilement à vélo) et autres cycles motorisés sont inclus. Dans le cas contraire, il y a lieu de préciser où ceux-ci doivent/peuvent être incorporés alors que le code de la route les oblige à circuler sur les pistes cyclables.

§ 1er. Choix de l'aménagement

La Commune de Jette constate de nombreux oublis (prescriptions claires et détaillées sur les « espaces partagés, trottinettes, drops-zones, vélos-cargos).

La CRM et la Commune d'Ixelles émettent les remarques suivantes :

- Ajouter : est aménagée « dans les deux sens »
- la notion d'aménagement d'un « espace partagé avec d'autres modes » prévue au deuxième alinéa de l'article 13 n'est pas claire et pourrait utilement être remplacé par « **soit en chaussée en cohabitation avec d'autres modes** ». Cette reformulation permet d'intégrer aussi bien la rue cyclable que l'aménagement de sens uniques limités (SUL) sans autre impératif que de les concevoir suivant les indications du code de la route et de manière sûre et confortable conformément à l'article 13 §1er al.1 ;
- En pratique, le partage est souvent imposé avec les piétons, au détriment du confort et de la sécurité des piétons, ceux-ci devraient rester des exceptions. Le partage de l'espace avec les véhicules motorisés doit être lié à une circulation faible à basse vitesse respectueuse des cyclistes. La notion de "partage de l'espace" doit donc être nuancée et hiérarchisée en évitant que ce partage soit imposé aux piétons et cyclistes.
- Ajouter : Après la sécurité du cycliste « et des autres usagers, en particulier les piétons ».

La Commission demande d'ajouter (...) soit avec un espace partagé avec d'autres modes. Lorsqu'il y a un aménagement pour cyclistes de chaque côté de la voirie, la circulation des cyclistes et assimilés y est unidirectionnelle et signalée comme telle ; toutefois pour les voiries des espaces ouverts de plus de 30 m entre alignements des rives, l'aménagement peut être bidirectionnel et signalé comme tel.

En effet, la règle générale n'est pas respectée et cause d'accidents en particulier entre cyclistes et automobilistes car ce dernier, par exemple en sortant d'un parking sur une voirie à sens unique, ne regarde pas du côté opposé : il faut donc la rappeler dans ses principes et avec une signalisation explicite ; le double sens n'a de sens que lorsque la voirie est très large pour éviter de gros détours aux cyclistes ; mais cela reste potentiellement accidentogène et doit être particulièrement bien signalé.

§ 2. Aménagement

La section 2 devrait être plus claire. Elle indique que la largeur doit être adaptée au flux de cyclistes, au profil de la voirie et à la place dans le réseau cyclable mais ne définit pas de critères. La CRM demande d'ajouter un arbre décisionnel, comme le fait le nouveau vade-mecum flamand sur les aménagements cyclables et de faire référence au document « Bon Aménagement cycliste au Bon Endroit ».

Après « un revêtement plan et adhérent », ajouter « libre d'équipements techniques (avaloirs, grilles d'aération...) ». Ces éléments présentent un risque de chute pour le cycliste. Les traversées cyclistes doivent aussi faire l'objet d'un vade-mecum.

L'exigence d'un revêtement plan et adhérent ainsi que l'obligation de prévoir un revêtement ocre pour les pistes cyclables séparées doivent pouvoir tenir compte, le cas échéant, des particularités locales et de l'équilibre à trouver entre les fonctions de déplacement et de séjour ainsi que de l'agrément paysager et patrimonial.

A cet égard des pavés naturels plans et bien mis en œuvre (joints minces) offrent des conditions satisfaisantes de cyclabilité dans les espaces cohabités par les modes de transports ;

La Commission demande d'ajouter (...) le cheminement est évident, rectiligne sauf contraintes aux carrefours, continu (...). Car c'est une condition de fonctionnalité, visibilité/sécurité, confort, et esthétique.

§ 3. Pistes cyclables séparées.

La CRM recommande une largeur minimale de 2m pour les pistes cyclables à sens unique. Suite à la crise COVID, les normes de largeur de pistes cyclables ont été revues à la hausse en Flandre récemment et en France où 2 mètres constituent la norme. La CRM regrette donc que Good Living se limite à 1,8m (largeur inférieure aux largeurs minimales des trottoirs et des emplacements de stationnement). La largeur d'une piste cyclable séparée doit être considérée hors marquages ou bordures enterrées.

Dans les explications ou dans le texte du RRU, il faudrait préciser que pour les « Vélo » ou « Vélo plus », la norme est de 2,5m si l'aménagement est unidirectionnel et de 4m si l'aménagement est bidirectionnel.

« **La transition entre une piste cyclable séparée et la chaussée se fait sans ressaut,** » en maintenant la trajectoire du cycliste ». A l'heure actuelle, de nombreuses pistes imposent au cycliste des manœuvres dangereuses pour réinsérer la chaussée, en dépit d'une transition sans ressaut.

§ 4. Piste Cyclable marquée :

La CRM constate que les dimensions de la piste cyclable marquées telles que prévues sont particulièrement minimalistes : elles imposent aux cyclistes de rouler en file indienne et ne permettent par exemple pas à un parent de rouler à côté de son enfant. Le RRU devrait encourager des largeurs de pistes cyclables marquées plus confortables pour les cyclistes.

Les « **obstacles isolés** » (potelets) ou les usagers aux abords des arrêts de transport en commun empiètent sur la piste cyclable et constituent des endroits les plus accidentogènes pour les cyclistes. Réduire la largeur des pistes cyclables à 1m10 au niveau de ces obstacles semble être le contraire de ce qui pourrait assurer la sécurité et la bonne circulation des cyclistes en ces lieux.

*La Commission demande d'ajouter (...) **obstacle isolé. Le marquage est constitué de bandes latérales blanches sur le revêtement partagé dont il ne se distingue pas.***

Il s'agit d'éviter les couloirs rouges particulièrement inesthétiques en particulier en milieu patrimonial et la multiplication d'expression des pistes cyclables. Il ne doit rester que 2 façons d'inscrire une piste cyclable : couleur crème quand piste séparée et marquages blancs quand piste sur la voirie.

§ 6. Stationnement pour cyclistes :

De nombreux réclamants dont BE, la CRM et les Communes de Schaerbeek et d'Uccle, demandent que les questions de stationnement pour 2 roues soient affinées en considérant tous les types de 2 roues ainsi que les nouveaux engins de micromobilité (notamment les nouveaux cargos plus longs que des vélos classiques, les trottinettes) ;

La CRM et des réclamants estiment que l'imposition d'arceaux vélo tous les 100m part d'une bonne intention, mais ne correspond pas nécessairement aux besoins. Certains endroits nécessitent une grande densité d'arceaux, d'autres ne nécessitent pas de maillage aussi fin. La définition des 100 mètres est également complexe à calculer. Il faut prendre en compte les zones de commerces, les pôles d'activité, centres sportifs, etc.

La Commune de Jette suggère éventuellement d'alterner une zone de stationnement et une drop-zone. Et propose de modifier le texte en prévoyant une règle générale avec une obligation de se référer aux recommandations du vadémécum du stationnement vélo de Bruxelles Mobilité ;

La Commune de Schaerbeek demande de préciser le nombre de places minimales de stationnement et constate que c'est en contradiction avec l'article 7§1 qui prévoit que le mobilier urbain doit être rationalisé en nombre.

La CRM demande d'ajouter des dispositions plus spécifiques concernant les caractéristiques du stationnement des vélos :

- en dehors des trottoirs et cheminements piétons, dans le respect de l'art. 12,
- indiquer les nombres et types de places,
- l'utilisation comme drop zones.
- par exemple, prévoir des emplacements adaptés aux vélos cargos, notamment devant les crèches, écoles maternelles et/ou primaires, à proximité des parcs, aires de jeux, musées, centres sportifs.

L'arceau vélo ne devrait pas être défini comme un dispositif de stationnement «sécurisé». Voir art. 3. Définitions.

Le paragraphe impose un cheminement piéton libre d'une largeur minimale de 2,5m à partir de l'extrémité de l'arceau alors que les vélos cargo ou vélos longtail peuvent mesurer 2,70 m, la distance au cheminement . Proposition d'élargir le cheminement piéton à 3m.

La CRM demande **d'ajouter §7. Sas et zones avancées aux carrefours**

Aux carrefours à feux, des sas et zones avancées pour les deux-roues légers sont généralisés dans toutes les voiries.

La Commune d'Uccle demande de prévoir des règles relatives au stationnement moto qui n'est pas réglé dans l'espace public. Si les motos peuvent se garer sur les trottoirs, ce n'est cependant pas une solution adéquate.

La Commission demande de préciser que c'est un itinéraire marqué et non une piste cyclable.

Il convient de faire référence aux cas cités dans l'art.7 §2 où ces équipements doivent être interdits.

Article 14 – Transport public

La STIB regrette que le texte n'ait pas retenu certaines règles importantes formulées lors des groupes de travail (largeur minimale des voiries carrossables empruntées par les trams, différenciation des revêtements...) et insiste sur l'importance de les réintroduire dans le projet de RRU.

Elle redoute une complexification considérable des processus dû à la multiplication des demandes de dérogation engendrée par la règle (critères des cheminements piétons cités à l'article 12 en lien avec le présent article)

La CRM émet les remarques suivantes :

§ 1er L'aménagement de la voirie publique empruntée par les transports en commun

Le principe de différenciation des matériaux des voiries réservées aux transport en commun donne à l'automobiliste une meilleure visibilité de l'interdiction de circulation qui lui est faite et induit un meilleur respect de l'aménagement. Cela permet aussi de pérenniser les changements de sens de circulation réalisés.

- Ajouter : « la sécurité et au respect de la Ville 30 » ;
- Ajouter : la différenciation des matériaux ou de la couleur de l'asphalte pour les sites propres franchissables et contre-sens créés au profit des transport en commun par rapport à la bande destinée aux véhicules automobiles.

§ 2. Lignes de bus et de trams

- Ajouter : la chaussée doit être suffisamment large pour permettre le principe STOP et aux cyclistes d'utiliser le Sens Unique Limité, même s'il y a du trafic de bus. Le cas échéant du stationnement devra être supprimé pour atteindre l'objectif.

- Ajouter : En toute circonstance, à l'exception des quais aux arrêts, une zone libre de tout obstacle de 1m est garantie de part et d'autre des rails de tram. Ceci correspond à une zone de sécurité d'environ 70 cm.

§ 3. Les arrêts

Un arrêt de transport en commun dispose de nombreux éléments nécessaires à l'exploitation ou au confort des voyageurs : poteaux d'arrêt, les automates de vente, les afficheurs de temps d'attente, les poubelles ou encore les abris. Selon la STIB, une largeur minimale de 1,70 mètres en cas d'obstacles ponctuels n'est pas possible pour plus de la moitié des arrêts. La dérogation au RRU qui serait nécessaire pour la mise en conformité de l'accessibilité PMR de nombreux arrêts serait alors soumise à permis d'urbanisme et générerait travail et délais supplémentaires.

La CRM demande d'ajouter : pour les zones d'arrêt de transport en commun, la largeur minimale en cas d'obstacle est réduite à 1m²0.

La Commune d'Ixelles demande de compléter la disposition comme suit : « Les arrêts des transports en commun sont accessibles aux personnes à mobilité réduite **et aux personnes en situation de handicap** de manière à respecter... ».

Concernant les dispositifs permettant de protéger les voyageurs des intempéries, elle demande de pouvoir tenir compte des particularités locales, et au besoin de déroger à la règle générale, afin d'éviter qu'une installation nuise à l'habitabilité des façades et devantures.

La Commission rejoint la Commune d'Ixelles qui préconise de maintenir les arbres d'alignement.

Elle demande d'ajouter (...) visées à l'art 12 §1er. Cet aménagement ne peut se faire au détriment des arbres d'alignement existants ou à replanter pour garder ou recréer les continuités dont question à l'article 3, leurs troncs étant à considérer comme un obstacle isolé de moins de 0,5 m de largeur au sens de l'article 12 § 1er 1°.

En particulier, l'aménagement des quais dans des voiries plantées a provoqué une hécatombe des arbres d'alignement (Souverain, Churchill, Albert etc.) très dommageable au niveau du maillage vert et de l'esthétique urbaine.

Article 15 - Véhicules automobiles

La Ville de Bruxelles demande si l'article est globalement conforme au code de la route.

§ 1er Aménagement

La CRM demande d'ajouter : « **Permettre le déplacement aisé, sécurisé et confortable des différentes catégories d'utilisateurs selon le principe STOP** ».

Elle suggère la rédaction d'un vade-mecum détaillant les normes d'aménagement de la voirie publique empruntée par les véhicules automobiles afin d'induire le respect des vitesses autorisées, surtout pour les rues « quartiers » et les abords d'école.

La Commission demande d'ajouter (...) l'espace ouvert public. Sa lisibilité doit être évidente, simplifiée et apaisée en créant ou en restaurant alignements rectilignes et courbes tendues par l'élimination des aménagements rajoutés au fil de temps (déviation d'axes, marquages, potelets, saillies, retraits, blocs de béton, obstacles divers etc.) pour ralentir le trafic.

La Commission souligne que la fonction de ralentissement est reprise par le passage généralisé en zone 30 ou 50 et l'installation de caméras de surveillance et de verbalisation. Elle est d'avis que ces rajouts sont particulièrement inesthétiques et sources de confusion et d'accrochages comme en témoigne, par exemple, le nombre élevé de potelets en plastique décapités jonchant les voiries.

§ 2. Stationnement

« **Stationnement interdit** » L'interdiction du stationnement est une compétence du code de la route, la formulation doit se référer à « **l'aménagement du stationnement** » et faire référence au code de la route.

La CRM demande d'ajouter :

Interdiction d'aménager des emplacements de stationnement:

- 5 m avant et après un passage pour piéton et/ou cycliste, même en zone de stationnement marquée au sol (lacune actuelle du Code de la Route) ;
- pour motos sur les arceaux vélos situés à 5m avant ou après un passage pour piéton ;
- aux carrefours dangereux (définis comme « zone à concentration d'accident » ou ZACA).

Des communes demandent si une estimation a été faite du nombre d'emplacements de parking qui sera impactée par cette interdiction .

La Commune de Schaerbeek propose de ne pas interdire mais de favoriser le parking parallèle et d'éviter autant que possible le parking en épi ou perpendiculaire (de cette manière la règle est moins intransigeante et il n'y a pas de demande de dérogation nécessaire).

Des communes estiment qu'il n'y a pas lieu d'interdire le stationnement en épi ou en chevron dès lors qu'il peut s'agir d'un dispositif adapté dans certaines circonstances lorsque la longueur de la zone de stationnement est limitée.

Elles demandent :

- une autorisation ponctuelle sur certaines artères très larges et uniquement si le stationnement est cantonné à un côté de la voirie.
- Une autorisation ponctuelle sur des lieux spécifiques (certains parvis ou places lorsque l'épi permet de cantonner le stationnement dans un coin.

*La Commission demande de reformuler cet article: « **en voirie, le stationnement en épi lorsque la largeur de la voirie le permet, peut être autorisé d'un côté.** »*

*Remplacer le 1er alinéa par le texte suivant : **Le stationnement devant les entrées accessibles au public des monuments classés, parcs, établissements scolaires, crèches, lieux de cultes et équipements culturels est interdit. Le stationnement en épi, en chevrons et perpendiculaire n'est autorisé que si les conditions de sécurité (visibilité) sont garanties lors des manœuvres : sortie dans le sens de la marche et/ou bande de manœuvre de 2 m minimum.***

*Ajouter dans le dernier alinéa (...) **en parking parallèle et 2,25 m en chevrons et 2,5 m en perpendiculaire.***

Le libellé proposé (interdiction du stationnement en épi et perpendiculaire à l'axe) est beaucoup trop restrictif par rapport aux cas d'espèces où ces types de stationnement se justifient – dans l'esprit, du reste, de l'obligation de résultat et non de moyens, prônée par la philosophie Good Living.

Stationnement soit de plain-pied soit avec revêtement perméable

Le stationnement de plain-pied avec le cheminement piéton occasionne des gênes et des conflits avec les piétons. Ils sont accentués par la taille croissante des véhicules : débordement sur l'espace des piétons lors des manœuvres ou en stationnement. Un encadrement physique au moyen de poteaux occasionne lui aussi de nombreuses gênes. C'est pourquoi, le stationnement de plain-pied doit être une exception, seulement si l'espace le permet si le mobilier est compris dans l'espace dédié à la circulation automobile et si le cheminement piéton est de minimum 2 m. Le lien entre les deux alternatives (de plain-pied – revêtement perméable) n'est pas clair.

La CRM demande de remplacer /ajouter :

- les aires de stationnement sont aménagées par défaut avec un revêtement perméable à l'eau, sauf si cela est techniquement impossible ;
- le stationnement de plain-pied avec le cheminement piéton est limité et conditionné à une largeur de minimum 2m du cheminement et à un encadrement physique réalisé au moyen de dispositifs dans l'emprise du stationnement ;
- prévoir des places de parking, réservées aux livraisons, uniquement pour charger/décharger.

Concernant la sécurité, en cas de manque d'espace pour respecter les largeurs minimales pour les piétons et les cyclistes et le principe STOP, d'autres choix d'aménagements doivent être faits. Par exemple, une seule ou même aucune voie de stationnement, une circulation mixte au lieu de bandes cyclables, l'introduction d'une circulation limitée à sens unique.

Il importe aussi éviter d'éventuels conflits dus à l'ouverture des portes du côté du conducteur (chaussée ou piste cyclable) et/ou du côté du passager (voie piétonne ou cyclable), une bande de marge d'environ 50 cm est recommandée. Sur le côté droit, il est préférable d'ajouter une telle bande de marge à l'espace réservé aux cyclistes ou aux piétons, c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'une voie de stationnement élargie.

Lorsque la différence de vitesse entre le trafic de transit et les manœuvres de stationnement devient importante, par exemple, supérieure à 50 ou 70 km/h, il faut tenir compte de l'insécurité accrue et le dimensionnement doit intégrer des marges de sécurité.

Concernant la taille des véhicules, une voiture neuve moyenne, même non-SUV, mesure, rétroviseurs compris, plus de 2m de large, par exemple : Astra, 2m06. Pour la longueur, des places de 5,5 m rendent les manœuvres d'entrée et de sortie plus difficiles. Ces dimensions dépendent également de la largeur de la chaussée et de l'intensité du trafic.

Ajouter :

- l'emplacement de stationnement ne doit jamais se faire au détriment de la largeur minimale requise pour les cheminements piétons et cyclistes ;
- pour la sécurité, une zone tampon de 50 cm est recommandée du côté droit réservé aux cyclistes ou aux piétons, c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'une voie de stationnement élargie ;
- la largeur est adaptée en fonction de la limite de vitesse ;
- une largeur de 2,30 à 2,50 mètres pour les emplacements pour personnes à mobilité réduite, de livraison et de poids lourds.

La Commune d'Ixelles demande :

- de prendre en compte que les formats des haltes garderies et crèches privées sont souvent peu pérennes ;
- de prendre en considération que des zones de bus scolaires sont très souvent aménagées devant les écoles ;

- de clarifier ce qui est visé avec l'interdiction de stationnement devant les entrées des monuments classés (s'agit-il des monuments classés accueillant un musée, une salle de spectacle, un équipement public, un lieu de culte, une administration ? ou également les habitations privées ouvertes aux visiteurs ponctuellement ?). A cet égard, nous souhaitons que soit précisé que l'interdiction de stationnement se limite aux biens dont la façade avant est classée.

§3 La Commune d'Uccle demande de parler plutôt d'« **emplacements pour personnes en situation de handicap** » et non pas pour **personnes à mobilité réduite**. La notion de PMR est bien trop vague, on est par ailleurs tous à certains moments des personnes à mobilité réduite (quand on porte un objet lourd, qu'on circule avec une poussette...). Cela n'octroie pas pour autant le droit de stationner sur un emplacement réservé.

La Commune de Forest demande davantage de précisions quant à l'obligation d'un emplacement PMR toutes les 50 places, est-ce uniquement le long de liserés de noyaux commerciaux et n'y-a-t-il donc pas d'obligation ailleurs ?

§4 : Les dispositifs de recharge des véhicules électriques et les horodateurs sont implantés dans la zone destinée au stationnement des véhicules automobiles. Ils sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ce paragraphe devrait permettre d'installer les horodateurs en dehors des zones de stationnement si des circonstances locales favorables le permettent (notamment sans gêner les cheminements piétons et les devantures). Certains espaces permettent en effet une installation des horodateurs (et de leur mutualisation avec d'autres dispositifs) plus adaptée au cadre urbain en dehors de zones de stationnement.

En outre, tel que formulé, un horodateur ne pourrait prendre place sur un élargissement de trottoir gagné sur le stationnement automobile en application de l'article 5 du titre 1 (règle des 50%) comme par exemple figuré à la page 23 du RRU graphique.

La CRM demande d'ajouter un **§ 6. Lorsque le stationnement automobile est interdit sur un espace par le code de la route**, ou ci-dessus par le §2, l'espace est aménagé de telle manière à rendre l'interdiction explicite, notamment à l'aide d'oreilles de trottoirs, mobiliers urbains.

Des réclamants rappellent que les câbles des horodateurs et borne de recharge ont une incidence sur le stationnement (notamment une diminution du nombre d'emplacements).

Ils soutiennent également l'idée de ne pas encombrer les cheminements piétons avec des horodateurs et bornes de recharge.

La Commission partage les demandes des réclamants et demande de préciser que le stationnement est interdit devant les entrées accessibles au public.

4.2.4. Section 4 : Fonction environnementale

Article 16 – Végétalisation et réseau de fraîcheur

La CRMS apprécie le fait d'encourager la plantation d'arbres à hautes tiges. Elle recommande d'inclure plus clairement dans le texte la valorisation des ressources déjà existantes (arbres en place) et d'intégrer au texte une réflexion sur les essences d'arbres notamment dans les espaces à valeur patrimoniale. Ce point doit aussi être mis en relation avec la question de la biodiversité.

La Commission partage l'avis de la CRMS.

Bruxelles Environnement (BE) propose, dans un souci de cohérence, de renommer l'article « **Végétalisation, biodiversité et fraîcheur** »

§ 1er. En voirie publique, la surface de pleine terre végétalisée représente au moins 10% de la superficie de cette voirie.

Des communes, dont Schaerbeek, estiment que cette proportion est dans certains cas difficile à atteindre. Il est préférable de prévoir que la surface de pleine terre végétalisée doit tendre vers un minimum de 10 %. Dans les explications, il est indiqué que les arbres seront préférentiellement plantés en zone de stationnement. Ceci est trop contraignant par ex dans les belles avenues très larges de Schaerbeek (Opale, Mahillon, Max...). Les arbres sont plantés en trottoirs vu qu'ils sont suffisamment larges pour maintenir toutes les fonctions. De plus, les piétons profitent plus de la fraîcheur des couronnes d'arbres si ceux-ci sont plantés plus proches des façades. Malgré le fait qu'il soit important d'implanter de la verdure et des arbres en espaces publics, il s'agit d'une contrainte supplémentaire dans l'aménagement qui, de plus, nécessite un entretien plus important à charge des communes.

Des réclamants estiment que l'imposition des 10% de superficie en pleine terre pourrait s'avérer problématique en cas de réaménagement d'une voirie et que c'est irréaliste en présence d'impétrants.

La Commission soutient les réclamants.

§2 : L'espace ouvert public comporte la présence significative d'arbres à haute tige permettant l'ombrage. Ils sont plantés de manière à permettre leur croissance saine et aisée.

La Commune d'Ixelles constate que le terme « *significative* » est flou et que la configuration de certaines rues étroites ne permet pas la plantation dans de bonnes conditions de croissance d'arbres à haute tige voire d'arbre tout court.

Elle demande plutôt de parler de « plantations et d'arbres adaptés à l'échelle de la rue à aménager ».

Par ailleurs, la disposition prévoyant de planter les arbres de manière à permettre leur « croissance saine et aisée » est trop vague et imprécise;

Il lui semble opportun de maintenir des dimensions minimum aux fosses d'arbres tel que dans le RRU actuellement en vigueur (art. 17 – Titre VII).

La Commission propose d'ajouter (...) saine et aisée. Ils sont replantés systématiquement pour reconstituer, voire densifier, les plantations d'alignements clairsemées suite aux abattages pour des aménagements de mobilité (tourne-à-gauche ou à droite, quais TC etc.) ou des problèmes phytosanitaires. Lorsque c'est possible, les tourne-à-gauche ou tourne-à-droite sont aménagés à gauche ou à droite des plantations d'alignements pour préserver leur continuité jusqu'aux carrefours routiers proprement dits.

Il s'agit ici d'une approche intégrée : restaurer le maillage vert et la qualité esthétique dans l'esprit de la continuité prônée à l'art.3.

§4 : L'aménagement de l'espace ouvert public vise à éviter la création d'îlots de chaleur, notamment en favorisant l'utilisation de matériaux présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur.

Des réclamants, dont le CE et la Commune d'Uccle, demandent de préciser qu'en plus d'éviter de créer de nouveaux îlots de chaleur, il faut lutter contre ceux existants.

BE demande de remplacer « îlots de fraîcheur » par « maillage vert et bleu qui contribue au rafraîchissement urbain ».

La Commission est d'avis que le projet de texte est suffisant.

Article 17 – Gestion intégrée des eaux de pluie

Bruxelles parle d’avoir un système double.

La Commune d’Uccle demande de préciser que les surfaces aménagées sont **végétalisées**.

Elle estime que la capacité d’absorption des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales doit être fonction de la zone d’aléa d’inondation dans laquelle le terrain et/ou l’habitation se situe.

La Commune d’Ixelles rappelle que l’espace ouvert public ne peut et ne doit à lui seul assumer l’entière percolation des eaux pluviales, laquelle est également prise en charge par la pleine terre en espace ouvert privé.

Il faut par ailleurs veiller à ce que la gestion intégrée des eaux pluviales centennales en voirie n’endommage pas les murs et fondations enterrées qui peuvent être vétustes, en particulier dans les quartiers les plus anciennement urbanisés et/ou dans les zones inondables, et qui ne pourraient supporter l’ajout d’eau par infiltration

Il serait opportun dans ce cadre de fixer une distance minimum des dispositifs de drainage par rapport aux façades existantes ;

Des communes demandent de nuancer le texte proposé afin de tendre vers une maximalisation de la gestion des eaux *in situ* quand celle-ci est possible. La diminution drastique de l’envoi des eaux de pluies vers les égouts est une mesure excessive et trop contraignante et semble peu réaliste en milieu fortement urbanisé de 1^{ère} couronne.

La Commune de Saint-Gilles insiste sur le besoin d’intégrer la problématique des sols pollués dans lesquels des infiltrations seront prévues.

La Commission propose d’ajouter au §1 : (...) de celles-ci. Les réaménagements ou aménagements neufs privilégieront donc les matériaux et techniques permettant l’infiltration directe chaque fois que cela est techniquement possible (vs les charges à supporter et la présence de pleine terre).

C’est fondamental pour la reperméabilisation du sol, ce qui manque. Or les solutions techniques existent désormais ; elles sont par exemple utilisées à Copenhague.

Article 18 – Biodiversité

La Commune d’Ixelles constate que le coefficient de biotope par surface (CBS+) témoigne d’une nouvelle attention portée à la diversité biologique mais est assez compliqué à l’usage.

Les valeurs très théoriques du coefficient peuvent présenter le risque de favoriser des projets de valeur CBS+ statistiquement maximisé mais dommageables à la richesse du biotope existant, à l’exemple des biais constatés par les normes PEB sur le tissu bâti existant et l’environnement (les normes PEB qui motivent une démolition-reconstruction).

C’est un outil utile pour analyser la nature des sols, l’épaisseur de pleine terre et la végétalisation mais n’est pas adéquat pour rendre compte de la richesse de la biodiversité de l’écosystème et ne devrait pas être au fondement d’une règle de droit qui devrait se baser sur des références précises.

Des réclamants, dont BE, le CE et les Communes d’Ixelles et Jette voudraient que l’article intègre également, absolument, l’optique de protection de la biodiversité urbaine actuelle (ne pas se contenter de « création » de biodiversité mais préserver l’existant).

La Commission suggère de se référer à une circulaire ou vadémécum plutôt que d’indiquer un outil (CBS+).

Article 19 – Eclairage

La Commune d’Anderlecht demande d’ajouter « **et la flore** » à la fin de cet article.

La CRM demande d’ajouter :

L’éclairage est adapté à la spécialisation modale des voiries, et renforcé au niveau des traversées piétonnes et cyclistes, aux croisements dangereux et dans les Zones à Concentration d’Accidents (ZACA).

La Commune de Schaerbeek demande de privilégier des éclairages consommant peu d’énergie, des détecteurs de mouvements ne générant un éclairage que quand il est nécessaire, pour contribuer à une utilisation rationnelle de l’énergie.

La Commune d’Uccle demande de promouvoir un système de gestion intelligente, avec à la clé, la réduction significative des consommations d’énergie (cf. Flandre).

Des réclamants demandent que l’article prenne en compte la limitation de la pollution lumineuse pour limiter les perturbations et nuisances engendrées, avec l’introduction de critères (faisceau lumineux, intensité, longueur d’onde, angle de diffusion, émissions UV...) afin de protéger la faune et la flore.

La Commission insiste sur la nécessaire réduction de la pollution de lumière.

Article 20 – Confort acoustique et vibratoire

Des réclamants, dont la CRMS, redoutent les impacts de la mesure sur les éléments patrimoniaux et/ou demandent une primauté du respect du patrimoine historique et esthétique dans les critères considérés (conservation des revêtements pavés par exemple).

La CRM et BRAL par contre demande de supprimer : - "**Sauf pour des raisons tenant à la préservation de qualités patrimoniales existantes de la chaussée, celle-ci est équipée de revêtements générant le moins de nuisances sonores possible.** »

La Commune d’Ixelles demande d’ajouter les raisons paysagères et non uniquement celles liées à la qualité patrimoniale dans l’exception prévue.

Elle estime que le schéma du carrefour illustré dans le RRU graphique est probablement préférable au niveau du confort acoustique mais pose d’autres problèmes en termes de sécurité routière (trafic déporté au centre de la voirie problématique en cas de croisement avec un vélo en contresens, par exemple) et d’agrément de l’espace public (aspect fonctionnel et routier de l’aménagement).

Certains réclamants, dont la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, demandent la mise aux normes acoustiques des dispositifs ralentisseurs, ou le cas échéant leur suppression définitive compte tenu des vibrations et du bruit occasionnés et/ou de leur faible utilité au regard des objectifs de la Ville 30.

*La Commission propose d’ajouter (...) **et riverains ; en ce sens la conception de l’assiette des trams doit être particulièrement soignée.***

Il y a un déni et un tabou (non réponse aux interpellations des habitants) à la Région et à la STIB concernant les nuisances vibratoires importantes des nouveaux trams d’une part et la forte augmentation des nuisances vibratoires et acoustiques pour les riverains due à l’effet cumulé du nouveau matériel et de l’augmentation des fréquences d’autre part.

*Elle propose également d’ajouter (...) **nuisances sonores possibles ; lorsque c’est techniquement possible (trémies de tunnel, murets ou parois, existants ou à créer, longeant des voiries), le son du trafic sera piégé à la source par des panneaux absorbants sur les plans verticaux concernés.***

Dans l'expertise acoustique, la différence de matériaux de revêtement ne joue vraiment qu'à partir de 50 km/h. Elle est donc relativement utile pour les axes à 50 km/h mais peu dans l'écrasante majorité des voiries à 30 km/h ; la pollution sonore du trafic sera beaucoup plus amoindrie par la diminution du bruit du moteur (passage à la mobilité électrique, en cours) et par la diminution du bruit de déplacement par le piégeage du son à l'endroit le plus proche de la source d'émission, qui peut être réalisée assez facilement dans les endroits cités supra.

*La Commission demande d'ajouter dans la liste des critères : (...) - **la vitesse autorisée - les affectations des rives.***

Certaines affectations (résidentiel, écoles, hôpitaux...) sont plus sensibles que d'autres (zone tertiaire, zone artisanale ...) par rapport à la pollution sonore.

La Commission soutient la CRMS et plaide pour le maintien de l'objectif de préservation des qualités patrimoniales.

4.2.5. Section 5 : Publicité dans l'espace ouvert public

Article 21 – Zones d'exclusion de la publicité

La CRM considère que l'interdiction de la publicité est justifiée par des considérations relatives à la sécurité routière ou au patrimoine. L'espace ainsi récupéré pourrait ainsi contribuer à atteindre des objectifs de rééquilibrage de l'espace public aux abords des écoles, des crèches, des centres de jeunesse, des installations de jeu, des sites protégés par l'Unesco, des paysages urbains.

Elle demande d'ajouter :

- A moins de 20m d'une traversée piétonne ou cycliste ;
- A moins de 20 m de tous les abords d'un carrefour ;
- Aux abords des écoles, des crèches, des centres de jeunesse, des installations de jeu, des sites protégés par l'Unesco, des paysages urbains.

Les zones d'interdiction relatives aux zones de protection d'un bien classé, tel que prévu par l'article 228 du CoBAT représentent les superficies importantes, au-delà des biens classés eux-mêmes.

Elle demande d'ajouter : « **À l'exception des abris avec publicité aux arrêts de transport en commun situés dans ces zones.** »

La Commune d'Ixelles comme d'autres communes, estime que si l'objectif de réduction de la présence de la publicité est louable, l'impact budgétaire sur les finances locales –déjà rudement pressurisées- doit être évalué et compensé par une telle imposition régionale, d'autant plus dans un cadre régional interdisant la création de nouvelles taxes sur le développement économique.

La Commune d'Uccle demande à nuancer l'application de la mesure en tenant par exemple compte de l'affectation du sol (plus de tolérance dans un quartier commercial).

La Commission rejoint la CRM, mais pour les arrêts de transport en commun, elle demande d'ajouter « pour autant que la visibilité ne soit pas entravée ».

Article 22 - Dispositions générales

La CRM demande que les prescriptions soient complétées pour garantir l'accessibilité PMR et la sécurité (limiter l'éblouissement par la publicité lumineuse).

L'article 22, §1 du projet prévoit que les publicités liées à un abri de bus ou de tram, sur la rambarde d'une bouche de métro ou de prémétro dans le cadre d'une politique conçue de manière globale par la commune

ou la Région sont autorisées. Il est parfois impossible de placer les dispositifs sur la rambarde de métro en raison des circonstances locales. Exemples les stations de Clémenceau, Érasme, Delacroix ou encore Rogier. Les acteurs de transport en commun doivent être sur pied d'égalité en matière de placement de publicité dans les lieux ouverts.

Elle demande d'ajouter :

§1er

- elle préserve la visibilité mutuelle entre les usagers, l'accessibilité et la sécurité de la voirie publique. En cas de saillie sur la voie de circulation piétonne, le dispositif de publicité est prolongé jusqu'au sol;
- « lorsque l'intégration du dispositif à la rambarde empêche l'accessibilité aisée du public à la face d'information, le dispositif peut être dissocié de la rambarde d'accès de la station de métro pour autant que celui-ci se situe à proximité immédiate de l'accès à une distance maximum de 10 m de l'accès. »

§ 2. La publicité lumineuse respecte, en outre, les conditions suivantes : – La publicité lumineuse est interdite dans les zones de transitions de luminosité (interface tunnel /surface, ...).

Des communes demandent d'interdire la publicité multimédia (type écran LCD) éclairée et à messages variables qui est source d'insécurité routière, qui enlaidit le paysage urbain, dérange l'habitat et qui est préjudiciable à l'environnement.

Des réclamants regrettent que des dimensions maximales ne soient pas fixées pour les panneaux publicitaires.

La Commune d'Etterbeek propose de permettre les dispositifs d'affichage mixte (une face pour les informations communales et l'autre pour de la publicité commerciale).

La Ville de Bruxelles et les Communes d'Etterbeek, Forest et Jette estiment qu'il est impossible de vérifier que 25% du temps d'affichage est bien consacré à de l'événementiel ou du service public.

La Commission partage l'avis de la CRM.

La Commission relève toutefois une difficulté dans le texte, qui pourrait être comprise comme interdisant toute publicité partout, à l'exception de celles liées à des abris-bus et événementielles.

Article 23 – Publicité événementielle

Des réclamants déplorent le manque de précisions réglementaires de l'article et remettent ainsi en doute son efficacité.

Un réclamant demande une primauté du respect du patrimoine historique et esthétique dans les critères considérés.

La Commune d'Auderghem juge excessives les limites imposées pour les publicités événementielles.

Un réclamant suggère d'ajouter une disposition afin de ne pas gêner le passage des usagers faibles (empêcher les publicités de pendre à moins de 2,5m de hauteur).

La Commune d'Uccle demande que l'implantation des publicités événementielles réponde aux critères des articles précédents.

4.3. CHAPITRE 3 : ESPACE OUVERT ET PRIVE

4.3.1. Section 1 : Généralités

La Commune d'Auderghem demande, pour plus de clarté pour les demandeurs de permis, que le chapitre 3 Espace ouvert privé soit un Titre spécifique, le chapitre 1 étant très largement constitué de considérations uniquement relatives à l'espace ouvert public.

4.3.2. Section 2 Fonction de séjour

Article 24 – Proportion et disposition de l'espace ouvert privé

Des réclamants dont des communes constatent que cet article comporte un pouvoir d'appréciation de la règle qui est laissé à l'administration (« préserver le sol vs construire ») qui crée énormément d'insécurité juridique pour les porteurs de projet. Ceci pourrait mener à d'interminables débats entre secteur privé et autorité administrative dans la conception des projets & la gestion des permis d'urbanisme.

Ils estiment que ces règles devraient intégrer des considérations sur le contexte local (la règle des 30% par exemple semble inutile si des espaces verts entourent la parcelle par exemple).

Des réclamants, dont les Communes de Bruxelles, Evere, Jette et Koekelberg, demandent que la rédaction de cet article et des articles 24, 30 et 32 soit revue pour plus de cohérence, de clarté et de lisibilité concernant les différents pourcentages de superficie autorisés pour les aménagements.

Des réclamants se demandent si ces dispositions s'appliquent à tout type d'immeubles en ce compris les commerces, aux terrains déjà entièrement bâtis, en cas de parcelle (partiellement) polluée,

§ 1er. Au moins 30% du terrain est non bâti, y compris en sous-sol.

La Commune de Forest estime qu'avec 30 % par rapport à la règle actuelle des « 2/3 », on gagne 5 % et demande qu'au vu de l'enjeu climatique, ce ratio soit augmenté à au moins 40%.

Des réclamants dont la SLRB, estiment que cette disposition est inapplicable aux constructions mitoyennes à un terrain d'angle.

Un réclamant estime que la règle des 30% va compliquer les projets de rénovation à vocation sociale.

La Commission estime que la limite de 30% est justifiée et peut passer à 40 % à partir de 3 ares, vu l'effort à fournir pour les enjeux climatiques.

§ 2. Lorsque le terrain accueille une construction en mitoyenneté, au moins 70% de la superficie de la partie du terrain au-delà d'une profondeur de 37 m est non bâtie, y compris en sous-sol.

La profondeur de 37 m est mesurée depuis l'alignement ou, le cas échéant, du front de la bâtisse jusqu'au bout du terrain.

En cas de terrain traversant ou de terrain d'angle, la profondeur de 37 m visée à l'alinéa 1er est calculée à partir de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse longeant chaque voirie qui borde le terrain.

Des réclamants, dont les Communes de Bruxelles, Etterbeek et Woluwe-St-Pierre, estiment que cette disposition sera particulièrement problématique en cas de terrain traversant (au risque de devoir perdre une part importante de superficie ou de ne pouvoir construire que d'un côté).

Ils demandent comment et pourquoi a été choisie la limite de 37m et estime que l'article semble permettre la construction en intérieur d'îlot au-delà de 37m de profondeur, en contradiction avec les directives actuelles d'Urban.

Perspective estime que la règle des 37m semble si difficilement applicable dans de nombreux cas qu'elle risque d'induire un grand nombre de demandes de dérogation et devrait, dès lors, être modulée en fonction du contexte.

La Commission fait remarquer que le schéma p49 du projet, relatif à la profondeur max. de 17 m pour la construction, ne s'applique que pour le logement et le bureau en vertu de l'art 11 du titre II. Elle estime aussi nécessaire qu'à l'art 24, selon les fonctions existantes, il devrait être possible de réduire à moins de 30 % la partie non bâtie, notamment pour les régularisations dans les noyaux commerciaux.

En ce qui concerne les constructions en intérieur d'îlot, voir l'avis concernant l'art 12, Titre II.

Article 25 – Terrains non bâtis

La Commune d'Anderlecht constate que la prescription est fort orientée « sécurité et salubrité » et demande de la réécrire pour mettre en valeur le potentiel écologique des terrains.

Des réclamants demandent d'élargir le critère de la petite faune à toute la faune et de permettre la possibilité permanente et non ponctuelle du passage de la petite faune.

Des Communes demandent d'ajouter une obligation d'entretien de ces terrains.

La Commission rejoint l'avis de la commune d'Anderlecht, la valorisation la vue sur la nature en ville est importante.

Article 26 – Espaces d'agrément des grands immeubles

Tout immeuble d'une superficie de plancher de plus de 1.000 m² comprend un espace ouvert privé d'agrément accessible à l'ensemble des occupants.

Cet espace est aménagé notamment avec des équipements récréatifs, de détente ou d'horticulture.

Des réclamants redoutent les impacts économiques et sociaux de la mesure (hausse des prix de l'immobilier, coûts de rénovation, de gestion et d'entretien...).

Des réclamants s'interrogent sur les critères d'implantation et/ou dimensionnels des espaces d'agrément cités, sur la définition précise du public visé et sur la portée de l'article dans les cas où il n'est pas possible de réaliser un espace d'agrément.

La SNCB estime que l'article ne devrait pas s'appliquer aux gares.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean regrette qu'une superficie minimale ne soit pas indiquée pour les aires de récréations.

Des réclamants dont des communes et BE demandent des dispositions supplémentaires afin de promouvoir la végétalisation des espaces et/ou le développement de la biodiversité.

Des réclamant s'interrogent sur une potentielle privatisation croissante de l'espace public, des effets contraires aux objectifs du PRDD.

La Commission estime que l'article du projet est pertinent et qu'il peut être maintenu tel quel.

4.3.3. Section 3 : Fonctions de déplacement

La CRM demande d'étudier comment intégrer l'inclusivité, le sentiment de sécurité et l'usage plein et entier des différentes catégories d'usagers et d'usagères dans le projet de RRU et en particulier, de préciser les normes de stationnement pour atteindre cet objectif. L'objectif ne peut être concrétisé que si des connaissances sur la façon de le mettre en pratique sont partagées. La CRM insiste donc sur l'importance, au sein du travail en cours concernant le «Manuel espace public», d'intégrer une expertise en la matière et de s'assurer que l'outil final visibilise ces connaissances et enjeux et outille adéquatement les utilisateurs et utilisatrices du futur manuel en la matière.

La Commission recommande de regrouper toutes les dispositions relatives aux PMR.

Article 27 – Voies d'accès

La Commune de Schaerbeek demande de veiller à la sobriété énergétique et à la minimisation de la pollution lumineuse liée à ces voies d'accès.

Article 28 : Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de parcage pour véhicules automobiles à l'air libre sont interdits dans l'espace ouvert privé.

De nombreux réclamants estiment que cet article est un prétexte dissimulant une « politique anti-voiture » et obligera à avoir un garage pour se garer dans sa propriété. Ils demandent de réécrire l'article afin de prendre en compte le contexte local (via une étude d'impact) et offrir plus d'options aux propriétaires.

La Commune de Forest constate que les nombreuses exceptions à l'interdiction du parking à l'air libre vont dans les faits inciter à ce type de parking.

La CRM estime que l'aménagement du stationnement doit encourager l'usage de véhicules partagés en leur offrant un avantage en termes de stationnement. Il doit aussi favoriser la mutualisation des emplacements de stationnement et offrir une solution à la suppression de places en espace public.

La Commune d'Anderlecht constate l'absence d'emplacements de stationnement pour la logistique.

Elle demande de prévoir, lorsque des emplacements de parking à l'air libre sont possibles, une étude préalable couvrant les thèmes de l'urbanisme, la mobilité, le taux d'occupation/rotation des véhicules et une étude paysagère. Cela permettrait d'appréhender l'intégration du projet dans le tissu urbain et de préconiser des mesures d'aménagement notamment paysagères.

*La Commission propose de remplacer le §1, 1er alinéa par le texte suivant : « **Les emplacements de parcage pour véhicules automobiles à l'air libre dans l'espace ouvert privé ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes** : • Maison unifamiliale ou bi-familiale en ordre ouvert : maximum 2 emplacements par logement tout en ne pouvant pas dépasser X % de sa surface • Bâtiment entre mitoyen : maximum 1 emplacement par logement tout en ne pouvant pas dépasser X % de sa surface Les parkings à l'air libre au-dessus de parties souterraines (parkings en sous-sol, locaux techniques etc.), et donc de zones imperméabilisées, ne sont pas concernés. »*

Cet article est non pertinent dans sa généralisation et, de facto, impraticable dans de nombreux cas – il ne sera jamais respecté et sera impossible à contrôler ; il interdit par exemple, le parking à l'air libre à l'intérieur des propriétés en ordre ouvert, y compris celles de maisons sur de grands terrains (fréquentes dans le quadrant sud-est). Les proportions de surface maximum autorisées sont à réfléchir.

§ 2. Les parkings à l'air libre répondent aux conditions suivantes :

1° ils sont équipés de bornes de chargement pour véhicules électriques.

Selon la CRM, cette disposition est trop vague, elle ne spécifie ni le nombre, ni la localisation ou l'accessibilité. Des règles sont inscrites dans l'arrêté du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables et ce en fonction de l'affectation du parking (et non parce qu'il est à l'air libre ou pas).

Ajouter :

- x° ils comprennent des zones de stationnement pour véhicules partagés
- 1° une référence à l'arrêté du 29 septembre 2022.

La Commune d'Ixelles demande de maximiser le nombre de bornes de rechargement pour véhicules électriques afin de limiter leur installation plus compliquée en espace ouvert public.

Pour les parking de voitures pour PMR, elle demande de préciser qu'il faut un marquage au sol (bleu ou blanc à déterminer).

Des réclamants dont la Commune de Schaerbeek, rappellent que perméabilité et accessibilité, bien que parfois contradictoires, doivent être toutes deux garanties.

*La Commission propose d'ajouter au §3 Ajouter (...) **pleine terre et végétalisée, déduction faite de l'éventuel parking à l'air libre ; toutefois ce dernier ne peut dépasser 30 % d'emprise de la zone de recul et ne peut être cumulé avec le cheminement d'accès à un garage.***

La Commission constate que des quartiers entiers sont constitués de maisons anciennes rénovées, souvent par de jeunes familles, dont le jardinnet avant a été requalifié en zone de parcage ; elle considère qu'il faut inciter à garder ou restaurer au maximum ces jardinets, mais qu'une simple interdiction risque d'avoir le double effet d'accentuer l'exode urbain et/ou bloquer la rénovation de ce type de biens. Il faut prendre ce réel problème par le haut : réglementer pour limiter strictement la perte de jardin, laisser le sol perméable sous la place de stationnement, laisser le maximum de petit patrimoine (grille et murets typologiques) et inciter (subsidés pour transformer les zones totalement abâtardies, création de parking mutualisés dans les environs etc.).

La Commission demande de clarifier cet article. On peut prévoir des règles plus strictes en zone d'habitation, à l'exception des bornes de rechargement qui sont ainsi favorisées.

La Commission recommande d'étudier des règles différentes selon les zones du PRAS et du type de véhicule à parquer.

Article 29 – Stationnement vélo

La CRM considère que sur des grands sites comme les campus universitaire, il n'est pas pertinent de mettre le stationnement à proximité des voies d'accès mais plutôt des activités présentes dans cet espace ouvert.

Elle demande d'ajouter:

- Après « voies d'accès » ou à proximité immédiate des différentes fonctions présentent dans cet espace.
- Hors des cheminements piétons, des lignes guides naturelles ou artificielles et dans le respect de l'article 12 (piétons) .
- Une distance minimale d'un mètre entre arceaux à vélos .
- 10% minimum de stationnement pour les vélos hors gabarit dans les lieux de passage (écoles, centres culturels, commerces...).

La Commune d'Ixelles suggère de privilégier le stationnement vélo dans les bâtiments avant de les proposer à l'extérieur.

Elle constate que l'obligation de la récupération des eaux ne sera pas toujours possible dans des constructions existantes. Cette disposition est peut-être à nuancer pour éviter des dérogations.

La SNCB demande à définir avec les autorités compétentes des règles spécifiques aux gares et lieux d'intermodalités, au cas par cas.

Des réclamants dont les communes d'Auderghem, de Ganshoren et Uccle souhaitent que l'article intègre explicitement et règlemente le cas des zones de recul et/ou de jardin.

La Commune d'Uccle propose d'ajouter un article visant à éviter l'encombrement du trottoir par des conteneurs poubelles les jours de collecte, en prévoyant un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des conteneurs en attente de ramassage tout en les abritant des déprédations par les animaux.

La Commission rejoint les réclamants, d'autant que la question du stationnement des vélos est critique dû aux problèmes de vol.

4.3.4. Section 4 : Fonction environnementale

Article 30 – Pleine terre

Des réclamants estiment la disposition très restrictive si on la lie à l'article 24. Selon eux, beaucoup de projets ne pourront se réaliser.

Cette disposition leur semble irréaliste ou difficilement applicable dans certains cas comme les hôpitaux, établissements scolaires, zones de marché, ...

§ 1^{er} Au moins 75 % de la superficie non bâtie du terrain est en pleine terre et végétalisée.

Toutefois, cette surface peut être limitée à 50 % de la superficie non bâtie du terrain dans les zones d'industries urbaines, les zones d'entreprises en milieu urbain et les zones d'activités portuaires et de transport fixées par le PRAS.

BE et la SLRB estime que la règle des 75% devrait s'appliquer à partir d'une certaine surface minimale à définir et diffère en fonction de la localisation de la parcelle dans la région et du contexte local.

Des réclamants s'interrogent sur la manière de calculer les 75 %.

Perspective estime que les dérogations sont à autoriser plutôt par rapport à certaines fonctions faibles que dans des zones entières du PRAS (qui risquent d'être soumises à des aléas d'inondation)

§ 3 La zone de recul des constructions en mitoyenneté est en pleine terre et végétalisée.

Elle ne comporte pas de construction, à l'exception des constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble.

Des réclamants, dont la Commune d'Auderghem, d'Evere, d'Etterbeek et d'Ixelles, voudraient que l'interdiction de transformer les zones de recul en emplacement de parcage puisse tout de même autoriser des dispositifs pour vélos sur support semi-perméable.

La Commune d'Ixelles demande si les constructions accessoires concernent les box vélo. Ceux-ci peuvent être de grandes dimensions et en contradiction avec la végétalisation de la zone.

Elle demande d'être plus précis et de déterminer un pourcentage maximum d'occupation pour l'implantation des constructions accessoires.

La Commune de Forest demande de préciser que pour les accès au garage, la partie non perméable doit être limitée aux deux bandes de roulement permettant d'accéder aux garages.

Des réclamants voudraient élargir les possibilités de cheminement pour plus que les garages : SIAMU, vélos, piétons, ...

§ 5. L'aménagement de l'espace ouvert privé vise à éviter la création d'îlots de chaleur, notamment en favorisant :

1° l'utilisation de matériaux perméables, présentant une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

2° la présence de l'eau comme élément paysager et contribuant au rafraîchissement.

La Commune d'Ixelles demande si le non-respect d'une couleur claire, un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur doit être considéré comme une dérogation.

Des réclamants, dont les Communes d'Ixelles et de St-Gilles, estiment que le flou de la rédaction de ce paragraphe est de nature à causer une insécurité juridique.

La Commission estime nécessaire de garantir, comme le prévoit l'article, un quota suffisant de pleine terre.

Article 31 – Végétalisation

Des Communes proposent de suggérer, plutôt que d'imposer, en fonction de la place disponible la plantation d'arbres à hautes tiges pour éviter les litiges entre voisins. Certains jardins ne peuvent même pas accueillir un arbre à haute tige, la zone étant trop petite. Peut-être viser des exceptions pour les parcelles étroites, peu profondes ou présentant un terrain ou une architecture inhabituels (pente forte, encaissement profond, ...) ?

Des réclamants, dont la Commune d'Etterbeek, demandent si les calculs de surfaces doivent être globaux ou concerner les surfaces individuellement (et dans ce cas, préviennent que des impossibilités de planter pourraient se multiplier à cause des proximités mitoyennes.

La Commission propose d'ajouter : (...) saine et aisée et en tenant compte des incidences pour les voisins en matière d'ensoleillement ; ils ne peuvent les en priver totalement.

C'est une règle élémentaire de bon sens et de vivre-ensemble, et nécessaire pour éviter de potentiels conflits de voisinage.

La Commission partage les préoccupations des réclamants et demande de pouvoir apprécier plus finement la plantation d'arbres à haute-tige.

Article 32 – Biodiversité

L'aménagement de l'espace ouvert privé participe au développement des biotopes urbains ainsi que des éléments du paysage, notamment en privilégiant :

- la création de sols de qualité permettant le développement d'une végétation variée ;
- la création d'habitats et de lieux d'accueil de la faune ;
- la création de dispositifs permettant la circulation de la petite faune ;
- la présence et le développement d'espèces végétales indigènes.

La contribution au développement des biotopes urbains est évaluée notamment par le calcul du CBS+. La valeur du CBS+ est maximisée au regard des objectifs du projet.

La Commune d'Ixelles demande si cet article est un objectif ou une disposition réglementaire et quelle sera la conséquence d'un CBS+ défavorable.

Des réclamants, dont BE et la Commune de Jette, rappellent l'importance de conserver la biodiversité existante et ne pas se contenter d'encourager le développement d'une future biodiversité.

Des réclamants, dont les Communes de Bruxelles et Molenbeek-Saint-Jean, rappellent que de nombreuses critiques sont adressées à l'outil CBS+ (notamment son focus « compensatoire » ne tenant pas compte de

l'impossibilité de comparer les « valeurs » d'écosystèmes « sauvages » et artificialisés), y compris au sein des administrations bruxelloises.

La Commission fait remarquer que l'outil CBS est toujours au stade expérimental.

Article 33 – Espace ouvert privé au-dessus des constructions en sous-sol

La partie du terrain construite uniquement en sous-sol est recouverte d'un substrat végétalisé d'une épaisseur minimale de 1 m.

Selon de nombreux réclamants, cette disposition exclut la possibilité de construire des terrasses sur des constructions souterraines (dont les citernes d'eau enterrées) ce qui alourdit leur complexité technique, leurs besoins techniques et leur entretien.

Des réclamants demandent pourquoi il faut végétaliser à 100% les terrains construits en sous-sol alors que seuls 50 ou 75% sont exigés pour le reste et se demande s'il ne serait pas judicieux d'utiliser justement ces espaces pour développer différents équipements récréatifs, ludiques (plutôt que de développer ceux-ci sur des sols perméables).

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, s'interrogent sur les conséquences en termes de poids pour la stabilité des constructions et des dalles.

La Commission estime utile de garantir une épaisseur suffisante de 1 m pour la végétation.

4.3.5. Section 5 : Publicité

Art. 34 – Interdiction

Des réclamants, dont la Commune d'Etterbeek, estiment que la tendance de réduction de la publicité doit être encouragée, mais qu'elle est trop radicale et non progressive dans le RRU. Il n'y a plus de possibilité de réaliser un affichage mixte avec une face communale et une face publicitaire. Le projet instaure une situation de monopole sur l'ensemble de la publicité hors chantier en RBC.

Des réclamants pointent des restrictions plus importantes pour les espaces privés que pour l'espace ouvert public.

Des communes constatent que l'interdiction de la publicité prévue dans le RRU en espace ouvert privé entraînera des conséquences sur leurs recettes et demandent de leur laisser un pouvoir d'appréciation en la matière sur leur territoire ou d'avoir un mécanisme de compensation financière.

La Commission suggère d'ajouter : « [...] pour rappel, la notion de publicité n'inclut pas les enseignes ; celles-ci sont toutefois interdites lorsque l'affectation est uniquement résidentielle. » Il faut éviter toute enseigne inutile.

5. TITRE II : URBANITÉ

5.1. CHAPITRE 1^{ER} : GÉNÉRALITÉS

Article 1^{er} – Objectif

Des réclamants estiment que des objectifs ne peuvent par nature pas être considérés comme des règles strictes et soulignent qu'il s'agit là d'une énumération de concepts très généraux, avec les risques d'arbitraire que cela implique. Ils regrettent qu'il n'y ait pas de hiérarchie de valeur entre ces objectifs.

La CRM considère que l'inclusivité, le sentiment de sécurité et l'usage plein et entier des différentes catégories d'usagers et d'usagères se jouent également dans l'interaction entre les constructions et l'espace public. Cela pourrait par exemple être précisé au sein de l'art.16 Rez-de-chaussée « § 1er. Les façades visibles depuis l'espace ouvert public sont composées de manière à offrir une interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public », en détaillant ce qui est entendu par « positive ».

La Ville souligne que, dans le cadre de grands projets avec une programmation spécifique, il serait opportun de rendre plus général le cas de l'impossibilité technique appréciée au regard, notamment, du concept et de l'affectation principale du projet considéré. Certaines prescriptions devraient intégrer la notion d'exigences à atteindre pour autant que ce soit raisonnablement possible. Ainsi, l'introduction de la notion de 'balance des intérêts' permettrait de ne pas imposer à un demandeur de permis des contraintes disproportionnées ou exagérément onéreuses, de nature à entraîner l'abandon du projet.

Elle propose avec d'autres réclamants d'ajouter la conservation de la biodiversité existante et de favoriser les mesures permettant de créer de nouvelles opportunités et de nouveaux habitats pour la faune et la flore et ce, également pour la biodiversité inféodée au bâti.

*La Commission souligne que le **champ d'application** est très important et qu'il faut préciser ce que cela signifie. Il faut en effet lier les définitions (rénovation lourde, bâtiment durable, ...) à ce qui existe déjà par ailleurs (comme le CoBRACE).*

Article 2 – Champ d'application

Des réclamants dont plusieurs communes soulignent que les dispositions applicables aux constructions existantes (art. 6, 8, 9, 11 et 12) peuvent être contraignantes (par exemple en cas de construction d'annexes) et demandent qu'une tolérance soit appliquée pour qu'une modification minimale des caractéristiques spatiales d'un immeuble existant (ajout d'un garde-corps, aménagement des ouvrages d'accès pour faciliter l'accessibilité PMR, isolation des façades...) n'entraîne pas l'évaluation des caractéristiques « spatiales » et « environnementales » de l'immeuble.

Des réclamants constatent que la publicité apposée sur une construction ou accolée à celle-ci, n'est pas reprise dans le champ d'application du Titre II.

5.2. CHAPITRE 2 : DURABILITÉ ET RÉSILIENCE

Article 4 – Préservation et rénovation des constructions existantes

§ 1^{er} Tout projet portant sur une construction existante préserve celle-ci et la rénove, le cas échéant. Toutefois, la démolition d'une construction existante peut être admise au terme d'une balance d'intérêts qui tient compte de l'ensemble des éléments d'appréciation suivants :

- l'existence ou non de qualités architecturales et patrimoniales ;
- la possibilité technique et/ou fonctionnelle ou non de préserver la construction existante ;

De nombreux réclamants se posent des questions sur la démolition :

- parfois une démolition-reconstruction est parfois plus bénéfique que la rénovation d'un point de vue architectural et/ou en ce qui concerne l'isolation (difficulté d'isoler des constructions existantes) ;
- dans le futur, la ville ne pourra plus se densifier que par intervention sur le bâti existant, surtout si l'on cherche à préserver les espaces verts, dans ce contexte, pourquoi mettre un tel obstacle à la démolition de constructions existantes ?
- la justification pour démolir une construction devrait faire partie du dossier à soumettre à l'enquête publique ;
- l'avis de la CRMS devrait systématiquement être demandé en cas de démolition.

Des réclamants, dont la Commune d'Ixelles, demandent comment objectiver ces éléments et comment sont-ils pondérés pour juger que la « balance » est équilibrée, de sorte à assurer un traitement uniforme des dossiers sur l'ensemble de la Région. Qui apprécie la possibilité technique et/ou fonctionnelle ou non de préserver la construction existante et sur quelle base ? Les études menées par le demandeur ?

Des réclamants estiment que le bilan carbone n'est pas assez pris en compte.

La Commune d'Uccle demande de supprimer le traitement différencié entre les acteurs publics et privés car les partenariats public-privés se développent et ce qui compte pour la qualité du projet c'est l'utilisateur final.

Des réclamants soulignent la difficulté pour l'administration d'apprécier à leur juste mesure la possibilité technique et fonctionnelle de préserver une construction existante.

Des réclamants, dont la Commune d'Auderghem, proposent d'également prendre en compte l'existence ou non de qualités architecturales de la construction projetée.

§2 Le paragraphe 1^{er} ne s'applique pas à la démolition des annexes à la construction principale et des constructions en intérieur d'îlot (...)

La Commune de Forest demande de veiller à la notion d'intérieur d'îlot qui n'est définie qu'au PRAS et qui est déterminée par la profondeur maximale autorisée par Règlement Régional. Elle demande si les seuils ne devraient pas être modifiés en reprenant ceux des annexes A et B du CoBAT.

La Commune d'Auderghem s'interroge sur l'obligation d'augmenter la surface en pleine terre s'agissant d'annexe parfois de piètre qualité dont la démolition reconstruction/extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements.

§ 3. En cas de démolition d'une construction existante portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000 m², les matériaux se prêtant au réemploi sont identifiés par le demandeur et sont prioritairement démontés en vue de leur réutilisation.

Des réclamants, dont la Commune d'Ixelles, demandent de préciser les matériaux à récupérer et/ou fournir des critères techniques (la liste des explications est-elle exhaustive et/ou obligatoire ?).

Des réclamants s'interrogent sur la mise en œuvre concrète de cet article et sa faisabilité (qui paraît complexe à l'heure actuelle) :

- Réemploi sur le site ou pas nécessairement ?
- Comment retranscrire ou juger cela dans le permis ?
- Existe-t-il un canevas modèle pour réaliser l'inventaire
- Faut-il fournir une preuve du réemploi ?

Des réclamants soulignent que l'explication fait référence à l'inventaire du patrimoine publié sur le site internet de la Région, sans préciser que celui-ci n'a pas de valeur légale. Cela entretient la confusion qui existe

déjà actuellement entre l'inventaire légalement prévu par le COBAT, qui doit toujours être publié, et cet inventaire scientifique.

La Commune d'Anderlecht demande d'ajouter un §4 pour la protection de la faune lors de démolition, ceci, en vertu de l'ordonnance Nature, de la Loi sur la Conservation de la Nature et de la convention de Berne au niveau international, de la Directive Oiseaux de 1979 et de la Directive Habitats de 1992 :

« § 4. En cas de démolition d'une construction existante où des animaux sauvages sont présents (nids notamment), la période de nidification sera prise en compte. Des mesures compensatoires seront prévues ».

La Commission estime qu'il faut mettre en avant les qualités patrimoniales comme critère. Elle demande également de faire le lien avec les autres problématiques. Elle insiste sur l'urgence de la publication de l'inventaire légal pour sortir de la logique des bâtiments d'avant 1932.

Elle s'étonne de la distinction faite entre bâtiments privés et publics pour justifier une démolition.

Elle estime que la notion de m³ ou une combinaison des notions de m² et m³ serait plus adéquate que la simple référence à des m². Dans les éléments patrimoniaux, certains bâtiments sont hauts avec un volume important même si les m² sont peu élevés.

Article 5 – Reconversion et réversibilité des constructions, durabilité et récupération des matériaux

La CRM précise que la particularité de certains sites de la STIB (dépôts de métro, usine à rails) ne permet pas de reconversion et demande d'ajouter : « À l'exclusion des activités de service public de nature industrielle pour lesquelles les exigences de reconversion sont incompatibles. »

Certains réclamants, dont BRUPARTNERS, craignent que les critères de capacité de reconversion soient trop arbitraires et donc source d'insécurité juridique.

Certains réclamants, dont des communes, craignent que l'application de cet article entraîne un surcout important.

§1. Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² est conçue de manière que la construction soit reconvertible.

La Commune d'Ixelles constate que l'ajout de ce schéma oblige le demandeur à étudier des alternatives qui pourraient être peu qualitatives et ajoute une contrainte importante au travail de création de l'architecte.

Ce schéma doit être ajouté dans l'arrêté de composition de dossier.

Une attention doit-elle être apportée au PRAS dans le cadre de cet article ? Il n'est pas précisé quelles affectations sont visées par la reconversion et la réversibilité.

Le RIE (page 280) estime le surcoût financier de cette reconvertibilité de 5 à 20%, ce qui ne favorise pas la production de logements abordables, que ce soit par le secteur privé ou public.

Des réclamants s'interrogent sur le seuil de 1.000 m².

Certains réclamants, dont Citydev, HUB, la CRM, la Commune d'Uccle, estiment que la particularité de certains projets/sites/fonctions ne permet pas d'assurer un caractère réversible et que l'article devrait se limiter à certains fonctions (bureau-logement par exemple, mais pas cinéma-atelier, ni bâtiment industriel-logement, ni être appliqué aux activités de service public de nature industrielle tel des entrepôts STIB...).

Des réclamants, dont des Communes, proposent de cadrer l'analyse de réversibilité selon les affectations autorisées par la planification en vigueur (distinction zone résidentielle – zone mixte en termes d'exigence notamment) et d'autres demandent de préciser les destinations des reconversions en privilégiant le logement (le plus contraignant).

§2. Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m²

1° est soumise à une évaluation de ses impacts environnementaux l'outil TOTEM

Plusieurs réclamants dont des communes et BE contestent l'utilisation de l'outil TOTEM. Viser un logiciel spécifique (TOTEM) dans un règlement n'est pas opportun. Cela risque de mettre à mal le règlement en cas de modification. En effet, le logiciel peut évoluer, changer de version ou de nom. De plus cet outil n'englobe pas les composantes sociales et économiques.

D'autres certifications de reconnaissance internationale auraient pu être proposées : Haute qualité environnementale (HQE) ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM).

Elles posent la question de la garantie d'impartialité des données encodées et de la légalité de l'obligation de travailler avec cet outil.

2° est réalisée de manière à permettre la réversibilité, la récupération et le réemploi de tout ou partie des matériaux et techniques mis en œuvre

La Commune d'Evere demande sur quelle base seront analysées les possibilités techniques de réversibilité d'une construction vers d'autres usages. Une liste de matériaux devra-t-il être fourni par le demandeur et comparé ligne par ligne par le gestionnaire avec les listings de TOTEM.

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, demandent que ce paragraphe soit également applicable à la rénovation d'une construction existante.

3° est réalisée, pour les parties hors-sols, avec des matériaux prioritairement issus du réemploi.

La Commune de Schaerbeek demande comment un permis d'urbanisme pourrait assurer ceci. Le demandeur ne pourra pas avant la délivrance du permis d'urbanisme réserver les matériaux et le permis ne pourra pas imposer l'emploi de matériaux sans avoir l'assurance de leur disponibilité. L'imposition de matériaux de réemploi dans des projets de plus de 1.000 m² pose question. Il serait plus logique d'imposer ceci sur des constructions et rénovations de petite envergure pour lesquelles la disponibilité de matériaux est plus évidente.

1) Si la Commission valide l'utilisation d'un outil d'analyse, elle estime que viser un logiciel spécifique dans un règlement n'est pas opportun. Le logiciel peut rapidement évoluer, changer de version ou de nom, être remplacé par un autre logiciel plus performant. Viser spécifiquement ce logiciel risque de mettre à mal le règlement en cas de modification. La Commission insiste néanmoins sur la pertinence d'utiliser un outil largement répandu comme TOTEM actuellement dans les trois Régions ou, de préférence, à l'avenir, un outil européen. Par ailleurs, la Commission pense que ces nouvelles mesures pourraient être introduites de façon progressive en commençant avec les plus grands projets qui sont soumis à rapports ou études d'incidences pendant les premières années d'application de ce nouveau RRU.

2) La Commission s'interroge sur la raison du choix de la limite de 1.000 m². Elle suggère d'augmenter la surface et d'intégrer la notion de volume par l'usage de m³. Par ailleurs, la Commission pense que ces nouvelles mesures pourraient être introduites de façon progressive en commençant avec les plus grands projets qui sont soumis à rapports ou études d'incidences pendant les premières années d'application de ce nouveau RRU.

*3) La Commission fait remarquer que la **définition d'une construction reconvertible** n'est pas encore très claire actuellement. Elle souligne que, trop souvent, cela mène à une architecture insipide. L'histoire de l'architecture montre à suffisance que des immeubles construits pour des usages précis et une architecture dédiée furent reconvertis dans le temps (ex : bâtiments industriels > lofts, églises > dancing, hôtel, bibliothèque, bâtiments militaires, etc. qui, il est vrai, avaient toujours des hauteurs sous plafond conséquentes). Il est très difficile de déterminer des possibles usages futurs mais il y a lieu de tenir compte du volume capable (voir infra).*

Une reconversion peut être faite simplement par le « découplément » des cloisonnements.

*4) La Commission souligne que la notion de **démontage** empêche de fait certains types de techniques qui peuvent affecter notamment la stabilité d'ouvrage, voire des conditions de sécurité en matière d'incendie. Il convient sans doute d'inciter plutôt que d'obliger.*

Elle suggère de conserver le terme « récupération ».

5) La Commission estime que l'objectif de reconversion des bureaux obsolètes ou en surnombre justifie que les nouveaux immeubles présentent des conditions favorables de reconversion. Il n'en est pas de même pour des logements ou des équipements ou des activités productives. Elle demande que ce critère de reconversion soit réservé aux bureaux et en lien avec les fonctions autorisées dans les différentes zones du PRAS. Dans cette perspective, il est nécessaire d'avoir des hauteurs de dalle à dalle suffisantes.

Elle suggère de parler d'adaptabilité plutôt que de réversibilité.

Article 6 – Biodiversité et réseau de fraîcheur

§ 1^{er}. Toute construction nouvelle ou toute construction existante faisant l'objet d'une rénovation lourde participe au développement de la biodiversité, notamment par la création de milieux ou de dispositifs d'accueil de la faune et de la flore ; la biodiversité est évaluée notamment par l'outil CBS+.

Des réclamants du secteur associatif se réjouissent de l'utilisation du CBS+, nouvel outil pour mesurer la biodiversité des projets car cela témoigne d'une nouvelle attention à la biodiversité qui reste peu abordée dans le RRU en vigueur si ce n'est par la végétalisation des cours et jardins, des zones de recul et des espaces publics. Il s'agit donc d'un signal qui présente un intérêt, mais aussi un risque : celui d'être utilisé comme un instrument comptable prétendant pouvoir compenser la destruction de la biodiversité existante, en y substituant des alternatives moins riches et moins durables mais jugées équivalentes par un indicateur statistique.

Des réclamants, dont la Commune d'Ixelles, posent une fois de plus la question de l'utilisation de l'outil CBS+ et la conclusion en cas de CBS+ défavorable.

§2 Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher supérieure à 5.000 m² contribue à la ventilation du tissu urbain.

Des communes demandent de préciser comment une construction peut participer à la ventilation du tissu urbain. Ce concept est fictif et imprécis et ne peut être imposé dans un permis. Il y a lieu de définir des normes de référence.

Des réclamants s'inquiètent de la complexité technique d'une telle imposition dans son application ou dans son évaluation et des coûts engendrés.

Des réclamants craignent que cette disposition encourage les constructions en hauteur.

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert propose d'instaurer un système de demande d'avis en ligne pour ces nouvelles impositions auprès de Bruxelles Environnement pour les dossiers communaux (comparable aux demandes d'avis aux autres instances avec délai de réponse : 30 jours sur base d'un dossier déclaré complet) ou de subsidier un nouvel agent durabilité (comparable à l'agent PEB dans les communes).

La Commission rejoint les réclamants et demande d'alléger cet article en ayant une attention particulière au niveau des impacts. Ces aspects ne se règlent pas dans un règlement mais doivent se retrouver dans les évaluations d'incidences. Elle constate un grand déficit au niveau du traitement du rapport d'incidences qui est fourni avec la demande du permis d'urbanisme. Le dossier est géré par Urban qui malheureusement ne compte pas de spécialistes dans les matières environnementales.

Article 7 - Gestion intégrée et réutilisation des eaux pluviales

§1er Toute construction assure la gestion intégrée des eaux pluviales centennales sur le terrain.

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, demandent que les explications détaillent les valeurs à prendre en compte pour une pluie centennale, la manière de l'estimer et/ou les outils disponibles (par ex : carte du risque d'inondation, outils BruWater et Infiltrasoil, guide du bâtiment durable) pour le pré-diagnostic de la faisabilité de l'infiltration.

La CRM estime que prendre comme référence une pluie qui arrive tous les cent ans représente une importante contrainte tant technique que financière aux différents projets.

Des réclamants, dont la SLRB et la Commune d'Auderghem et d'Uccle, soulignent la complexité d'appliquer ces dispositions pour les constructions existantes (par exemple en cas de changement d'affectation)

IEB souligne qu'il existe de nombreuses méthodes qui peuvent être mises en place pour gérer les eaux pluviales sur la parcelle et que ces différentes possibilités doivent être étudiées en amont de la réalisation d'un projet (limitation de l'imperméabilisation, récupération des eaux de pluie des toitures, évacuation vers les eaux de surface, installation d'un système d'infiltration, etc.

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, s'interrogent sur la capacité d'infiltration des sols (comment l'évaluer sans en connaître la nature, certaines terres ne permettent pas d'infiltrer correctement...)

Des réclamants, dont le CE, demandent qu'il soit formulé encore plus clairement que le rejet à l'égout ne doit se faire qu'en dernier recours et/ou fixer un % maximum de rejet à l'égout

§2 Les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des toitures d'une construction sont dirigées vers une citerne de récupération dimensionnée en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble.

Cette citerne est raccordée à au moins un robinet de service et à un WC.

Des réclamants, dont la Commune d'Uccle, estiment qu'il y a contradiction en l'obligation de GIEP et l'obligation de citerne pour l'ensemble des eaux issues des toitures (surtout si on n'impose un raccordement qu'à un robinet et un WC pour la citerne).

Ils soulignent que le dimensionnement des citernes ne doit pas se faire uniquement sur base des besoins des utilisateurs, mais aussi sur base des apports possibles (ex. la superficie de toitures connectées, inclinaison) et d'autres paramètres influençant les capacités de récupération (la présence de toitures vertes limitera les apports en eau, zone d'aléa d'inondation).

Des réclamants, dont le CEBE et les Communes de Ganshoren, Jette, de St-Gilles, d'Uccle et de Bruxelles, demandent de fixer un objectif chiffré en termes de volume de la citerne (en fct de la surface rénovée/construite, du nombre de logements...)

La Commission demande de raccorder tous les WC.

5.3. CHAPITRE 3 : DENSITÉ, IMPLANTATION ET GABARITS

5.3.1. Section 1 : dispositions communes

De nombreux réclamants estiment que le manque de règles précises dans le projet de RRU est un appel à la spéculation foncière. Le gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol) est « cadencé » par l'actuel RRU, ce qui limite la spéculation : le propriétaire d'un terrain connaît le nombre maximum de mètres carrés qui peut y être construit, et donc la valeur marchande de ce foncier, qui dépend aussi, bien sûr, de sa localisation et des fonctions qui y sont autorisées (des bureaux ou des logements seront plus rentables qu'un entrepôt logistique). Dans toute une série de cas de figure, le projet de RRU ne fixe aucune limite à la hauteur des

bâtiments : les propriétaires et les promoteurs seraient donc encouragés à spéculer sur la possibilité d'une très forte augmentation du nombre de mètres carrés constructibles sur certains terrains, et donc de leur valeur.

Le BRAL, ainsi que d'autres associations signataires d'une analyse conjointe, demandent que des mécanismes de contrôle et régulation performants (système de captation des plus-values, mécanisme de grille des loyers contraignant) soient mis en place avant la modification du RRU et, en parallèle, que les plus-values captées sur les projets spéculatifs soient affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements sociaux et au redéploiement de la biodiversité.

Des réclamants s'inquiètent de la hausse du prix du foncier et des coûts de l'immobilier induite par cette « raréfaction » réglementaire de l'espace constructible autorisée par ce chapitre (art. 9 à 12).

Article 8 – Densité

Tout projet doit présenter une densité équilibrée.

De nombreux réclamants posent la question de savoir comment « objectiver » la question de la densité pour éviter d'avoir des lignes de conduite différentes d'une administration à l'autre.

Des communes craignent que la fixation d'ambitions, bien que louables, sans critères d'évaluation précis génère de l'imprévisibilité et de la subjectivité dans l'appréciation des dossiers par les autorités. Elles soulignent le risque d'insécurité juridique et d'iniquité. Cet article n'est à nouveau pas une règle mais des objectifs qui risquent d'entraîner de nombreux recours. Une formation continue de motivation sur le bon aménagement des lieux et un renfort en effectif sera indispensable.

Rien n'est écrit sur la nécessité d'assurer la perméabilité piétonne (et pour les usagers actifs) des zones densifiées, or c'est un enjeu important pour éviter des temps de parcours allongés. Perspective devait publier un rapport, suite à son année thématique consacrée à la densité.

Certains réclamants dont des communes appuient l'avis de la Commission d'experts qui recommande la création d'une cartographie sous forme de système d'information géographique (SIG) dynamique de la densité existante et des différents critères de qualité qui pourrait être accessible en ligne. Cela permettrait une objectivation de la situation d'un projet au regard d'une situation existante.

De nombreux réclamants se demandent comment juger cet article sur base d'outils qui n'existent pas encore (mesure transitoire ?) et proposent d'accompagner sa mise en œuvre d'outils de monitoring et de suivi (quantité et types de logements créés via la rénovation, reconversion, nouvelle construction, carte, GIS).

Des réclamants estiment qu'étant donné que le RRU définit des normes au niveau de la parcelle, cet article n'a pas sa place dans ce règlement mais bien dans un PPAS puisque la densité s'évalue au nom de critères allant au-delà de la parcelle.

La Ville de Bruxelles souligne aussi le problème de la densité conditionnée par le niveau d'accessibilité, existant et projeté du terrain et par la disponibilité ou la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public. Il est en effet paradoxal, en termes de chronologie de développement, d'exiger systématiquement la préexistence des infrastructures d'accès et des équipements dont la nécessité serait générée par un projet concret. La Ville se demande aussi si cette évaluation multicritère de la densité acceptable ne devrait pas être limitée à des projets d'une certaine ampleur ceux soumis à rapport ou étude d'incidences qui rassemble déjà une analyse de la mobilité, la contextualisation du quartier....

Par ailleurs, des guidelines claires concernant la densité, la hauteur et la profondeur des constructions sont nécessaires pour éviter la spéculation financière de promoteurs immobiliers privés.

La CRM demande d'ajouter : « Dans les zones densifiées, assurer la perméabilité pour les usagers actifs. »

La Commission a noté qu'il n'est plus question de densité du bâti ou de densité d'occupation ou d'usage, mais bien d'une **densité équilibrée** à apprécier selon une série de critères : densité du contexte environnant, la présence d'équipements, présence ou proximité d'EV accessibles au public, le niveau d'accessibilité en TP, choix de mobilité proposé par le projet.

Elle apprécie que ces critères, qui répondent au projet de la ville de proximité, soient présents. Cela pose également la question de l'impact sur le coût du foncier.

Elle estime que, pour les projets importants (au moins 20 mètres de façade selon le texte en projet), les questions de la densité, de même que des gabarits, doivent être traitées lors des réunions de projet.

La Commission soutient la proposition d'une note d'objectivation indicative de cette densité par Perspective si cela peut accélérer la procédure de demande de permis.

Elle plaide pour une carte des densités en lien avec le PRDD et avec la carte de la pauvreté.

La Commission estime que la règle est trop imprécise (« densité équilibrée ») et qu'il est indispensable de mettre au point des cartes des densités existantes et densités autorisables, en fonction des critères pertinents évoqués dans cet article. Une autre voie serait de compléter le futur PRAS par des indications de densités par îlot, comme cela se fait dans de très nombreux plans règlementaires d'affectation dans d'autres pays européens.

Elle demande de ne pas oublier la problématique de la dédensification notamment dans les quartiers centraux. Il faut tenir compte de l'intensité urbaine pas seulement physique mais aussi d'usage et avoir une stratégie par quartier et non au coup par coup.

Question des tours

La Commission constate que le Gouvernement, comme recommandé par le RIE dans la précédente version du RRU, n'a pas repris la question des tours dans le nouveau projet de RRU.

La Commission demande d'améliorer l'objectivation des critères pour juger si un projet de tour est en dérogation ou pas.

La Commission réitère donc son inquiétude du manque de règles de base encadrant de tels projets et suggère au Gouvernement d'élaborer une vision globale sur cette question dans une approche territoriale, intégrant également les questions de programmation, de mixité fonctionnelle et d'équipements d'intérêt commun.

L'atlas des altitudes devra être actualisé et les servitudes de vue sur certains monuments ou à partir de certains points de vue devraient être établies sur des cartes de référence.

La Commission rappelle qu'à côté de la densité, il faut également prendre en compte l'emprise au sol.

Article 9 – Emprise maximale

L'emprise des constructions, y compris en sous-sol, ne dépasse pas 70 % de la superficie du terrain.

Des réclamants dont des communes, demandent de définir la manière de mesurer l'emprise au sol des constructions et soulignent que le pourcentage de construction d'une parcelle est influencé par sa configuration (mitoyenneté, taille, parcelle allongée ou non...) et/ou la typologie des constructions environnantes et demandent que cela soit pris en compte.

Des réclamants demandent que les terrasses et chemins d'accès soient repris dans le calcul de l'emprise, ces installations imperméabilisant le sol.

Des réclamants estiment que cet article va entraîner une augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier (notamment vu la règle de l'actuel RRU de 75 % <> 70 % dans le présent projet).

IEB signale qu'un outil a été développé par Bruxelles-Environnement pour choisir au mieux l'implantation d'une construction et que, sans législation contraignante, cela risque de rester au stade d'intention.

De nombreux réclamants estiment que cet article est inapplicable aux terrains d'angle et demandent qu'une exception soit faite pour ceux-ci et pour les parcelles de faible profondeur.

Le Plan Pluriannuel d'Investissement de la STIB (2019-2028) prévoit d'importants projets de dépôts, ateliers et bâtiments STIB. Il s'agit notamment d'une remise métro pour les lignes 2 et 6; de la finalisation du dépôt tram Marconi, d'un dépôt tram au Heysel, d'aménagements de dépôt de bus, de la finalisation du centre de maintenance à Haren. Si la limite de l'emprise des constructions à 70% de la superficie du terrain est appliquée aux installations relatives aux services publics, il en résulterait une augmentation du besoin de foncier pour les projets susmentionnés, une augmentation des coûts d'acquisition et/ou le renoncement de certaines autres occupations en concurrence. La CRM propose de garder un incitant à déminéraliser et à la récupération des eaux tout en tenant compte des contraintes techniques.

La Commission estime justifiée la demande de la STIB et demande de prévoir une exception pour les équipements de service public.

5.3.2. Section 2 : Constructions en mitoyenneté

Article 10 – Implantation

De nombreux réclamants considèrent que les critères énoncés dans l'article sont trop flous et source d'arbitraire. Ils demandent qui arbitrera la décision de savoir s'il est ou non possible de s'écarter de la règle en fonction des critères et comment.

Perspective demande comment s'articulent ces règles avec les proportions minimales des espaces ouverts (cumulativement ?).

La Commission constate une fois de plus le manque de lisibilité du RRU. Il y a des problèmes de correspondance entre les articles différents du RRU. Il n'est pas acceptable de devoir cumuler différents articles à plusieurs endroits pour comprendre comment la règle s'applique.

§1^{er}. Du côté de la voirie, la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de la bâtisse.

Toutefois au-delà d'une largeur de 6 m par rapport à la limite mitoyenne, l'implantation de la construction peut s'écarter de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse (...).

Des réclamants, dont des communes, demandent de préciser si le décrochage peut aussi se faire vers la voirie/zone de recul ou s'il ne peut être envisagé que vers l'intérieur de l'îlot et si les critères énoncés sont cumulatifs.

Des réclamants s'opposent à la possibilité d'autoriser des décrochages après 6 m pour ne pas mettre à mal la cohérence globale du bâti et ne pas déstructurer les alignements.

D'autres réclamants demandent d'ajouter des critères en cas de décrochage après 6 m : l'ombre portée sur les autres constructions et des considérations climatiques/énergétiques telles que l'ensoleillement.

§ 2. Une construction nouvelle en intérieur d'îlot ne peut être autorisée que si les conditions locales le permettent.

Dans ce cas, son implantation est déterminée sur la base des critères suivants :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

- l'implantation des constructions voisines, leur gabarit et le gabarit de la construction projetée;
- les dimensions de l'espace ouvert privé ;
- l'ensoleillement des terrains voisins ;
- la préservation des qualités, notamment végétales et des sols, de l'espace ouvert privé.

Toute construction nouvelle en intérieur d'îlot affectée, en tout ou en partie, au logement et/ou au bureau, est implantée à une distance minimale de 20 m par rapport à la façade arrière de la construction à rue.

Cette distance peut être réduite à 10 m lorsque les actes et travaux visent à établir un nouveau logement dans une construction existante.

Des réclamants demandent de tenir compte du PRAS en parallèle pour l'affectation de bureau : certains actes et travaux dans certaines zones ne peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot.

La Commune d'Ixelles s'étonne de cette possibilité, vu qu'il n'y a pas de définition de « l'intérieur d'îlot ». Il s'agit d'une véritable invitation à construire en intérieur d'îlot.

« 20 m par rapport à la façade arrière de la construction à rue ». Et par rapport aux autres façades ? Pourquoi 10 m lorsque cela concerne du logement ?

Le RRU déterminait la partie constructible et la zone correspondante à l'intérieur d'îlot, ce qui par ailleurs correspond à la définition du PRAS : « Intérieur d'îlot : espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ». Est-ce que cette définition va être modifiée ? Elle est importante pour l'application du PRAS concernant les affectations admissibles.

Des communes constatent qu'une nouvelle construction en intérieur d'îlot est contraire à la prescription 0.6 du PRAS et ne peut donc pas être autorisée. Elles demandent de maintenir l'interdiction de constructions en intérieur d'îlot et leur vocation première qui est d'être aménagé en zone de cour et jardin comme stipulé dans la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol. Définir un contexte réglementaire pour ce type de constructions revient à les rendre « autorisables ».

Des réclamants demandent d'adapter cette possibilité à la densité existante du quartier/taille de l'îlot/imperméabilité de l'intérieur d'îlot.

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert propose d'ajouter que dans le cas d'un projet visant à construire une dent creuse pour fermer totalement un intérieur d'îlot, il faut exiger de ne pas fermer totalement l'îlot, en laissant un passage/couloir pour la faune sauvage.

Des réclamants, dont BE, Perspective et la Commune de St-Gilles, s'interrogent sur le fait que cette disposition ne s'applique qu'aux logements/bureaux et non aux autres fonctions (sont-ils soumis à des restrictions ?) et sur l'incidence de ce traitement urbanistique différencié sur les changements d'affectations à réaliser au PRAS.

Des réclamants, dont BE et la Commune d'Ixelles, de Forest et de Woluwe-Saint-Lambert demandent de supprimer la possibilité de réduire la distance à 10 m pour les constructions existantes/la subordonner à des critères d'habitabilité ou une superficie d'espace ouvert privé.

De nombreux réclamants demandent des clarifications par rapport à la distance de 20 m et de 10 m : comment sont mesurées les distances (avec ou sans balcons et terrasses) ? Comment appliquer ce paragraphe dans le cas de constructions en intérieur d'îlot mais rattachées au bâti ? Quel est le potentiel de reconversion d'un volume arrière existant rapproché de moins de 10 m des volumes construits à rue (nombreux en ville).

La Commission constate qu'il y a un problème de compatibilité avec le PRAS, lequel n'autorise qu'exceptionnellement les constructions en intérieur d'îlot et qui limite les fonctions.

Il est crucial de garder des jardins, mais il faut pouvoir préserver les petites constructions accessoires des bâtiments importants (12 m² maximum). Contrairement à l'interprétation erronée de nombreux développeurs, les m² existants ne sont pas des droits acquis lors de modification de l'affectation, et doivent pouvoir être remis en question à l'occasion des projets. Ainsi, par exemple, transformer un entrepôt en intérieur d'îlot en logement ne doit pas être un droit acquis. Profiter de la démolition de l'entrepôt pour créer des espaces verts serait une opportunité unique là où il y a un manque de verdure. Les espaces verts devraient être un objectif prioritaire plutôt que de construire en intérieur d'îlot.

En ce qui concerne les critères, il y a lieu de tenir compte non seulement de la parcelle mais également de l'ensemble de l'îlot et de démontrer que le projet ne met pas en cause les qualités paysagères et de nature de l'îlot. Seuls les projets situés dans des îlots de très grande taille sont envisageables et ce en tant que véritable composition urbanistique. C'est une redéfinition des formes urbaines qui dépasse le simple projet.

Pour des constructions nouvelles en intérieur d'îlot, l'exemple page 81 du projet est particulièrement malencontreux car il laisse supposer que cette construction serait un droit acquis, alors que la configuration de l'intérieur cet îlot dense mérite la verdurisation.

La Commission rejoint les réclamants sur la question des 10 m pour les constructions existantes et demande de supprimer cette réduction à 10 m.

Elle estime aussi qu'on ne peut pas appliquer les mêmes règles pour les constructions en coin.

Article 11 - Profondeur

La Commune d'Ixelles demande quelle est la limite de la profondeur, l'emprise maximale et quand on doit considérer que le projet déroge.

La Commune de Schaerbeek constate que les constructions peuvent donc dépasser l'immeuble le plus profond. Ceci risque de créer un impact sur les constructions voisines en termes de volume et d'éclairément et peut encourager d'augmenter des profondeurs de construction plus importantes. Il est important d'empêcher de dépasser le profil mitoyen le plus profond.

§1

Des réclamants demandent de clarifier le texte concernant la prise en compte des balcons, oriel et autres dans le calcul de la profondeur (en façade avant et arrière) et proposent d'exclure les balcons et saillies du calcul (notamment pour ne pas réduire la superficie utile de plancher) faute de quoi les porteurs de projets risquent de ne plus les prévoir et de multiplier les façades sans relief.

De nombreux réclamants contestent la limite de 17 m entre autres pour les raisons suivantes :

- Beaucoup de constructions existantes dépassent la profondeur de 17m prévue et que, dès lors, toutes demandes d'extension pour celles-ci devront être soumises à dérogation.
- Cela va rendre difficile l'élaboration de rénovations à vocation sociale.
- C'est difficilement respectable dans le cadre d'immeubles à noyau central.
- Cela aura un impact sur le coût du logement.
- C'est trop élevé au regard notamment des objectifs de préservation des intérieurs d'îlots.

Des demandeurs, dont la Commune d'Uccle, de Molenbeek-Saint-Jean, de Schaerbeek et de Saint-Gilles, demandent d'être plus strict concernant la possibilité de dépassement des constructions voisines/de ne pas abandonner les règles protectrices du RRU actuel (article 4), au regard des impacts sur les zones de jardins et de pleine terre, avec un possible « effet domino », impacts en termes d'ensoleillement...).

La Commission constate que le RIE est incomplet : il ne fait pas l'évaluation de la différence par rapport à la règle actuelle (pages 345-346 du RIE). De plus, la représentation graphique de l'application des nouvelles règles n'est pas correcte.

Elle remarque à nouveau que l'analyse est faite parcelle par parcelle et non sur l'îlot. Elle insiste sur le fait que le règlement doit être urbain et pas seulement architectural. La vision doit être globale, il faut tenir compte de ce qui se trouve aux alentours. Elle demande d'ajouter un paragraphe sur la stratégie d'intérieur d'îlot.

Elle demande de conserver la formulation de la règle actuelle pour la profondeur de la construction, laquelle doit respecter celle des maisons voisines à chaque étage et pas seulement au rez-de-chaussée. Elle propose d'utiliser la notion de volume capable (voir supra).

Article 12 – Emprise maximale

Des communes posent la question de savoir si les 37 m mentionnés dans cet article sont issus de la taille moyenne d'un îlot bâti et demandent de motiver ce choix.

Des réclamants s'inquiètent de la hausse du prix du foncier et des coûts de l'immobilier induite par cette « raréfaction réglementaire » de l'espace constructible.

Certains réclamants s'interrogent sur la règle imposée au-delà de 37 m de profondeur en ce qui concerne la faisabilité pour les grands terrains industriels en ZIU, ZATP, ZEMU ou zones mixtes pour lesquels des exceptions devraient être prévues.

Les Communes d'Etterbeek, de Woluwe-St-Pierre soulignent que cette disposition autorise à nouveau les constructions en intérieur d'îlot ce qui est contraire aux instructions actuelles d'Urban.

La Commune de Koekelberg signale que le recours à des notions de distance et de superficie implique un travail de vérification plus important par les services communaux.

Des réclamants, dont la Commune d'Uccle et de Bruxelles, soulignent que cet article est le même que l'article 24 et 30 du titre 1, ce qui prête à confusion.

La Commission estime que les articles 24 et 30 du titre I sont suffisants.

Article 13 – Hauteur

§ 1^{er} Toutefois, une hauteur plus élevée que la hauteur visée à l'alinéa 2, 2°, peut être admise afin de construire un étage supplémentaire. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne dépasse pas de plus de 3,50 m la hauteur de la construction la plus élevée et l'étage présente un retrait d'au moins 3 m par rapport aux façades avant et arrière de la construction.

Des communes estiment qu'une rehausse du profil le plus haut allant jusqu'à 3,50 m n'est pas souhaitable même en retrait. Ceci risque de modifier sensiblement le cadre urbain bruxellois. Les nouvelles règles en étant trop souples vont promouvoir la construction en hauteur.

La Commune de Forest propose d'utiliser la ZICHEE comme critère d'appréciation à prendre en compte pour les questions d'implantation et de gabarit.

La CRMS constate que, malgré l'objectif de valorisation du patrimoine, cet article ne prend pas en compte la dimension paysagère du patrimoine et ouvre la voie à des constructions en hauteur (passant de 3 m à 6 m) qui porteront atteinte à de beaux alignements et à plus grandes distances au paysage urbain et/ou à des perspectives majeures. Elle demande que cette proposition soit supprimée.

La Commission estime que la hauteur supplémentaire de 3,50 m pourrait être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités urbanistiques et patrimoniales de la rue. Elle insiste sur la nécessité de respecter les perspectives paysagères et urbaines. Dans la mesure du possible, elle ne devrait pas être visible depuis la voirie.

La Commission soutient la commune d'Ixelles lorsqu'elle demande de tenir compte des pentes de voiries.

La Commune d'Ixelles constate que la notion de pente de voirie a disparu du projet alors qu'elle permettrait un meilleur raccord entre gabarit voisin.

Elle demande si l'on pourrait dépasser les 3,50 m pour l'étage supplémentaire. Elle estime que cet article est trop vague et sera toujours sujet à interprétation et discussion entre administration et avocat. Qu'en est-il des dérogations ?

Les incertitudes créées par l'absence de normes limitant la hauteur des constructions sont de nature à augmenter le coût du foncier, à favoriser la spéculation et à créer une insécurité juridique dans le chef des investisseurs. Il convient de pallier ces désavantages et de règlementer cette caractéristique des constructions pour le bon développement de la ville.

La Commune de Koekelberg constate la complexité de cet article qui nécessite des compléments graphiques pour comprendre le texte. Une formation des services d'urbanisme afin d'assurer une interprétation commune à toutes les autorités délivrantes est primordiale.

De nombreuses communes estiment que ces règles aboutiront à des volumétries totalement alambiquées et disharmonieuses et que certaines notions seront sujettes à interprétation (raccord harmonieux, largeur de l'espace ouvert, unité typo-morphologique).

§ 2. Au-delà de la largeur de 6 m visée à l'alinéa 1er, la hauteur de la construction à rue est déterminée sur la base des critères suivants :

- la hauteur des constructions environnantes ;
- la largeur de l'espace ouvert devant la construction ;
- l'unité typo-morphologique dans laquelle le projet se situe ;
- le positionnement de la construction dans la scénographie urbaine ;
- la mise en valeur du patrimoine environnant.

Un réclamant constate le risque de monter haut sans limites et également de pousser au rachat de plusieurs parcelles mitoyennes pour atteindre les 12m + x m permettant de rehausser la partie « centrale » du nouveau projet. Il craint que cela pousse à la spéculation et à une hausse des prix non justifiée de l'immobilier. Les uniques critères mobilisables sont laissés à la bonne interprétation du fonctionnaire communal ou régional qui devra justifier pourquoi ces conditions ne sont pas satisfaites.

Il estime que ce paragraphe, dans sa forme actuelle, n'a pas sa place ici puisqu'il n'encadre pas la hauteur maximale d'une construction mitoyenne large. Au-delà de ces 6m de part et d'autre, les cinq critères ne suffisent pas à « la hauteur du bâtiment en question de s'articuler avec celle des bâtiments environnants, de l'espace disponible au sein de l'espace public et de la morphologie générale » (RIE, p. 354).

Certains réclamants, dont la Commune d'Etterbeek, d'Ixelles, de Molenbeek-Saint-Jean, de Saint-Gilles, de Schaerbeek et de Woluwe-Saint-Pierre estiment que les critères pour déterminer la hauteur de la construction au-delà de 6 mètres sont trop vagues/demandent qu'une limite chiffrée soit indiquée.

Brupartners craint que les hauteurs des étages autorisées ainsi que la disposition prévoyant qu'un immeuble ne peut pas dépasser le bien existant le plus haut et dépasser de maximum 6 mètres le bien existant le plus

bas aient pour conséquence de diminuer les gabarits capables des étages voire d'amputer certaines constructions d'un étage.

La Commune d'Anderlecht constate que le RRU offre la possibilité de dépasser les constructions voisines les plus hautes d'un étage en retrait, sans dérogation. Elle demande de supprimer cette disposition car cette manière de construire :

- Ne garantit aucune intégration par rapport au tissu urbain ;
- Augmente la densité urbaine

§ 3.

Des réclamants, dont la Commune de Forest et de Jette, regrettent que le projet de RRU ne protège pas plus les intérieurs d'îlots et ne remette pas en question leur caractère bâtissable.

La Commission estime que la hauteur dépend des fonctions et de l'endroit concerné. Elle rejoint les réclamants qui demandent plus de précisions quant aux hauteurs autorisées.

Par rapport au texte actuel, le projet propose d'autoriser un dépassement de 6 m de la construction la plus basse (3 m dans le texte actuel). Le RIE fait valoir qu'il vaudrait mieux maintenir 3 m lorsque la différence de hauteur est seulement légèrement supérieure à 6m. La Commission partage ce principe. La Commission fait aussi remarquer que les figures du RIE pages 354, 355, ne sont pas à l'échelle, voire pas justes : la figure 154 indique un dépassement de max 6m alors qu'il ne s'agit que d'une partie de toiture. L'application de la règle de 6m, dans le cas d'espèce, permettrait au moins 1 étage de plus.

Afin d'assurer un raccord harmonieux entre les bâtiments mitoyens, la Commission propose de fixer comme règle une augmentation maximale de 50 % de la différence entre la maison la plus basse et la plus haute. Cela permet de créer un gradient d'intégration.

La Commission constate d'autre part que les règles par rapport aux voisins ne s'appliquent que sur une distance de 6m, ce qui conduit à des situations absurdes comme le montre l'exemple du RIE (p 355) : pour une construction de +/- 18m, les « raccords » avec les immeuble voisins se font sur 6m, tandis que la partie centrale de 6 m n'a plus de limites de hauteur, ce qui conduit à un résultat contraire aux principes repris p 357 : « les dispositions de ces articles poursuivent essentiellement un objectif d'esthétisme des fronts bâtis et d'harmonie du paysage urbain ». Le texte prévoit bien dans ce cas, de prendre comme critère « la hauteur des constructions environnantes », mais l'exemple illustré contredit ce principe.

Par ailleurs, les exemples d'axonométrie figurant dans le texte même du projet (p 87) ne font pas état de cette possibilité, ce qui laisse supposer qu'elle ne s'applique pas, contrairement à ce que montre le RIE.

Enfin, ces axonométries montrent que la rehausse de 6 m peut éventuellement s'appliquer pour le bâtiment principal, mais qu'elle risque d'entraîner des fortes pertes d'ensoleillement pour les annexes. Il conviendrait de revenir au RRU actuel (max 3 m) pour les parties autres que le bâtiment principal. Il ne faut pas oublier que dès qu'une règle est précisée dans un règlement, elle devient « un minimum de droit acquis » pour de nombreux développeurs.

5.3.3. Section 3 : Constructions isolées

Article 14 – Implantation et hauteur

De nombreux réclamants dont des communes constatent que la notion de « distance appropriée » laisse place à l'interprétation et demande donc de quantifier cette distance (ex : 3 m). Ils regrettent le caractère flou et arbitraire de cet article (qui juge ? comment ? comment savoir si on déroge ? comment motiver ?) et la suppression de la référence à la hauteur moyenne des constructions environnantes de l'actuel RRU.

Ils craignent que cet article ne laisse la porte ouverte aux développements de tours et incite à des pratiques spéculatives.

Des réclamants, dont BE et la Commune d'Ixelles, s'étonnent de retrouver le critère de gabarit de la construction projetée : il n'a pas de sens en tant que critère d'implantation et de hauteur de construction étant donné qu'il constitue l'objet même de la demande.

Des réclamants, dont la Commune de Uccle, estiment qu'il y a un manque d'équité entre le bâtiment isolé, dont la hauteur n'est pas définie de manière précise, et le pôté de maisons mitoyennes qui peut se trouver en face et qui, en revanche, est soumis à des limitations précises de hauteur.

Perspective demande d'être plus précis sur les qualités minimales du sol (= construire sur sol pollué) et d'aération.

La Commune d'Auderghem ne perçoit pas l'utilité de cet article et demande de le supprimer ou de l'intégrer dans les articles 10 et 13 (avec titres identiques) avec des règles similaires à celles prévues pour les constructions mitoyennes.

La Commission estime qu'il y a lieu de réduire le nombre de constructions isolées.

Même si le critère de l'unité typo-morphologique est valable dans une majorité de cas, ce n'est pas suffisant. La Commission estime qu'il faut introduire d'autres critères de qualité et faire référence au PRDD.

À l'instar de nombreux réclamants, elle demande de maintenir le règlement actuel tant qu'il n'y aura pas un mécanisme encadrant ces règles et ce pour éviter les risques d'arbitraire.

Il convient également de supprimer le 3^e critère (gabarit de la construction projetée).

La Commission demande que le Gouvernement développe une vision et détermine quelle qualité on veut obtenir. Le principe d'harmonie doit être conservé.

Article 15 – Façade calme

Toute construction nouvelle d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m², affectée en tout ou en partie, au logement et/ou au bureau comporte une façade calme lorsqu'elle est située dans une zone dont l'ambiance acoustique (Lden) est supérieure ou égale à 65 dB.

La Commune de Schaerbeek demande d'être attentif à tout type de pollution acoustique urbaine et de prévoir donc un article en ce sens. Toutefois, l'imposition de normes aussi précises et difficilement applicables, mesurables et contrôlables est excessive (voir définition de façade calme). Il est préférable d'imposer l'utilisation de matériaux et techniques garantissant une optimisation de l'ambiance acoustique.

Des communes considèrent que cette notion est impossible à évaluer à plus forte raison au stade du projet. Cela alourdit encore le dossier de demande de permis et va engendrer des surcoûts.

La Commune d'Ixelles propose d'associer une cartographie pour faciliter la mise en œuvre de cet article.

Des réclamants, dont la Commune de Schaerbeek, proposent d'imposer une obligation de résultat (via des techniques de construction/aménagement/matériaux) plutôt que de moyens.

La Commission soutient les remarques des communes.

5.4. CHAPITRE 4 : ENVELOPPES DES CONSTRUCTIONS

La Commune d'Ixelles demande une réglementation en matière de matériaux de châssis.

Article 16 – Rez-de-chaussée

§ 1er. Les façades visibles depuis l'espace ouvert public sont composées de manière à offrir une interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public.

La Commune de Schaerbeek constate que l'« *interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public* » est un concept lié à la sensibilité et ressenti de chaque individu. Elle craint que la fixation d'ambitions, bien que louables, sans critères d'évaluation précis génère de l'imprévisibilité et de la subjectivité dans l'appréciation des dossiers par les autorités. Elle souligne le risque d'insécurité juridique et d'iniquité.

Des réclamants demandent d'adapter les dispositions à la zone dans laquelle on se trouve (quartier résidentiel <> quartier mixte, commercial...).

Des réclamants soulignent les nombreuses impositions qui pèsent sur les rez (accès, cage d'escalier à rue, espaces de rangements pour vélos...) auxquelles il n'est pas possible de répondre dans un même projet et donc la complexité de les rendre attractifs.

La SLRB souligne que cette imposition n'est pas concevable pour la SLRB au regard des besoins en logements sociaux, en logements PRM, en logements avec accès à un jardin...

§ 2. Au rez-de-chaussée, la façade à rue comporte des baies qui, à l'exclusion de la porte de garage, totalisent au moins 30 % de sa surface.

La création d'un accès pour voiture en façade à rue est interdite lorsque la largeur de cette façade est inférieure à 8 m.

Des communes demandent d'expliquer au §2 sur quelle base le nombre de « 8 m » est fixé sachant que la largeur moyenne d'une parcelle en RBC est de 6m sur laquelle on peut construire un bâtiment avec des zones de recul, garage. Cela ne tient pas compte de la typologie des communes ou des quartiers et crée des inégalités. De plus, la construction d'un garage libère le domaine public (impositions Good Move).

Elles demandent de supprimer cette prescription afin de libérer l'espace public de son stationnement.

La Commune de Schaerbeek constate que cette interdiction hypothèque les emplacements de parcage hors voirie, éventuellement en sous-sol, hypothèque toute possibilité de recharge privative de véhicules électriques pour les petits immeubles, hypothèque les garages pour vélos cargos...

La Commune d'Evere estime qu'une largeur de façade inférieure à 8m ne constitue par une motivation suffisante pour ne pas prévoir de parking voiture (et donc de parking PMR) et de le reporter dans le domaine public. Elle demande une norme claire tendant le plus possible vers le 1/1.

Des réclamants demandent de préciser que cette disposition n'interdit pas des accès pour un parking vélos.

Des réclamants, dont la Commune d'Uccle, demandent comment l'article s'applique aux immeubles d'angle dont le déroulé dépasse souvent 8 m, alors que la configuration de la parcelle limite la possibilité de localiser un accès pour automobile et que la localisation sur un carrefour rend dangereux l'accès et la sortie du garage

§3 La hauteur libre minimale du rez-de-chaussée, entre les niveaux du plancher et du plafond est de 3,50 m. Dans le cas d'une construction nouvelle d'une superficie de plancher supérieure à 1.000 m², cette hauteur libre minimale est de 4 m.

La Commune d'Ixelles demande comment tenir compte de la pente d'un terrain ? Ne faudrait-il pas prendre la mesure au milieu de la largeur de la façade ?

Elle estime que la hauteur de 4 mètres est intéressante dans la mesure où elle permet une modularité fonctionnelle des rez-de-chaussée. Par contre, quand il s'agit de la fonction logement au rez-de-chaussée, la hauteur de 4 mètres ne devrait pas être imposée.

Des réclamants s'opposent à l'obligation de hauteur de 3,5 m pour tous les rez/4 m pour les constructions de plus de 1000 m² pour des raisons de faisabilité technique, de surcoûts et au regard des impacts en termes d'intégration/paysage urbain par rapport aux constructions voisines notamment et à la typologie urbaine existante.

Perspective souligne que la hauteur de 4 m pour les rez des constructions de plus de 1.000 m² est contraignante, notamment pour les logements sociaux.

Des réclamants demandent de nuancer cette disposition en fonction de l'emprise au sol des constructions.

Des réclamants s'interrogent sur l'application de cet article pour les constructions existantes en cas de rénovation, pour les duplex et pour les façades arrière.

La Commission estime qu'une hauteur libre de 2,70 m minimum est suffisante (RRU actuel).

Article 17 – Saillies en façade à rue

La Commune d'Anderlecht demande de tenir compte du gabarit des plantes grimpantes dans ces prescriptions étant donné qu'elle possède un Règlement communal relatif aux « Jardinets de façades ».

Des réclamants demandent de préciser si les saillies sont comprises dans l'emprise au sol des constructions (de maximum 17 m).

La Commune d'Uccle, d'Ixelles et de Bruxelles demandent d'adapter cet article à la typologie de la voirie.

§2 : De nombreux réclamants dont BE et des communes demandent de définir une hauteur libre minimale en espace public et de préciser la notion de rez ou de fixer une hauteur comme dans l'actuel RRU.

Des réclamants s'interrogent sur la limitation des saillies à 1 m par rapport à l'article 13 du titre 3 qui impose des espaces extérieurs de minimum 1,5 m de profondeur : cela-implique-t-il que les balcons à rue doivent être semi-rentrants ou que dans les constructions existantes ils ne pourront être situés qu'en façade arrière ?

La Commission soutient les réclamants.

Article 18 – Isolation thermique des constructions existantes

Des réclamants, dont les Communes d'Anderlecht, de Bruxelles, de Jette, demandent de prendre en compte la faune inféodée au bâti dans cet article (perte des cavités).

Des réclamants s'interrogent sur les aspects techniques de la mise en œuvre de cet article : Comment intégrer les équipements (publics ou non) à une façade isolée par l'extérieur ? Comment résoudre les problèmes de débordements en mitoyenneté ? Comment gérer la continuité de la corniche avec le voisin ?

Des communes demandent de préciser que l'isolation lorsqu'elle empiète sur l'espace public doit permettre les travaux de gestion et d'entretien des trottoirs et installations techniques (dont les impétrants).

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert s'interroge sur les aspects juridiques de la mise en œuvre de cet article : la privatisation du domaine public nécessite un accord civil préalable entre le propriétaire de la rue (la commune / la région) et le demandeur de permis, ce qui risque de compliquer encore plus la faisabilité de cet article.

De nombreux réclamants s'interrogent sur la manière de concilier cet article avec les exigences de la PEB (notamment quand le rez ne peut être isolé en façade à rue ou au regard du caractère strict de l'article).

BE estime que les contraintes relatives aux travaux d'isolation des façades à rue du bâti existant sont trop strictes au regard de la stratégie Renolution.

§1er. L'isolation thermique par l'extérieur d'une façade à rue et le nouveau parement qui l'accompagne peuvent se trouver en saillie par rapport à l'alignement, même au-delà des mesures visées à l'article 17, pour autant que les conditions suivantes soient respectées : 1° un cheminement piéton libre d'une largeur minimale de 2 m est assuré, lequel peut être réduit à 1,70 m en présence d'un obstacle isolé ;

La Commune d'Ixelles remarque que cet article met en difficulté les conseils communaux dans le cadre de la modification de l'alignement des voiries.

La Commune de Schaerbeek constate que cette isolation est impossible pour les voiries présentant des trottoirs étroits ou de moins de 2m.

Des réclamants, dont la SLRB, demandent de revoir l'article en autorisant des trottoirs moins larges vu la largeur de nombreux trottoirs bruxellois (1,5 m de large).

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert demande de limiter l'application de cet article aux voiries déjà conformes au nouveau RRU et non uniquement à un morceau de trottoir avec une largeur conforme, et ce, devant l'immeuble concerné.

§ 3 : Le parement apposé sur l'isolation thermique respecte l'identité architecturale de la construction existante et s'intègre harmonieusement au contexte environnant.

La Ville de Bruxelles demande comment respecter les qualités architecturales d'un bien avec une isolation extérieure.

Des réclamants, dont BE, critiquent l'obligation de respecter l'identité architecturale de la construction alors que celle-ci n'est pas reconnue comme présentant un caractère architectural ou patrimonial de qualité comme le prévoit le §4.

BE propose de plutôt assurer son intégration harmonieuse au contexte environnant.

Perspective demande l'ajout de dispositions sur la durabilité des matériaux, leurs performances énergétiques (active/passive) et leur sécurité (ignifugation notamment).

§4 : « L'isolation thermique d'une façade à rue ne peut être apposée à l'extérieur et modifier l'esthétique de la façade existante si cette façade présente un caractère architectural ou patrimonial de qualité dû notamment à sa composition, sa modénature, sa typologie particulière ou son parement qui serait constitué de matériaux nobles. »

La CRMS précise que cette précaution nécessite une appréciation fine et donc une formation *ad hoc* qui n'est pas garantie. Il faut non seulement prendre en compte la façade individuelle concernée par un projet mais également et surtout le contexte dans lequel elle s'inscrit. Il est important que la précaution s'étende à plus large échelle pour considérer le contexte environnant et garantir de ne pas porter atteinte à la typologie du bâti bruxellois, à l'échelle de l'enfilade, de l'alignement, de la rue et du tissu urbain existant, qui fait la physionomie de Bruxelles et la richesse de ses rues et quartiers.

La Commune d'Anderlecht demande de décider si le RRU est un outil supérieur aux plans généraux d'alignement et si l'on peut déroger au front obligatoire de bâtisse en cas de plan général d'alignement.

Elle demande également de porter attention lors de l'isolation thermique des constructions existantes, à la faune présente dans le bâti particulièrement en période de nidification.

La Commune de Saint-Gilles estime que les contraintes par rapport aux qualités patrimoniales sont insuffisantes et que la surépaisseur d'isolation doit être constante et cadrée.

Un réclamant souligne que l'isolation des maisons et bâtiments est quasi impossible pour toutes les façades classées ou en voie de classement car elle nécessite une transformation de la façade extérieure.

La Commission estime qu'il faudrait élargir la problématique de l'isolation thermique aux autres formes d'isolation, telle que l'isolation acoustique.

La Commission souligne que de nombreuses rues dans le centre ancien n'ont pas des trottoirs de 2 m. Elle souligne, dès lors, le risque d'avoir une règle de « deux poids, deux mesures ».

La Commission estime qu'il est préférable d'isoler les rez-de-chaussée par l'intérieur pour l'existant ou dans les limites de l'alignement – quitte à évoquer 12 cm.

La Commission estime nécessaire de préciser que, par « caractère patrimonial » ou « architectural » de qualité, on entend : les bâtiments qui sont classés, qui sont sur la liste de sauvegarde ou inscrits à l'inventaire provisoire ou scientifique, sans oublier ce qui a valeur d'ensemble.

Article 19 Toitures

§ 1^{er} Les toitures plates respectent les conditions suivantes : 1° les toitures d'une superficie supérieure à 20 m² sont végétalisées et aménagées d'une ou plusieurs des manières suivantes :

- elles sont aménagées en toitures vertes, hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques ;
- elles sont aménagées en terrasse paysagère à des fins récréatives et/ou de séjour ; - elles sont équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- elles accueillent des dispositifs de production agricole et/ou horticole ;

Des réclamants, dont la Commune de Forest, de Saint-Gilles, d'Uccle, demandent que l'article soit étendu aux toitures de faible pente en les incitant également à la végétalisation.

Des communes demandent d'être attentif à l'impact de terrasses aménagées à des fins récréatives ou de séjour. Celles-ci ne peuvent pas porter atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot et doivent présenter des vues limitées sur les propriétés voisines.

Perspective demande de préciser que les toitures aménagées à des fins récréatives et/ou de séjour doivent être accessibles à tous ou à défaut aux occupants de l'immeuble.

Des réclamants, dont BE, le CE, la Commune de Bruxelles, de Schaerbeek, demandent de préciser les différents types de toitures végétalisées à aménager en fonction des cas (extensive, intensive, semi-extensive) / encourager les toitures intensives / définir des niveaux de performance.

BE demande d'assurer l'isolation thermique voire acoustique de ces toitures avant végétalisation, particulièrement pour les constructions existantes non soumises aux exigences PEB et qu'une priorisation des aménagements soit formulée.

Des réclamants, dont le CE, s'inquiètent du coût d'une telle obligation et demandent d'étudier l'impact économique de la mesure sur les projets.

La Commune de Schaerbeek émet les remarques suivantes :

- Les productions horticoles ou agricoles sur toiture sont à proscrire. Il s'agit d'inepties au point de vue environnemental puisqu'elles génèrent des consommations d'énergie élevée pour l'apport et le remplacement de substrats, d'eau, d'engrais, d'outils, l'évacuation des récoltes, nécessitent un ombrage plus intensif, sont plus sujet à la pollution de l'air, etc. Les activités horticoles et agricoles ont leur place en zone de cour et jardin et en pleine terre.
- Les toitures végétalisées intensives et semi-intensives doivent être privilégiées étant donné leurs avantages écosystémiques plus importants que les toitures extensives.
- Il n'y a pas forcément d'incompatibilité entre toitures végétalisées et panneaux solaires par exemple (lien avec art. 23 du chapitre 5). La notion d'« installation technique » doit donc être relativisée/précisée.

2° les toitures d'une superficie égale ou inférieure à 20 m², qui ne font pas l'objet d'un aménagement visé au point a), ont un revêtement réalisé dans un matériau avec un albédo élevé.

Des réclamants estiment préférable d'encourager le placement de toitures végétalisées même sur les surfaces inférieures à 20 m².

§ 2. Les toitures en pente respectent les conditions suivantes : 1° l'emprise des lucarnes ne peut dépasser de plus de 2 m le profil maximal de la construction.

Des réclamants soulignent le caractère flou et arbitraire de ce § et demandent que à partir de quand l'albédo est considéré comme élevé.

Des réclamants demandent de limiter la largeur des lucarnes qui sans ça se transformeraient en rehausse de façade. Il y a lieu de conserver ou d'adapter la largeur des lucarnes imposées dans le RRU actuel et de maintenir ainsi la typologie des immeubles bruxellois.

2° le revêtement des toitures en pente est soit constitué de matériaux naturels, soit présente un albédo élevé.

Le risque est donc de voir les teintes de toitures se transformer en beige, blanc, aluminium qui présentent un albédo élevé, seraient donc conformes mais modifieraient sensiblement la typologie des immeubles.

Ne remettant pas en cause l'intérêt écologique et le potentiel de rétention d'eau des toitures végétalisées, la Commission s'interroge sur la pertinence de la réduction du seuil de 100 à 20 m², et sur les conséquences économiques.

La Commission estime que l'obligation de végétaliser doit être compatible avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Pour les toitures inférieures à 20 m², une peinture claire pourrait convenir pour répondre à l'objectif d'albédo.

5.5. CHAPITRE 5 – INSTALLATIONS TECHNIQUES

Article 20 — Raccordements aux réseaux

Toutefois sur les façades des constructions existantes, les câbles liés au déploiement d'une infrastructure permettant une utilisation partagée de la fibre noire peuvent être installés de manière apparente.

La Commune de Schaerbeek constate qu'en l'absence de définition de la fibre noire, rien ne justifie d'autoriser celle-ci sur les façades plus que tout autre câble.

Des réclamants estiment que la dérogation octroyée « aux infrastructures permettant une utilisation partagée de la fibre noire » est trop limitative dans sa formulation et discriminatoire (distorsion de concurrence) envers les réseaux de télécommunication qui ne permettent pas le partage de la fibre noire (coaxial, autres fibres...) et devrait être étendue aux infrastructures de télécommunication et de télédistribution en général.

BRUPARTNERS propose de revoir l'article au regard des besoins de haute connectivité et de réseaux de haute capacité de la Région de Bruxelles-Capitale tels qu'exigés par l'Union européenne selon la proposition du RIE.

Des réclamants, dont le CEBE, proposent d'ajouter une imposition, pour le promoteur/propriétaire, d'introduire ses demandes de manière groupée auprès des différents opérateurs pour limiter le nombre d'ouvertures de l'espace public.

La Commission partage les demandes des réclamants.

Article 21— Dispositifs techniques en façade et évacuations

§1 Dans les constructions nouvelles implantées à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales situés du côté de la façade à rue sont intégrés dans le plan de la façade.

Des communes proposent d'imposer les descentes d'eaux en façade arrière afin d'inciter davantage une gestion des eaux intégrée. Lorsqu'il y a évacuation en façade à rue, c'est souvent pour un rejet à l'égout des eaux pluviales.

§3 - 2° la sortie du conduit aboutit à 1 m au moins au-dessus du profil de la toiture la plus haute.

La Commune d'Ixelles demande de préciser « voisine » plutôt que « haute ».

.... Toutefois, dans une construction existante :

1° le conduit peut être placé le long de la façade arrière à condition d'être intégré harmonieusement à la façade et, s'agissant de la hotte professionnelle, lorsque ce choix est justifié par des raisons techniques ;

2° la sortie du conduit d'évacuation des gaz brûlés peut être placée en façade arrière à la condition d'être équipée d'une ventouse et d'être située à une distance appropriée de la limite mitoyenne et de toute baie.

De nombreux réclamants demandent une définition et norme claire pour établir la « distance appropriée ». Cette distance peut varier en fonction de la perception de la personne concernée.

La Commune de Schaerbeek demande l'ajout d'une recommandation de placement d'un filtre/dispositif assurant l'absence de nuisances olfactives et/ou de pollution de l'air liée à ces activités ;

Pour les constructions existantes, une hauteur de sortie de conduit devrait être précisée (de préférence 1m également) car c'est faisable et améliore la qualité de l'air dans les îlots. De plus, beaucoup de plaintes sont générées par ces rejets (ex : snack, salon lavoirs, carrosseries, ...).

BE propose d'ajouter des exigences de bruit et dispersion des polluants.

Les Communes de St-Gilles et de Woluwe-Saint-Lambert soulignent que les sorties de chaudières/poêle à bois doivent impérativement se faire en toiture afin d'obtenir une bonne dispersion des gaz brûlés en intérieur d'îlot et qu'il faut imposer les évacuations en toiture du bâtiment principal au minimum en îlot fermé.

La Commission rejoint les réclamants dans leurs demandes.

Elle demande de faire une distinction entre constructions neuves et rénovations.

Article 22 – Auvents et tentes

Des communes demandent de préciser que c'est en position ouverte que la hauteur libre minimale devrait être de 2,50 m et que ces dispositifs ne peuvent pas être installés devant des baies.

La Ville de Bruxelles demande qu'une limite de taille (saillie en position ouverte) soit indiquée pour éviter les installations disproportionnées.

Des communes estiment qu'une hauteur de 2,20 m en position ouverte n'est pas suffisante (revenir à 2,50 m).

La Commission partage les demandes des réclamants.

Article 23 – Panneaux solaires

La Commune de Forest demande d'imposer des dispositions plus générales sur les dispositifs de production d'énergie pour ne pas se limiter aux panneaux solaires (ex : éoliennes de toiture).

Des réclamants, dont la Commune de Jette, de Woluwe-Saint-Lambert, proposent d'imposer une distance minimale d'implantation des panneaux solaires par rapport aux limites mitoyennes (pour ne pas nuire à toute éventuelle rehausse de mur mitoyen, au regard des effets du vent qui sont plus importants dans les zones de bord et d'angle, pour des raisons de sécurité...).

Les Communes de Forest et d'Uccle proposent d'élargir cet article à tous les dispositifs de production d'énergie (éolienne domestique...).

La Ville de Bruxelles demande d'imposer des panneaux non réfléchissants et pour les biens patrimoniaux, d'éviter, autant que possible, d'installer des panneaux solaires du côté de la toiture côté façade avant.

La Commission suit l'avis de la Ville de Bruxelles pour ce qui concerne les biens patrimoniaux.

La Commission demande que le RRU prenne également en compte les autres modes actuels ou futurs de production d'énergie tels que les éoliennes.

Article 24 – Antennes

Des réclamants, dont la Commune de St-Gilles, demandent d'imposer un recul par rapport au plan de la façade pour les antennes et leur armoires techniques afin qu'elles ne soient pas visibles et Perspective propose d'ajouter un critère d'intégration esthétique si elles sont visibles depuis l'espace public et un critère visant à les concentrer au maximum.

Un réclamant demande d'être attentif à la pollution électromagnétique laquelle semble complètement occultée.

La Commission soutient les réclamants.

5.6. CHAPITRE 6 : ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Article 26 – Dispositions générales

La Commune d'Ixelles constate qu'il n'y a pas de disposition portant sur des publicités sur pignon ou toiture mais pas d'interdiction non plus.

Les Communes d'Etterbeek, de Jette et la Ville de Bruxelles demandent de réglementer les images, écrans, voiles, etc. placés juste derrière les fenêtres avec projections publicitaires et Perspective demande de les interdire explicitement.

Article 27 – Enseignes non événementielles

§1^{er} : La Commune d'Ixelles estime que l'imposition de lettres, sigles et logos découpés, si elle est louable pour l'amélioration du paysage urbain, aura des implications financières lorsqu'il s'agira pour les commerçants de renouveler leur permis d'urbanisme après les 9 ans de validité.

Elle estime que le fait de parler à la fois de lettres, sigles et logos découpés d'une part et de dispositif sur lequel l'enseigne est apposée est ambigu.

De nombreux réclamants jugent ce paragraphe très subjectif et demandent de préciser que les enseignes et la lumière intérieures des commerces doivent s'éteindre la nuit (de 23h/00h/01h à 6h00) ainsi que l'éclairage l'intérieur des commerces.

La Commune de Schaerbeek demande l'ajout d'une mention pour veiller à la limitation de la pollution lumineuse et à la sobriété énergétique.

§2 : La Commune d'Ixelles demande de tenir compte d'un développement de façades (largeur cumulée) pour les immeubles d'angle et non de X façades sur lesquelles 4 enseignes sont possibles.

Des réclamants demandent quel est la prise en compte des enseignes de signalétiques (parkings, entrées).

§3 Des réclamants, dont la Commune de Jette, d'Uccle, estiment la formulation « **à l'exclusion des balcons, oriel ou loggias** » peu claire et proposent « **et ne peut couvrir en tout ou partie un balcon un oriel, une loggia** ».

§4 : Des réclamants constatent qu'à l'Article 26, il est écrit : « **En cas de saillie sur la voie de circulation piétonne, le bord inférieur du dispositif présente une hauteur libre minimale de 2,50 m.** » alors qu'ici, on parle de 2,20 m. Ils estiment que cette hauteur libre n'est pas suffisante et demandent pourquoi réduire la hauteur pour les enseignes perpendiculaires ?

§5 3° : La Commune d'Ixelles estime que la possibilité de recouvrir une baie à concurrence de 30% est excessive et elle suggère de limiter la surface recouverte à maximum 15%.

Les Commune d'Etterbeek et la Ville de Bruxelles demandent pourquoi d'autres activités telles que des bureaux ou une profession libérale n'ont pas été visées.

Article 28 - Enseignes événementielles

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, s'interrogent sur la différence de traitement en ce qui concerne le masquage des baies entre une enseigne classique (qui peut couvrir jusqu'à 30% de la baie) et une enseigne événementielle qui ne peut pas masquer tout ou partie de baie.

Article 31 – Publicité sur bâche de chantier

1° La publicité est limitée à une par façade d'immeubles.

Des réclamants estiment cette dérogation aux règles sur l'affichage publicitaire inacceptable : de quel droit, objectivable, une publicité de très grande taille et à fort impact visuel, est-elle admissible sur une bâche de chantier alors qu'elle est interdite ailleurs. Ils demandent de limiter davantage les dimensions de la bâche (la largeur de la notamment).

La Commune d'Ixelles pose la question des immeubles d'angle, 2 publicités seront-elles acceptées ? Elle demande de parler d'immeubles pour éviter la surenchère.

Pour l'ensemble du chapitre 6 – Enseigne et publicité, la Commission estime que les règles sont trop sévères et que, selon les caractéristiques de la zone, surtout en liseré commercial, les règles devraient être plus souples qu'en zone résidentielle.

Elle plaide pour avoir un article spécifique pour la publicité, lequel a totalement disparu du nouveau RRU, qui prendrait en compte une série de critères figurant dans le RRU actuel (protection du patrimoine, des espaces verts, etc.).

Pour les bâches de chantier, la Commission estime qu'il faudrait exclure d'office de la publicité sur bâche de chantier, d'une part, les bâches qui comportent exclusivement le logo de la ou des entreprises qui exécutent les travaux ou, d'autre part, les bâches qui reproduisent l'image de la façade, lesquelles devraient être encouragées.

6. TITRE III - HABITABILITE

6.1. CHAPITRE 1 : GENERALITES

La CRMS estime que les exigences en termes d'habitabilité, même si elles peuvent être mises en œuvre pour du logement neuf, ne sont pas compatibles avec le respect du bâti existant et du patrimoine. Elle demande d'avoir un garde-fou pour préserver le patrimoine d'intérêt.

De nombreux réclamants, dont plusieurs communes, insistent sur l'impact qu'auront les nouvelles normes sur l'empreinte écologique et les prix des loyers via l'augmentation des coûts de production et de rénovation des logements.

Des réclamants demandent que des mécanismes de contrôle et de régulation performants (système de captation des plus-values, mécanisme de grille des loyers contraignant) soient mis en place avant la modification du RRU et, en parallèle, que les plus-values captées sur les projets spéculatifs soient affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements sociaux et au redéploiement de la biodiversité.

Le CCL, tout comme la Ville de Bruxelles, constatent l'absence de référence au logement social.

Des communes, dont la Ville de Bruxelles, Anderlecht et Evere, estiment que le RRU devrait prendre en compte dans ses objectifs celui du logement abordable et accessible à tous. Il ne faudrait pas selon elle, que les implications financières liées au nouveau règlement remettent en question les projets de logement public. Elle craint, en effet, que l'augmentation des critères d'habitabilité (hauteur sous plafond, espaces privatifs obligatoires, taille...) amène à des logements plus grands, plus coûteux et sera dès lors préjudiciable aux personnes à faibles revenus (du fait de l'augmentation des loyers en fonction du prix de réalisation).

Perspective informe que certaines dispositions (les approches concernant les modalités d'éclairage, la quantité de logement adaptable, de mixité de types de logement par immeuble) ne sont pas compatibles avec la réalité du contrôle en Région de Bruxelles-Capitale. Il estime que le projet ne promeut pas suffisamment l'enjeu santé et qu'il conviendrait d'intégrer cette considération dans les circulations (escaliers confortables).

La Commune d'Etterbeek constate également que l'augmentation des exigences, de la nécessité d'isoler et du coût des matériaux vont rendre l'accès au logement impossible pour une part importante de la population.

La Commune de Molenbeek demande que les normes d'habitabilité s'appliquent à toutes les unités d'habitation lorsqu'il s'agit de logements, mais aussi à d'autres fonctions telles que les bureaux ou les équipements.

Des réclamants observent des intentions contradictoires dans le texte : volonté d'avoir davantage d'espaces extérieurs mais aussi de limiter la propagation des bruits intérieur/extérieur en intérieur d'îlot ou augmenter les espaces de circulation, ce qui amène nécessairement à faire un compromis sur les espaces de vie commune.

La Commission apprécie qu'à la suite de son avis préalable en 2022, l'ancien article 17 sur le logement social a été retiré. La Commission était d'avis que cette exigence n'avait pas sa place dans le RRU et devrait se trouver au sein des plans et en relation avec la réforme des charges d'urbanisme.

La Commission constate que l'habitabilité ne se limite pas au bâtiment. Les espaces verts privés y contribuent également. Le projet doit contribuer à l'amélioration du contexte urbain environnant.

Elle apprécie qu'un des objectifs soit d'améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions.

Article 2 – Champ d’application

§ 1er. Sans préjudice des dispositions qui limitent leur champ d’application aux constructions nouvelles ou aux constructions existantes, le présent titre s’applique :

- lorsque ces actes et travaux portent sur le changement d’utilisation d’un immeuble ou d’une partie d’immeuble en vue d’y établir un logement autre qu’un logement étudiant

Les Communes d’Ixelles et de Saint-Gilles estiment que la règle ne pourra s’appliquer que si l’arrêté sur les changements d’utilisation le prévoit.

La Ville de Bruxelles demande quelles règles s’appliqueront au logement temporaire social.

Les Communes d’Uccle et d’Ixelles demandent de préciser les établissements collectifs repris ou non dans ce point (maisons de repos, hôtels ?).

La Commission demande de préciser que l’arrêté changement d’utilisation doit prévoir cela.

Les hôtels ne sont pas concernés.

6.2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 3 – Dimensions et éclairage

Des réclamants s’interrogent sur la cohérence entre les exigences de hauteur du projet des celles des PPAS et sur la cohérence de l’exception pour les locaux habitables en sous-sol (§2) par rapport à l’article 10 sur les aléas d’inondation.

La Commune d’Ixelles, demande de prendre en compte la cohérence des normes de superficie avec celles d’autres normes (par exemple, celle de l’Allocation régionale de relogement).

§ 1er. Toute unité d’occupation comporte au moins un local habitable accessible à l’ensemble de ses occupants.

La Commune d’Ixelles constate que les exemples donnés pour la définition d’« unité d’occupation » posent question. La cellule commerciale devra-t-elle présenter un tel local ?

Tout local habitable est séparé des autres locaux contigus, habitables ou non, et présente :

1° une superficie de plancher nette minimale de 8 m², à l’exception des chambres qui ont une superficie de plancher nette minimale de 9 m² ;

Des communes constatent que si la superficie de 9 m² est suffisante pour une chambre 1 personne, c’est insuffisant pour une chambre devant accueillir plusieurs personnes. Il semble essentiel de maintenir au moins une chambre d’une superficie plus grande et dans le cas de coliving d’imposer cette taille de chambre plus grande à toutes les chambres. Le RRU actuel exige 14m² minimum pour la 1ère chambre.

Plusieurs dispositifs imposent le respect de surfaces minimales pour certaines pièces pour ouvrir des droits aux bénéficiaires. Par exemple, l’Allocation régionale de relogement exige que les surfaces additionnées de la salle de séjour et de la cuisine, soient de 20 m² minimum pour 1 ou 2 personnes + 2 m² de plus pour les 5 personnes suivantes. Ici, 16 m² sont autorisés.

3° une hauteur sous plafond minimale de 2,70 m ;

Des réclamants constatent que l’augmentation de 20 cm de la hauteur de plafond va entraîner une hausse sensible du coût par m² et du coût énergétique pour les occupants. Cela aura un impact négatif sur les bénéficiaires de logements publics. Une hauteur sous plafond supérieure à celles prévues dans le règlement actuel n’a que peu de sens et va à l’encontre de tout concept d’économie d’énergie.

« Toutefois - dans une construction existante, la hauteur sous plafond minimale des locaux habitables est de 2,40 m »

La Commune de Schaerbeek constate qu'il n'y a plus de normes différenciées pour les combles. Toute extension dans les combles devient donc impossible puisque seule la partie avec une hauteur sous plafond de 2m40 peut entrer en considération.

5° Des réclamants estiment que la surface minimale d'éclairage devrait varier en fonction de l'orientation et des exigences PEB qui en découlent et posent la question de la manière de calculer la surface dans le cas de locaux situés dans une même pièce (espace cuisine, salon, salle à manger commun).

Ils s'interrogent sur l'application de la règle en cas de rénovation de bâtiments existants.

« le point 5° ne s'applique pas à la cuisine. »

La Commune de Schaerbeek demande pourquoi faire cette différence (même si elle existait déjà). De nombreuses personnes vivent dans leur cuisine et y passent parfois plus de temps que dans leur chambre.

Sur la question des hauteurs sous plafond, la Commission réitère ses remarques sur la convertibilité des constructions. A terme, elle estime préférable de fixer une hauteur libre de plancher à plancher et de ne pas s'occuper de hauteur sous plafond qui peut être variable en fonction de soffites, faux-plafond, passage de gaines, éclairage, etc.

Elle rejoint l'avis des réclamants et demande de revenir aux normes RRU actuel de 2,50 m sous plafond.

La Commission ne comprend pas l'obligation d'avoir un local habitable pour toute unité d'occupation, en particulier pour les commerces et les ateliers.

Article 4 – Circulation commune au sein des immeubles collectifs

Un réclamant demande que les cages d'escalier en façade ne soient imposées qu'à partir de certains gabarits/largeurs de bâtiments de manière à limiter l'impact de cette mesure sur la perte de qualité (luminosité) pour les autres fonctions.

Des réclamants soulignent que la circulation commune au sein des immeubles est gérée par les arrêtés royaux du SIAMU et s'interrogent sur la nécessité de retrouver ces notions dans le Good Living.

Des réclamants, dont la CRM, demandent d'ajouter au **§ 1^{er} Circulation verticale et horizontale** :

- 3° Les niveaux des locaux ouverts au public et aux travailleurs qui ne peuvent être desservis de plain-pied (rampes...) sont accessibles par ascenseurs ou un élévateur adapté aux personnes à mobilité réduite tels que définis à l'article 7 de l'annexe.

§1er La Commune d'Ixelles demande de préciser que cet article concerne les constructions existantes uniquement si la circulation verticale est fortement modifiée afin d'éviter toute interprétation. Le risque est de justifier des démolitions importantes afin de respecter cet article, ce qui n'est pas souhaitable dans des immeubles présentant des décors intérieurs intéressants.

Des réclamants estiment que cette règle est peu réalisable pour les immeubles existants et impliquera beaucoup de dérogations notamment pour le hall.

Certains réclamants demandent que l'obligation d'un ascenseur se fasse à partir de 2 niveaux et d'autres souhaite revenir au RRU actuel, estimant cette obligation trop contraignante.

§2 De nombreux réclamants estiment ce paragraphe excessif et compliqué à appliquer, vu les contraintes techniques, pompiers, la multiplication du nombre d'ascenseurs et peu compatible avec les objectifs

d'économie de matériaux, d'espace et de reconversion bureaux vers logement (surtout si on l'additionne à toutes les autres impositions).

La Commune d'Anderlecht estime qu'étant donné la typologie du parcellaire bruxellois, il n'est pas souhaitable de placer la cage d'escalier contre une façade afin de privilégier les locaux habitables en façade.

La Commission estime que les règles proposées risquent d'augmenter fortement le prix du logement et que la circulation (ascenseurs, escaliers) est réglée par les architectes. Elle constate que les 20 pourcents seront problématiques pour les petits logements.

Article 5 – Accès à un espace extérieur

« Toute unité d'occupation dispose d'un espace extérieur dédié à la détente, qui a une surface représentant au moins 10 % de la superficie de plancher nette de l'unité d'occupation. »

La CRM demande d'ajouter : **« Accessible de plain-pied, avec une aire de rotation et une largeur de passage libre. »**

Des réclamants, posent la question de l'opportunité de cette obligation qui imposera dans chaque rénovation d'immeuble existant des travaux disproportionnés et la perte d'espaces intérieurs au profit d'espaces extérieurs. Ils demandent une exception pour les bâtiments existants. De plus, ceci semble excessif et irréaliste. Le logement le plus petit (studio de 35 m²) devrait donc disposer d'un espace extérieur de 3,5 m² (soit plus qu'un balcon).

Ils s'interrogent sur la pertinence de l'appliquer à toutes les fonctions (Ville de BXL, Jette), sur le risque de nombreuses dérogations que cela va engendrer (Forest) et sur l'impact de cet article sur le coût des constructions/locations.

« L'espace extérieur peut être partagé avec d'autres unités d'occupation. Dans ce cas, sa surface représente au moins 10 % de la somme des superficies de plancher nettes des unités d'occupation qui se partagent cet espace. »

Des réclamants demandent des précisions sur l'application de cet article :

- les 10% peuvent-ils être pour partie privés et pour partie collectifs ?
- dans le cas d'unités d'occupation qui disposent de plusieurs espaces extérieurs privés, faut-il additionner leurs superficies pour atteindre les 10 % de la superficie de plancher ?
- l'espace extérieur partagé pourra-t-il être rendu accessible au public, de manière occasionnelle ou permanente, et accueillir des activités telles qu'un bar, des activités sportives ?

Un réclamant demande si, lorsque cet espace est réalisé en tout ou en partie sous forme d'un espace ouvert partagé, il s'agit de l'espace d'agrément prescrit à l'article 32 « Pleine terre » du Titre I et comment cet espace se combine avec la surface extérieure perméable minimale. Faut-il ajouter cet espace en plus de cette surface perméable ?

La Commune d'Ixelles demande lorsque cet espace extérieur est en toiture, s'il est compatible avec la pose de panneaux photovoltaïques et des toitures végétalisées.

La Commission estime que ces mesures sont spécifiques à la fonction résidentielle (logement, maisons de repos, etc.) et ne devraient pas figurer dans les dispositions communes.

Elle constate que dans les rénovations lourdes, l'obligation de créer des terrasses n'est pas toujours possible et générera obligatoirement des dérogations.

Article 6 – Confort acoustique

Des communes demandent comment pourront être vérifiées ces prescriptions lors de l'instruction des demandes de permis et du contrôle. Cette mesure s'applique-t-elle aux rénovations et aux divisions des habitations existantes ? Quelle est l'estimation en moyens financiers, humains et administratifs engendrés par ces prescriptions ? La Région a-t-elle prévu des outils ou des subsides pour vérifier cela in situ ?

La Commune d'Ixelles constate que le RRU graphique explique clairement cet article mais que pris isolément, cela ressemble à des recommandations et non une obligation.

En revanche, si on s'arrête sur le texte du RRU graphique ci-dessous, elle demande à quel moment doit-on considérer qu'il y a dérogation ? Si les séjours et chambres sont inversés entre étage ?

« L'isolation acoustique entre unités d'occupation est essentielle pour assurer confort et qualité de vie. La limitation de la propagation des bruits passe par des solutions techniques d'isolation (doubles murs, parois acoustiques, planchers acoustiques, chapes flottantes...) mais le confort acoustique est aussi assuré par une réflexion sur l'agencement dans l'immeuble :

1° des différentes fonctions (logement, bureau, HoReCa, équipements...);

2° des pièces (superposition verticale des pièces de jour et de nuit);

3° des équipements techniques générateurs de bruit (pompes à chaleur, ventilation...) » .

La Commission demande de vérifier l'articulation de cet article avec les normes nationales.

Article 7 — Équipements intérieurs mis à disposition du public

La Commune de Schaerbeek constate que ceci implique que les équipements accessibles PMR tels comptoirs, mobiliers, sièges, ... doivent être mentionnés dans la demande de permis d'urbanisme et visés dans celui-ci. Ils doivent dès lors faire l'objet de contrôle de fin de permis ou d'infraction et leur changement devient soumis à permis d'urbanisme alors que c'est clairement dispensé via l'arrêté de minime importance. Ces dispositions n'ont clairement pas leur place dans le RRU.

Des réclamants critiquent l'articulation de cet article avec l'annexe sur les PMR. Ils estiment qu'il est inutile car repris dans l'annexe.

La Commission rejoint l'avis des réclamants et demande d'intégrer les normes d'habitabilité dans l'annexe PMR.

Article 8 – Raccordements

Des réclamants dont la Commune d'Etterbeek, regrettent la suppression de l'accès aux compteurs et l'obligation de parlophone (voir actuel RRU).

Les Communes de Schaerbeek et de Woluwe-St-Lambert, soulignent la difficulté de vérifier ces dispositions au stade du PU et le fait que cela ne relève pas de l'urbanisme.

Des réclamants s'interrogent sur la nécessité de préconiser différents types d'infrastructures physiques pour ne pas risquer d'entrave à la libre concurrence et au libre choix du consommateur/entreprise, les opérateurs actuels du marché à Bruxelles utilisant des supports physiques différents.

La Commission s'interroge sur le caractère surabondant de cette disposition.

Article 9 – Locaux accessoires

La Commune de Schaerbeek propose de préciser des ordres de grandeur pour les superficies minimales nécessaires relatives aux locaux déchets suivant le nombre, la typologie et/ou les superficies planchers des unités d'occupation dans les immeubles collectifs (comme c'est le cas pour les parkings et locaux vélos par exemple).

La Commune d'Ixelles demande si cette obligation concerne également les immeubles existants et comment vérifier si les locaux sont correctement dimensionnés ?

Perspective, demande que l'approche concernant la collecte des déchets soit repensée (les dispositifs enterrés sont une mauvaise idée car souvent en panne, réforme de collecte en cours...).

Des réclamants demandent de prendre en compte le fait que de plus en plus, dans les nouveaux quartiers, on implante des conteneurs enterrés en voirie pour éviter les sacs en voirie et supprimer les locaux poubelles dans les immeubles.

La Commission estime que le texte est suffisamment explicite.

Elle constate que pour les petites copropriétés les locaux déchets ne sont pas appropriés, les déchets domestiques étant gérés individuellement.

Article 10 – Aléa d'inondation

Toute nouvelle construction située dans une zone d'aléa d'inondation limite son impact sur l'écoulement des eaux en sous-sol.

Elle est conçue de manière à éviter la pénétration des eaux pluviales dans le bâtiment, y compris en cas de ruissellement important, moyennant le respect des conditions suivantes :

4° jusqu'au niveau de la voirie, le raccordement aux égouts est conçu de sorte à empêcher tout refoulement d'eau d'égout dans le bâtiment.

La Commune de Schaerbeek estime que ceci implique que les raccordements aux égouts (y compris le détail technique) doivent être mentionnés dans la demande de permis d'urbanisme et visés dans celui-ci. Ils doivent dès lors faire l'objet de contrôle de fin de permis ou d'infraction et leur changement devient soumis à permis d'urbanisme alors que c'est clairement dispensé via l'arrêté de minime importance. Ces dispositions n'ont clairement pas leur place dans le RRU.

Perspective et des réclamants émettent une forte réserve car le texte autorise de fait à construire en zone inondable et ne précise pas ce qui est sensible, ce qui ne l'est pas.

Des communes demandent de préciser cette prescription trop vague et constatent à nouveau qu'il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation. Qu'en sera-t-il alors des dérogations ?

Des réclamants, dont BE, proposent de nuancer cet article en fonction du niveau de risque d'inondation (aléa faible, moyen, élevé).

Les Communes d'Uccle et de Woluwe-Saint-Lambert proposent d'être plus volontaristes (en limitant l'emprise dans ces zones, en imposant le pilotis, en s'inspirant de la réglementation en Flandres).

La Commission estime que le texte est suffisant, les options techniques devant être adaptées aux circonstances locales.

6.3. CHAPITRE 3 : LOGEMENT

La Commission apprécie les objectifs énoncés dans ce chapitre qui visent à une meilleure qualité de vie pour les habitants.

Elle estime que l'autorité doit faire en sorte d'avoir une superficie suffisante pour les espaces communs (par exemple pour un logement collectif) qui soit proportionnelle au nombre de chambres.

Cela va aussi dans le sens de permettre des logements plus accessibles.

Coliving

La Ville de Bruxelles constate que le projet de RRU semble chercher à encadrer le coliving, sans jamais le nommer explicitement. Elle craint que des immeubles adaptés pour des logements « classiques » soient transformés en unités géantes de coliving pour des raisons de rentabilité. Elle souligne que le coliving avec son aspect spéculatif dérégule le marché de l'immobilier résidentiel.

La Ville souligne que le manque de séparation claire entre ces deux catégories de logement dans le RRU-Good Living (mais également dans l'arrêté de changement d'utilisation) risque d'amener des effets pervers à Bruxelles parce que, d'une part, les grandes unités prévues dans les projets de logement ne seront plus disponibles pour les familles et, d'autre part, le prix de ces unités sera surévalué en prenant comme base de calcul la location à l'unité des chambres au lieu du logement complet.

En outre, elle craint aussi que l'augmentation des critères d'habitabilité (HSP, espaces privés obligatoires, taille...) amène à des logements plus grands, plus coûteux et sera dès lors préjudiciable aux personnes à faibles revenus (du fait de l'augmentation des loyers en fonction du prix de réalisation).

De nombreuses communes estiment inacceptable que la réforme du RRU ne traite pas des nouvelles formes d'habitation comme le coliving, cohousing, les logements kangourous, etc. Elles sont d'avis que ces types de logements demandent des règles spécifiques adaptées à ces formes d'habitations qui génèrent non seulement une surdensification (de la ville, des quartiers, des immeubles) mais impliquent également une augmentation sensible des coûts de l'immobilier. Ce qui est souvent identifié comme un nouveau besoin, est en général un besoin créé par l'augmentation des coûts, rendant inaccessible des logements de type studio ou logement une chambre pour des personnes isolées.

Le projet de RRU n'encadre pas le coliving qui doit être régulé et non empêché. Il semble inconcevable d'aménager du coliving sans permis préalable et sans prévoir une taille minimale pour les espaces de séjour. Le nouveau RRU aurait été l'occasion de définir un cadre réglementaire au coliving en fixant un plafond de chambres par unité de vie et une surface minimale par chambre notamment.

6.3.1. Section 1 : Règles applicables à tous les logements

Article 11 – Superficie de plancher nette minimale

Des réclamants sont opposés à une modification des règles de surface reprises dans le RRU actuel. Ils redoutent que l'écart important entre ces surfaces minimales et celles déterminées par Bruxelles Logement quand il définit les surfaces minimales d'un « logement adéquat » pour recevoir les allocations de relogement risque d'entraîner un « repli » vers les anciens immeubles existants (énergivores) et de moins en moins vers les nouvelles constructions.

Le Conseil consultatif du Logement (CCL) s'interroge sur l'opportunité de supprimer certaines normes de superficies et invite le Gouvernement à réintroduire au moins la superficie minimale de 14m² pour la 1ère chambre d'un logement.

Des réclamants demandent que le code de mesurage en cours de développement soit identique entre le Good Living et celui de l'administration. Ce code a notamment pour objectif de définir la « Superficie de plancher nette ».

Des réclamants, dont la Commune de Woluwe-St-Pierre, demandent de vérifier que ce projet est en phase avec les autres réglementations relatives au logement (le code du logement, l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, lequel prévoit des superficies minimales moindres / avec surfaces minimales et celles déterminées par Bruxelles Logement quand il définit les surfaces minimales d'un « logement adéquat » pour recevoir les allocations de relogement).

Des réclamants, dont la SLRB, l'UPA, ARIB et les Communes d'Ixelles, d'Uccle et de Woluwe-St-Pierre soulignent la discordance entre le titre (superficie nette min.) et le contenu article (superficie utile) et attirent l'attention sur les risques d'arbitraire que cela implique. Ils demandent de corriger le titre étant donné que ce sont les minima de surface utile qui sont fixés.

La Ville de Bruxelles propose d'ajouter à l'article des exigences quant à un équipement minimal possible, décliné en fonction du nombre de chambres.

§ 1er. La superficie utile minimale d'un logement est de :

- 35 m² pour un studio

La Commune de Schaerbeek estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la surface d'un studio (anciennement 22 m²) alors qu'en parallèle on diminue la taille des chambres principales et qu'on autorise implicitement des colivings et autres où l'espace privatif se limite à 9m².

- 360 m² pour un logement 15 chambres.

De nombreux réclamants dont la Ville de Bruxelles et les Communes de Forest, Saint-Gilles, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et Schaerbeek estiment qu'il n'y a pas lieu d'autoriser des logements jusqu'à 15 chambres. Il faut limiter le nombre de chambres à maximum 7 chambres permettant ainsi une reconversion en unifamiliale si nécessaire. L'augmentation de surface entre 5 et 6 chambres est de +40m² alors que pour les autres seuils, on augmente seulement de 20m². Ceci ne se justifie pas. Ceci va poser un problème pour les logements (ré)aménagés sans permis d'urbanisme de manière licite et pour lesquels le nombre de chambres est inconnu et pour les logements dont des locaux habitables ont été convertis en chambres à une date inconnue. Il est impossible de déterminer le nombre de chambres d'un immeuble pour lequel il n'existe pas d'archives (ou des archives imprécises) et pas de permis d'urbanisme clairs. L'arrêté de minime importance a dispensé pendant des années le changement d'utilisation des pièces pour autant que celles-ci soient conformes. La situation légale n'est pas déterminable puisque ces modifications ont été dispensées de permis d'urbanisme.

La Commune d'Ixelles met en garde contre le risque d'être trop contraignant vu les besoins de logement à plusieurs chambres pour les familles.

Elle estime que 15 chambres maximum pour un logement est trop important car cela vise dans les faits le coliving qui est source de nuisances.

De nombreux réclamants constatent que l'augmentation des surfaces exigées aura un impact sur le coût du logement, l'accès aux nouveaux logements pour une partie de la population et l'empreinte écologique de ces plus grands logements.

Ils demandent que des normes spécifiques soient prévues pour les logements sociaux.

§ 3. Les locaux sont dimensionnés en fonction du nombre de chambres au sein du logement et agencés de manière à assurer la qualité de vie et l'intimité de chaque occupant.

Des réclamants, dont la Commune de Schaerbeek, craignent que la fixation d'ambitions, bien que louables, sans critères d'évaluation précis génère de l'imprévisibilité et de la subjectivité dans l'appréciation des dossiers par les autorités. Ils soulignent le risque d'insécurité juridique et d'iniquité.

La Commission ne voit pas la justification d'augmenter de façon si importante la surface minimale de 22 à 35 m². Beaucoup de personnes isolées ont besoin d'un logement accessible : il ne faut donc pas en augmenter le coût.

Pour les colivings, la Commission partage l'avis des réclamants en trouvant excessif 15 chambres ; 10 chambres correspondent à la pratique actuelle et accepter davantage de chambres augmenterait le risque de nuisances excessives pour le voisinage. Les chambres sont le lieu de vie principal donc il faut qu'elles soient suffisamment grandes.

Article 12 – Cuisine, locaux sanitaires et de rangement

§1^{er} : Des communes demandent de préciser un dimensionnement minimal ou un ratio pour aider à l'application de ce paragraphe.

Des réclamants demandent de préciser la manière de mesurer la cuisine lorsqu'elle n'est pas séparée de la salle à manger ou du salon et comment la taille de la cuisine doit être dimensionnée en fonction du nombre de chambres.

§3 : les Communes d'Etterbeek et d'Ixelles demandent pourquoi cet espace de rangement doit être intégré dans le logement et ne peut plus être en cave.

Des réclamants demandent si ces espaces de rangement peuvent contenir des installations techniques et d'en préciser la hauteur minimale.

Article 13 – Espaces extérieurs

§1 La Commune d'Anderlecht demande de préciser si l'espace extérieur privatif est obligatoire, surtout pour les studios.

La Commune d'Ixelles demande une fois encore de distinguer les bâtiments existants des neufs. La configuration des lieux dans le cadre du bâti existant peut rendre complexe un tel dispositif qui pourrait être contraire au bon aménagement des lieux. De plus, l'absence d'espace extérieur devra être considéré comme une dérogation et demander à nouveau un avis de la région. Cela va multiplier le nombre de dossiers « 90 jours ».

La création de cet espace extérieur ne va-t-elle pas impliquer, dans certains cas, une diminution de la superficie des logements ? Encore davantage à craindre pour les rez-de-chaussée.

Des réclamants demandent de préciser la manière de calculer la superficie de l'espace extérieur (avec ou sans bacs à fleurs, sous forme de loggias ?).

De nombreux réclamants jugent la règle trop stricte pour certains types de logements (petits logements (studios), logements sous combles, petits immeubles, logements existants...) .

La Commission reconnaît l'importance des espaces extérieurs mais estime la règle trop sévère, d'autant qu'il faut la cumuler avec l'article 5 : la Commission estime que 10 % de la surface plancher, comme base pour définir les espaces extérieurs est excessif.

Article 14 – Orientation et éclairage naturel

§ 1er. Tout logement à partir de 2 chambres bénéficie au moins d'une double orientation.

§ 2. Le logement mono-orienté est interdit dans les cas suivants :

- lorsqu'il est situé au rez-de-chaussée et que son éclairage naturel est fourni par une baie pratiquée dans une façade située à l'alignement ;
- lorsque le plan de la façade d'où provient l'éclairage naturel est orienté vers le nord entre 330°W et 30°E ou vers le sud-ouest entre 210°S et 270°W.

Des réclamants constatent qu'en milieu urbain où l'orientation est contrainte, il n'est pas réaliste d'interdire une orientation. En outre, pour les grands complexes et dans tous les cas où la forme est contrainte, la règle ne devrait pas être stricte mais tolérer un pourcentage de logements mono-orientés, sans limitation de taille, pourvu qu'ils soient suffisamment éclairés et protégés de la surchauffe en été; cela peut se calculer et se démontrer. La règle pourrait, par exemple, imposer cette démonstration.

En ce qui concerne l'interdiction de logement mono-orienté à l'alignement au rez-de-chaussée, ces réclamants demandent de tempérer cette règle en cas de rez-de-chaussée surélevé, pour correspondre notamment aux divisions de maisons bruxelloises traditionnelles et de la moduler vers plus de flexibilité / conditionner la règle par exemple un éclairage suffisant, une ventilation, une protection contre la surchauffe en été, ...

Un réclamant demande au Gouvernement de prendre conscience qu'il impose trop de contraintes au rez-de-chaussée des différents immeubles et qu'il doit faire des choix dans les contraintes qu'il imposera.

La Commune de Molenbeek regrette que cet article ne soit malheureusement pas complété par une obligation concernant la ventilation du logement alors que de telles obligations figurent dans les obligations du PEB.

La Commission partage l'objectif de privilégier les logements « traversants » mais estime que la règle est trop sévère et qu'un pourcentage maximal de logements mono orientés devrait suffire.

Article 15 – Vue

La pièce principale de séjour de tout logement comporte au moins une baie permettant une vue directe vers l'extérieur sur une distance minimale libre d'obstacle de 4 m.

Cette baie offre, à une hauteur de 1,2 m une vue droite sur au moins deux des éléments suivants : le sol, le paysage, le ciel.

La hauteur visée à l'alinéa 2 est mesurée à partir du niveau de plancher.

Des commune constatent que « libre d'obstacle » signifie qu'il ne peut y avoir d'arbres, de véhicules, de poteaux. Les pièces principales de séjour ne pourront donc pratiquement jamais se trouver en façade avant sauf aux étages supérieurs. En fonction de l'aménagement de la zone de cour et jardins, ils pourront rarement se trouver en façade arrière également. Le contexte urbain de certaines communes (rue ou parcelle étroite ou encore peu profonde) pourrait par conséquent empêcher l'aménagement de logement au rez-de-chaussée et peut être même aux étages inférieurs. Par exemple : si une parcelle (ou même un immeuble existant qui serait divisé) se trouve face à un îlot composé d'immeubles très hauts implique de ne pas pouvoir construire un immeuble de logement.

Les notions présentées sont assez subjectives. Seule devrait être gardée la distance minimale libre d'obstacle. Les dérogations au second paragraphe seront impossibles à déterminer.

La Commission estime que le texte actuel était plus clair.

Article 16 – Logements adaptables

Tout immeuble à logements multiples de plus de 2.500 m² comporte au moins 10% de logements adaptables ou adaptés avec accès aisé aux espaces de vie collective de l'immeuble.

Des réclamants demandent de préciser la manière de calculer les 10 %, (sur la surface ou le nombre de logements ?) et notamment pour les immeubles existants (en tenant compte des nouvelles superficies ou aussi des existantes ?).

La Commission s'interroge sur le fait de fixer un quota de logements adaptables à partir d'une certaine surface. Elle estimerait plus judicieux, en effet, de fixer ce quota à partir d'un nombre de logements. Soit, par exemple, une proportion de 1 pour 20 logements, indépendamment des surfaces.

Article 17 – Mixité de typologie des logements

Tout projet à logements multiples présente une répartition équilibrée en matière de typologie de logements.

Des réclamants constatent qu'une fois encore un pouvoir d'appréciation de la règle est laissé à l'administration (« **répartition équilibrée** ») qui, s'il est dévoyé de son intention première, pourrait mener à d'interminables débats entre secteur privé et autorité administrative dans la conception des bâtiments.

De nombreux réclamants dont les Communes d'Anderlecht, Bruxelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Perspective demandent de reformuler cet article car trop flou et soumis à l'arbitraire. La Commune d'Anderlecht précise que le manque se situe essentiellement dans l'offre de grands logements (3 chambres et plus).

La Commune d'Ixelles demande quand doit-on considérer que la demande déroge à cet article ?

Elle informe que dans un projet de logement communal, on doit aussi répondre à des besoins spécifiques en fonction de la population. La répartition doit donc aussi répondre à ces besoins-là.

La Commune de Molenbeek demande qu'un minimum de 20% de logements de trois chambres à coucher soit toujours prévu dans un projet de plusieurs logements. Elle demande également d'imposer un minimum de 20% de logements sociaux intégrés dans un immeuble à partir d'un certain nombre de logements. Elle estime particulièrement regrettable qu'une telle obligation n'ait pas été incluse dans cet article.

La Commission estime que le texte actuel convient dans la philosophie du projet.

Article 18 – Division d'un logement existant

La division d'un logement existant en plusieurs logements peut être autorisée si un des logements issus de la division comporte au moins 3 chambres.

Des réclamants, dont les Communes d'Auderghem, de Bruxelles, de Forest, de Jette, jugent l'obligation d'un logement d'au moins 3 chambres trop strict / non adapté aux différentes configurations (immeubles de petite taille, au regard de la dimension des plateaux, immeuble ne comportant pas de logements de 3 chambres et plus à la base...).

La Commune d'Ixelles constate que même si l'objectif est de « garantir et encourager la diversité des logements », cette disposition va engendrer une diminution des très grands logements qui sont déjà à la fois rares sur le marché et à des prix peu abordables. Au lieu de diversifier l'offre, cette disposition la réduira avec des logements uniquement compris entre 1 et 3 chambres, via la subdivision des plus grands logements existants. L'argument sociologique de l'évolution du mode de vie ne doit pas invisibiliser les situations de suroccupation existantes, faute de grands logements abordables, et de ce fait, les accroître dans le futur.

Elle comprend mal l'articulation des objectifs des articles 17 et 18 : dans le premier, est évoqué une répartition équilibrée de typologie de logements en évoquant les 3 chambres et plus, pour autoriser dans l'article suivant la subdivision des logements 4 chambres et plus.

La Commune de Schaerbeek demande de préciser que le logement visé doit être unifamilial sinon une unité de coliving pourrait répondre à cette condition.

Elle estime peut-être utile de viser ici également l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble comportant plusieurs unités en interdisant la création de logements indépendants dans les combles ou sous-sols afin de permettre aux logements existants de s'étendre dans ces espaces.

La Commission apprécie qu'à la suite de sa remarque dans son avis précédent, cet article a été modifié et les règles assouplies. Elle est toutefois d'avis qu'il faut soumettre la division d'un logement à la prévision d'espaces communs nécessaires à une bonne habitabilité.

Par ailleurs, la Commission estime qu'un bilan de l'application des lignes directrices des communes serait nécessaire pour mieux apprécier la situation. Elle regrette que cela n'ait pas été fait dans le cas du RIE.

Elle souligne que la moitié des ménages en RBC sont composés d'une seule personne. Il est donc important de pouvoir répondre à ce besoin, et de préserver également des logements de grandes tailles, tout comme de maintenir des prix accessibles.

Elle insiste sur l'assouplissement des règles en ce qui concerne la régularisation d'immeubles déjà divisés pour autant que les logements soient convenables. Le Conseil d'Etat admet d'ailleurs l'application des réglementations antérieures.

6.3.2. Section 2 : Règles spécifiques aux logements étudiants

Des réclamants dont la Commune de Saint-Gilles et Perspective ne comprennent pas la fixation de normes de superficie internes au logement étudiant et non au logement classique.

Des réclamants demandent que la différence entre logement étudiant collectif et individuel soit précisée (deux chambres se partageant une salle de bain, 100 chambres ayant chacune 1 lit, 1 kitchenette et 1 salle de bain, mais également avec des salles communes et des cuisines...).

La Commune d'Uccle regrette que la recommandation de la création de logements sociaux étudiants (pourcentage sur la création d'un immeuble de minimum 30 logements) n'ait pas été prise en compte.

Article 19 – Application limitée des dispositions de la section 1

Les logements étudiants se voient appliquer exclusivement les articles 14 et 15 de la section 1.

Perspective et la Commune d'Uccle s'interrogent sur la non-application d'une série d'articles pour les logements étudiants (espace extérieur, vue, éclairage...).

Des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, demandent de clarifier le statut résidentiel des logements étudiants selon le RRU, par rapport au statut non résidentiel de ces logements pour le PEB.

Article 20 – Logement étudiant individuel

Tout logement étudiant individuel présente une superficie utile minimale de 24 m².

Perspective s'interroge sur la différence de traitement pour les étudiants qui n'ont pas droit à des logements de taille identique aux autres alors que des études montrent combien la population étudiante peut être fragile par certains aspects et comment le logement peut contribuer à une meilleure qualité de vie. Sans vouloir faire

augmenter trop fortement les contraintes et donc les prix des logements, il lui semble intéressant de prévoir au moins l'accès à un espace extérieur partagé donnant sur les espaces communs de séjour ou de cuisine.

La Commune d'Uccle propose d'ajouter à la règle ce qui est repris en remarque et doit réunir l'ensemble des fonctions indispensables à l'habitation : sommeil, séjour, hygiène, préparation et prise des repas.

Elle souligne que :

- le contrat de location doit être clair et l'étudiant une fois diplômé devrait déménager pour éviter qu'un logement d'étudiant privé ne devienne un studio (qui ne respecterait alors pas l'article 11) ;
- le logement étudiant n'est pas soumis à l'obligation d'un espace extérieur, mais devra avoir accès à un espace extérieur, l'unité d'occupation étant l'immeuble qui comprend la cuisine commune et les chambres.

La Commission estime, contrairement à Perspective, que c'est la règle pour les studios qui pose problème et se demande pourquoi avoir tant élargi la dimension des studios.

Article 21 — Logement étudiant collectif

Un logement étudiant collectif répond aux conditions suivantes :

1° les chambres ont une superficie nette minimale de 12 m², salle d'eau non comprise, et sont équipées d'un lavabo ;

2° le logement comporte, par tranche entamée de 8 chambres, un espace commun de séjour et une cuisine présentant ensemble une superficie utile minimale de :

- 28 m pour un logement étudiant collectif de 2 à 5 chambres ;
- 32 m² pour un logement étudiant collectif de 6 à 8 chambres.

La Commune de Schaerbeek demande d'imposer ces normes pour les colivings et assimilés. Elle constate que pour les logements de type coliving la chambre ne doit faire que 9 m² et qu'on n'y exclut pas la salle d'eau. De même ici, le nombre de chambre est limité à 8 alors que dans les colivings le nombre est porté jusqu'à 15. L'aménagement d'un logement étudiant collectif serait donc plus qualitatif qu'un coliving.

Des réclamants, dont la Commune d'Uccle, regrettent que l'article ne traite pas également des locaux communs pour le stationnement vélo et le stockage des déchets.

La Commune d'Uccle estime beaucoup trop peu 32m² d'espace commun pour 8 chambres, pour la cuisine, l'espace de repas et le séjour.

La Commission estime que le projet est acceptable dans l'état.

Article 22 — Logement étudiant adaptable

Tout projet de logements étudiants dont la superficie de plancher est supérieure à 1.000 m² comporte au moins 10 % de logements étudiants adaptables ou adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La Commune de Schaerbeek estime que l'exigence d'un logement étudiant adaptable doit exister dès le premier logement et non sur les projets à partir de 1.000 m². De cette manière, les étudiants PMR ne sont pas limités dans leurs choix (accessibilité, proximité d'équipements, ...) et concentrés dans les logements étudiants collectifs de grande taille.

Des réclamants estiment le seuil de 10% trop élevé au regard de la demande réelle observée pour ce type de logements (moins d'1%) et du fait que ces logements ne répondent qu'à un type de handicap (chaise roulante)

impliquant des surcoûts importants et proposent de retenir un seuil de minimum 1% de chambres adaptées ou adaptables PMR (en chaise) avec un minimum d'une chambre adaptée par projet de logement étudiant qui se situe à proximité d'un établissement d'enseignement supérieur.

Ils demandent que la manière de calculer ce % et/ou les 1000 m² soit précisée (en nombre de chambres ? Faut-il tenir compte des superficies existantes pour le calcul du seuil de 1.000 m² ?).

La Commission estime que le projet est acceptable dans l'état.

Article 23 – Mixité de typologie de logement étudiant

Tout projet de logements étudiants prévoit une répartition équilibrée entre le nombre de logements étudiants individuels et collectifs.

Des réclamants, dont les Communes de Bruxelles, de Forest, d'Ixelles, de Schaerbeek, d'Uccle, jugent cet article trop vague, sujet à interprétation et aux jugements arbitraires et/ou demandent de le préciser par des critères objectifs (% minimum de logements collectifs).

Des réclamants demandent d'ajouter des normes relatives aux logements abordables (% minimum pour les gros projets).

Article 24 – Immeubles de 50 chambres et plus

Tout projet de logements étudiants comprenant 50 chambres et plus comporte :

- un logement à usage de conciergerie ;
- un ou plusieurs foyers dimensionnés en fonction du nombre de chambres.

La conciergerie est située près de l'entrée de l'immeuble et respecte les règles visées à la section 1 du présent chapitre.

Des réclamants estiment cet article trop contraignant au regard notamment des surcoûts induits :

- Une conciergerie à partir de 50 chambres est trop strict (viser 100 ou 200 chambres/distinguer les cas où le logement est sur le campus et où tous les services sont organisés par ailleurs...) ;
- Les espaces communs seront trop importants (foyers en plus des séjours/cuisines imposés à l'article 21) et/ou le seuil de 50 chambres est trop strict pour des espaces en plus de type foyer et/ou il faut distinguer les logements étudiants situés sur ou à moins de 200 mètres d'un campus d'un établissement d'enseignement supérieur des autres pour l'imposition d'un foyer.

Des réclamants, dont la Commune d'Anderlecht, demandent de donner la définition et le dimensionnement de « foyer en logement étudiant ». Ils s'interrogent sur les normes à respecter pour la conciergerie.

La Commission estime que ces précisions ne sont pas nécessaires dans un règlement.

6.4. CHAPITRE 4 : STATIONNEMENT ET LIVRAISON

La CRM rappelle la demande d'étudier comment intégrer l'inclusivité, le sentiment de sécurité et l'usage plein et entier des différentes catégories d'usagers et d'usagères dans le projet de RRU et en particulier, de préciser les normes de stationnement pour atteindre cet objectif.

Des réclamants s'interrogent sur le fait que seuls certains engins sont visés (les vélos et les véhicules automobiles) et demandent de justifier de cette discrimination, et la soumettre à l'enquête publique.

Selon la Commune d'Ixelles, il n'est pas clair si ce chapitre concerne les immeubles neufs et les immeubles existants, il n'y a aucune exception à ce sujet : or si le parking vélo est parfois possible, le parking automobile et les livraisons ne sont pas possibles.

Elle demande si l'on devra considérer systématiquement qu'il y a dérogation dans ce cas.

Article 25 – Emplacements de parage pour vélos

Une proposition de modification de la directive PEB visant à imposer du stationnement vélo a été soumise au Parlement européen. La CRM estime que le RRU Good Living devrait respecter le nombre de places minimales et demande d'ajouter : « Si un parking a plusieurs fonctions, appliquer le principe STOP : les emplacements pour vélo sont les plus facilement accessibles et les plus proches de l'accès. »

La Commune de Schaerbeek s'interroge sur la pertinence d'obliger les propriétaires à aménager des emplacements de parage pour vélos alors que cette obligation existe déjà sur l'espace public et qu'elle n'existe pas pour les véhicules automobiles.

Des réclamants, dont la Commune d'Uccle et le Brupartners, estiment que l'ambition et la rigidité des dispositions va complexifier, augmenter le coût des rénovations, du logement, des loyers et demander des espaces/volumes importants (et risquent de créer un nouveau régime dérogatoire permanent ou de décourager les projets a priori), en particulier pour les immeubles collectifs en copropriété. Ces complications risquent d'encourager les démolitions/reconstructions plutôt que les rénovations.

§1^{er} Nombre minimal d'emplacements – Logement

La CRM et des Communes estiment que la disposition visant à réduire le nombre d'emplacements dans les logements publics n'a pas de sens : la règle doit s'appliquer à tout type de logement public ou non. Le vélo est un mode de déplacement particulièrement bon marché et sain, mais le vol de vélos est un frein à la pratique du vélo et ce, certainement pour le public des logements sociaux. Priver les habitants des logements sociaux de ce moyen de déplacement démocratique est donc socialement injustifiable et discriminatoire.

La CRM et des communes demandent de supprimer « **Toutefois, ce nombre peut être ramené à un emplacement par logement pour le logement public.** » Ceci va à l'encontre de toute logique. Le nombre d'emplacements vélos peut être moindre dans le logement public qui a pour fonction d'accueillir un public parfois plus précarisé qui pourrait plus facilement choisir pour ce type de mode de déplacement.

Le nombre déterminé en application des alinéas *ter* et 2 est augmenté de 25 % dans les immeubles à logements multiples dont la superficie de plancher est supérieure à 1.000 m².

La Commune de Schaerbeek estime que ce n'est pas parce que l'immeuble a une superficie de plancher plus importante que les locataires ont plus de 1 vélo par chambre. S'il s'agit d'accueillir des visiteurs, ceci signifie un espace majoritairement vide et inutilisé. Comme pour les véhicules automobiles, les visiteurs peuvent garer leur véhicule dans l'espace public.

Des réclamants estiment que l'ambition du nombre d'emplacements prévu pourrait se heurter à la question des accès nécessaires (et de leur dimension) à prévoir pour atteindre ces emplacements (surtout pour les petits bâtiments avec un seul accès en voirie).

Des réclamants, dont les Communes de Koekelberg et d'Uccle, rappellent que la mutualisation d'emplacements entre riverains pose des questions de droit d'accès (parfois à certains espaces régis par des copropriétés) et de gestion.

§3. Nombre minimal d'emplacements - Activités

« Le nombre d'emplacements de parcage (...) est déterminé moyennant une proposition motivée du demandeur. »

La CRM estime qu'il serait plus pertinent ici de renvoyer les demandeurs vers les standards du master plan stationnement vélo et demande d'ajouter : « Les lieux public, de loisirs et détente veilleront particulièrement à disposer d'espaces de stationnement en suffisance par rapport à leur capacité d'accueil. »

Des réclamants, dont les Communes de Forest, Saint-Gilles, Molenbeek-Saint-Jean et Uccle, estiment que les critères proposés ne permettent pas de formuler une règle précise et certaine (car les critères peuvent évoluer) concernant le nombre d'emplacements requis.

§4. Conditions des emplacements

La CRM demande d'ajouter :

- Des dimensions minimales par emplacement ;
- Les places pour les vélos partagés sont indiquées par une signalisation claire ;
- Minimum 10% d'emplacements pour les bicyclettes électriques et hors gabarit.

3° (...) Toutefois, des emplacements situés au 1er sous-sol peuvent être admis si la rampe d'accès au rez-de-chaussée comporte un cheminement garantissant la sécurité des usagers ;

Elle propose de remplacer : « 1er sous-sol » par « un niveau de différence par rapport à la voirie » car en fonction de la topographie, certains 2ième sous-sols sont accessibles depuis la voirie et inversement on pourrait envisager que du stationnement vélo s'organise au +1.

Des réclamants, dont Schaerbeek, estiment que la pièce à rez-de-rue ne devrait pas être du parking mais une pièce de vie ou un commerce participant à la vie de rue et qu'il faut étendre la notion de « aisé » (notamment la proximité à la rue).

Des réclamants, dont la SLRB, estiment que cette disposition va imposer un important travail de gestion et de surveillance très coûteux.

Les Communes de Forest, Ixelles et Uccle demandent de spécifier le nombre de bornes de recharge à prévoir.

§5. Immeubles supérieurs à 1.000 m² ayant une autre affectation que le logement

La CRM demande d'ajouter : « au moins 10 % des casiers sécurisés sont équipés d'un dispositif de recharge des batteries des vélos électriques. »

Un réclamant (UPSI) demande :

- De revoir ces normes d'autant plus qu'elles ne s'appliquent pas aux logements publics.
- De relever le seuil d'application à 100 plutôt que 10 emplacements et de ne l'imposer qu'en cas de besoin dans le voisinage immédiat.
- De préciser que ces places supplémentaires sont des charges d'urbanisme en nature et coordonner cette disposition avec le nouveau COBRACE.

Perspective estime que le ratio pour le bureau semble insuffisamment ambitieux.

La Commission demande de modifier le titre et d'intégrer la notion de scooters et motos.

Article 26 – Emplacements de parcage pour véhicules automobiles

Des réclamants rappellent qu'un projet de règlement européen entrera prochainement en vigueur concernant les carburants alternatifs et que le RRU ne semble pas y faire référence.

Des réclamants demandent que le projet de RRU et la future révision du COBRACE soient étudiés ensemble.

BM-PB s'interroge, concernant l'absence de norme pour les bureaux dans le RRU et la référence au COBRACE, sur la sûreté juridique et sur le processus qui ne dépendra alors plus de l'urbain mais de l'environnement.

§ 1^{er} Le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules automobiles est déterminé moyennant une proposition motivée du demandeur.

La CRM apprécie l'absence de norme minimale de stationnement tout en recommandant l'établissement de valeurs guides par quartier en fonction de la situation de mobilité. Elle préconise de mettre à jour une carte régionale de l'accessibilité pour évaluer les demandes locales sur une base objective. Elle s'inquiète d'une motivation du nombre de places souhaitées par le demandeur, sans critères clairs, et demande que le RRU fixe un plafond maximum pour le nombre d'emplacements de parking des logements. Le RIE pointe d'ailleurs le risque lié à l'absence de maxima et doute que cela engendre un report modal : « La justification du nombre d'emplacements étant laissée aux demandeurs et étant non liée à un objectif de pression sur le stationnement, l'effet de la mesure sur l'incitation à délaissier la voiture au profit des autres modes de transport devrait être assez limité. »

La CRM et des communes estiment que les critères justifiant le nombre de places sont trop peu explicités et objectivables ce qui ouvre la voie à une appréciation arbitraire du règlement. Exemples : les profils de mobilité, les dispositifs alternatifs de mobilité partagée ou de stationnement hors voirie.

Elle demande de réorganiser cet article pour en faciliter la lecture et préciser les critères :

1. l'accessibilité géographique aux transports publics et à la mobilité partagée dans le quartier (présente à l'intérieur ou à l'extérieur du projet, accessible aux habitants du quartier ou non) ;
2. la présence de stationnement hors voirie dans le quartier ;
3. ajouter le critère suivant : « **les mesures mises en œuvre dans le projet en vue de promouvoir la mobilité durable, telles que l'intégration de voitures partagées avec un espace de stationnement réservé, de vélos (cargos) partagés, de tickets de transport public...** ».

Perspective et les Communes de Bruxelles et d'Ixelles estiment que les critères qui évoluent rapidement (les services de mobilité par exemple) ne sont pas adéquats pour servir de base à cet article.

IEB demande de durcir la réglementation sur les terrains affectés aux activités productives pour protéger les riverains de la concurrence des véhicules utilitaires.

la SLRB, insistent sur la nécessité d'avoir des seuils minimaux et maximaux de nombre d'emplacements pour les sociétés publiques qui travaillent avec des marchés publics longs et difficiles à mettre en place et pour qui une insécurité juridique entraînerait des conséquences dramatiques en termes de délais.

La Commission estime qu'une base minimale de parkings est nécessaire. Pour les logements développés par des investisseurs privés, le parking représente un coût, ils vont donc essayer de le réduire au minimum.

Elle rejoint l'avis de la CRM dans la difficulté d'interpréter des règles trop générales.

§ 2. Augmentation pour créer du parcage mutualisé ou à disposition des riverains

La CRM propose de conditionner l'augmentation du nombre d'emplacements à une diminution du nombre de places de stationnement en voirie.

La Commune de Schaerbeek demande de préciser le nombre de places supplémentaires possibles. Rien ne permet de garantir la mutualisation ou la mise à disposition des riverains. Une fois que le permis sera délivré

et mis en œuvre, il n'y aura plus aucun contrôle à ce sujet. Il est préférable d'intégrer ceci dans le permis d'environnement quitte à diminuer les seuils de nombre d'emplacements.

Des réclamants estiment qu'il est absurde de parler d'augmentation si aucun seuil n'est fixé pour commencer.

Des réclamants, dont Perspective et la Commune de Schaerbeek, s'interrogent sur la façon dont cette disposition sera contrôlée (rien ne permet de garantir la mutualisation ou la mise à disposition des riverains).

§ 3. Emplacements PMR

La CRM demande de faire référence à l'annexe Accessibilité.

La Commune de Schaerbeek constate que le nombre d'emplacement dans le §2 n'est pas précisé. Il est difficile de prévoir 2 emplacements PMR si on n'augmente que d'une place par exemple. Le §3 fait référence aux emplacements de parcage autorisés en application du §3. N'y-a-t-il pas une erreur ?

Des réclamants constatent que la proportion de parking PMR dans un immeuble de logements sera beaucoup plus importante que pour les autres immeubles et estiment que cette disposition est trop contraignante.

BM-PB demandent de préciser la notion de « adapté aux PMR » : sont-elles réservées au PMR, ou elles répondent aux normes PMR sans toutefois être d'office réservées ? Cela doit être changé en « adaptables » ; càd aux dimensions PMR (mais non « réservé PMR » sauf si besoin).

Des réclamants, dont la SLRB, soulignent que l'accès direct indépendant (en effet nécessaire à la sécurité d'accès de l'immeuble) et l'obligation d'accès aux PMR signifie - le parcage étant en sous-sol - une circulation verticale et un ascenseur supplémentaire (car disponibles pour personnes extérieures).

§ 4. « [...] En outre, les parkings de plus de 10 emplacements de parcage respectent les conditions suivantes :

1° ils comportent un accès direct et indépendant des circulations communes de l'immeuble ;

2° ils sont équipés de l'infrastructure nécessaire au placement de bornes de rechargement pour véhicules électriques. Cette infrastructure est prévue pour chaque emplacement de parcage dans les immeubles affectés en tout ou partie au logement et à raison d'un emplacement sur cinq dans les immeubles ou parties d'immeuble ayant une autre affectation. »

La CRM constate que ceci n'est pas en cohérence avec d'autres textes légaux tels que :

- L'Ordonnance sur les Permis d'environnement qui impose un permis à partir de 10 places de stationnement (et non pas de plus de 10 places) .
- L'arrêté du GRBC du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings qui prévoit en son article 20 que « Les nouveaux parkings prévoiront les conduits nécessaires pour le passage du câblage électrique afin de permettre l'installation future d'un point de recharge pour chaque place de parking » .
- L'arrêté du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables qui fixe en son article 3 des quotas d'emplacements de stationnement à équiper de points de recharge pour les parkings de bureau, de logement et les autres parking aux horizons 2025, 2030 et 2035.

La CRM demande de se référer à la législation existante et d'ajouter : « **Les Bornes sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (Annexe art. 16) ».**

Elle demande également d'ajouter un 5^{ème} § concernant les emplacements pour voitures partagées.

§ 5 Emplacements pour voitures partagées

1° Des emplacements pour voitures partagées peuvent être ajoutées au projet.

2° Des emplacements pour voitures partagées sont obligatoires pour les ensembles de minimum 8 logements, si des places de stationnement pour voitures privées sont prévues et qu'il n'y a pas d'offre d'autopartage « station based – round trip » dans un rayon de 300 m autour du projet.

3° Conditions d'aménagement des emplacements pour véhicules partagés

- Chaque véhicule partagé a un emplacement dédié fixe (ou est situé dans un ensemble d'emplacements pour les véhicules partagés) ;
- Chaque véhicule partagé est toujours accessible au public aux résidents et aux visiteurs, afin que chaque utilisateur puisse accéder au véhicule partagé de manière indépendante.
- Chaque véhicule partagé est visible et clairement signalé pour les résidents et les visiteurs grâce à une signalisation claire de l'emplacement lui-même.
- L'emplacement des véhicules partagés est plus proche des domiciles des habitants que des places de parking pour véhicules privés.
- Une connexion internet est disponible sur chaque emplacement pour permettre une utilisation facile des véhicules partagés.
- Les véhicules partagés sont idéalement situés en surface et exceptionnellement en sous-sol, les sites souterrains restant soumis aux réglementations susmentionnées.

La Commune de Schaerbeek constate qu'il est question de parkings de « plus » de 10 emplacements mais si on suit la logique d'application (et probablement visée) pour les permis d'environnement, le seuil est fixé « à partir » de 10 emplacements. Il conviendrait de rectifier.

Elle demande quel est l'avis du SIAMU à ce sujet ? Elle craint qu'on anticipe sur une technologie qui risque encore d'évoluer ou de changer (certains pays européens limitent déjà l'utilisation des véhicules électriques). Le risque est d'imposer des installations techniques qui pourraient être obsolètes dans quelques années.

Des réclamants s'inquiètent des impacts de cette disposition car elle implique que tous les véhicules pourraient charger en même temps, avec une incidence sur les réseaux de distribution de l'électricité à évaluer.

La Commission soutient l'avis de la CRM.

Article 27 – Livraison

§1 et 2

La CRM demande d'ajouter que :

- Les aires de livraisons sont accessibles aux vélos cargos.
- Les zones de livraison pour les gares ou liées à des services publics doivent être adaptées aux missions qui leur sont confiées et chaque cas doit faire l'objet d'une analyse spécifique.

Un réclamant (UPSI) constate que les espaces dédiés dans le Good-Living semblent inutiles et certainement disproportionnés. En effet, la livraison par camion fait partie d'une période révolue grâce au développement de la logistique urbaine « last-mile », qui fait davantage appel à des modes de transport et de livraison agiles & légers en milieu urbain. De plus, cette règle est pratiquement impossible à réaliser dans la plupart des projets de rénovation / reconversion.

Lien avec le PRAS et les Charges d'urbanisme : un réclamant demande quelle sera l'affectation des superficies de plancher générées par ces places pour vélos ou véhicules à l'usage des tiers ?

- Seront-elles considérées comme l'accessoire de la fonction principale de l'immeuble demandeur du permis ? Dans ce cas, s'il s'agit d'une fonction dont le PRAS ou un PPAS limite la superficie de plancher

dans la zone, la réalisation de ces surfaces aura pour effet de réduire la surface utile de ces fonctions (bureaux par exemple).

- Seront-elles considérées comme une affectation séparée et laquelle ? Comme l'affectation « parking » n'existe pas et que ces emplacements pourraient générer du revenu, le risque existe que ces places soient source de charges d'urbanisme en tant que commerces.

Lien avec le COBRACE : un réclamant demande que les impositions relatives aux emplacements de parcage au RRU Good Living d'une part et à la future révision du COBRACE d'autre part, soient coordonnées et leurs implications croisées soigneusement étudiées.

Perspective demande de prévoir davantage de conditions minimales pour assurer la viabilité de l'usage de l'aire de livraison (zone de manœuvre).

La Commune de Schaerbeek et BM-PB estiment que le seuil de 2.000 m² à partir duquel l'obligation de prévoir de l'espace pour des camions semble inapproprié pour certaines fonctions (en langage courant : les supermarchés, les commerces de gros et de bricolage) qui nécessitent des livraisons par camions bien en-dessous du seuil de 2.000 m². Les livraisons impactent la sécurité en voirie et génèrent des nuisances sur l'espace public, les plaintes sont fréquentes. Il y a lieu d'appliquer le seuil de classification des permis d'environnement, soit 1.000 m² pour les commerces et inciter davantage à minimiser les impacts des activités sur l'espace public.

BE estime que la limite de 2000 m² doit être réévaluée par rapport à la réalité de terrain et que l'usage de camions doit être interdit pour les petites surfaces afin d'éviter que des livraisons en camion se fassent hors voirie (et qu'on passe à côté de l'objectif).

§3 : Des réclamants, dont BRUPARTNERS, la CRM, BM-PB et BE, suggèrent d'adapter les critères des aires de livraison afin de les rendre plus cohérents avec les évolutions des pratiques dans ce domaine : utilisation de modes de transport plus légers (camionnettes, vélo-cargos...) selon le principe du « last-mile ».

Perspective et la Commune d'Ixelles proposent de compléter la disposition avec des exigences en matière de recharge, demi-tour et manœuvres, insertion dans la voirie (éviter les angles morts, les conflits d'usage ou les façades largement aveugles).

BM-PM estime que des dispositifs basés sur des surfaces minimales à consacrer pour les livraisons (versus un nombre de quais de déchargement) permettraient plus de flexibilité et d'adaptabilité pour la logistique urbaine présente et future.

La Commission demande d'ajouter un paragraphe sur la nécessité de prévoir le fonctionnement de la logistique urbaine fine, notamment la distribution/réception de colis, l'accessibilité en cas d'absence des gens de leur domicile. Cette problématique est très prenante vu l'explosion de l'e-commerce.

Elle propose de prévoir tous les x mètres un emplacement pour la livraison en voirie.

7. ANNEXE : ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Certains réclamants, dont Perspective et les Communes de Forest, Koekelberg, Schaerbeek, Uccle et Woluwe-St-Pierre, s'interrogent sur la pertinence et la signification de présenter une annexe séparée du reste du texte pour les règles relatives à l'accessibilité ou s'opposent à cette répartition car elle pourrait donner une impression de minime importance.

Des réclamants s'inquiètent de l'absence de certains critères par rapport au RRU actuel. D'autres, dont la commune d'Uccle, demandent le respect des impositions du SIAMU dans l'annexe.

Un réclamant attire l'attention sur le fait que l'accroissement des contraintes est susceptible d'entraîner une augmentation corrélative des demandes dérogatoires, un point déjà problématique lors du précédent projet de révision du RRU.

La Commune d'Ixelles estime que l'utilisation du terme « personne à mobilité réduite » (PMR) et sa définition à l'Article 3 sont **problématiques** pour deux raisons. Cette définition est basée sur le modèle médical du handicap qui a été remplacé par la définition de la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées (CNUDPH). Deuxièmement, la notion de personne à mobilité réduite n'inclut pas certaines personnes en situation de handicap pour lesquelles des critères d'accessibilité sont pertinentes.

« Par personnes handicapées on entend des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres ».
(Article 1, CNUDPH)

Le texte du RRU devrait utiliser le terme « **personne en situation de handicap** » qui reconnaît la dimension sociale/sociétale du handicap. C'est ce terme que la Belgique a introduit en établissant le droit à une pleine inclusion dans sa Constitution en 2021 – Titre II Article 22 ter de la Constitution.

- **Le projet du RRU devrait utiliser le terme « personne en situation de handicap » au lieu de « personne à mobilité réduite » et la définition correspondante devrait s'aligner avec la définition de la CNUDPH.**
- **Une référence à la CNUDPH et à l'article 22 ter de la Constitution devraient être mise dans les considérants.**
- **Le projet du RRU devrait inclure des normes en matière de signalétique, contrastes, sécurisation, annonces sonores et signaux visuels, et d'équipements (claviers, boucles à induction) pour assurer l'élimination de barrières pour des personnes qui présentent des incapacités sensorielles ou intellectuelles.**

La Commune d'Ixelles constate que le RRU utilise des formulations vagues et floues pour parler d'accessibilité alors que c'est un concept clair, précis et une notion reconnue par des normes et règlements. Elle demande d'utiliser le terme « *accessibilité* » ou même « *qui répond aux critères d'accessibilité de l'annexe* » plutôt que « *adapté aux PMR* ». Par ex, dans le Titre I, Art 4 : Aménagement de l'espace ouvert, Art 12 : Piétons, ...

La CRM regrette que plusieurs critères du RRU précédent ne soient plus repris dans le projet de RRU. Une approche incomplète peut rendre un aménagement inaccessible, ces critères ne sont pas des détails, ils doivent faire partie des normes.

La Commune de Schaerbeek estime que l'adaptation des constructions et de leurs abords est d'une importance primordiale. Il est toutefois important de différencier ce qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme et ce qui doit faire l'objet de conformité et de contrôle essentiels pour le confort des PMR. Les signalétiques, accessoires, mobiliers, etc. ne sont clairement pas de la compétence de l'urbanisme et devraient faire l'objet d'une législation adaptée distincte avec instances de contrôle et sanctions spécifiques.

Selon elle, ces dispositions n'ont pas leur place dans le RRU car elles devraient faire l'objet de contrôle de fin de permis ou d'infraction et leur changement devient soumis à permis d'urbanisme alors que c'est clairement dispensé via l'arrêté de minime importance.

Certains réclamants dont la Commune de Schaerbeek et d'Uccle s'interrogent sur la pertinence de mélanger à la fois des matières relatives à l'accessibilité aux PMR et aux normes de sécurité (escaliers, issues de secours...).

La Commission rejoint l'avis de la CRM.

7.1. CHAPITRE 1 GENERALITES

Article 2 - Champ d'application

§1 Alinéas 9° et 10°

Un réclamant attire l'attention sur l'impact des critères d'applicabilité de l'annexe aux commerces et bureaux, au regard de la fragilité économique des activités commerciales de taille modeste.

Alinéa 12: « les parkings d'au moins 10 emplacements de parcage pour véhicules automobiles »

Des réclamants demandent de garantir la présence de stationnement réservé aux abords des lieux d'intérêt public. Avec la diminution du nombre de stationnement en voirie, ce critère risque de réduire la disponibilité du stationnement à destination des personnes en situation de handicap dans les futurs projets.

Certains réclamants dont la commune d'Ixelles jugent le seuil du champ d'application relatif aux parkings trop élevé, et suggère de l'abaisser.

Alinéa 13 : Un réclamant attire l'attention sur le fait que l'accès des PMR aux parties communes pour les nouveaux et anciens bâtiments est très contraignant lors de rénovations et pour établir les plans de nouveaux bâtiments.

§2 : Des réclamants, dont HUB et la Commune d'Ixelles, s'inquiètent de l'application des règles sur les immeubles existants (augmentation significative des demandes de permis d'urbanisme dérogatoires, critères d'application aux constructions existantes disproportionnés, la construction d'une extension ne modifie pas systématiquement les accès existants...).

Certains réclamants jugent arbitraire la limite de surface fixée à 100m² concernant l'exception relative aux locaux accessibles à la clientèle, s'interrogent sur la justification de ce seuil et/ou demandent des modifications :

- Porter cette limite à 40m² et apporter un soutien pratique et technique pour les surfaces inférieures.
- Retirer cette exception et ainsi rendre obligatoire la présence d'une toilette inclusive et accessible aux PMR dans tous les établissements de restauration/sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût déraisonnable (à justifier par le demandeur).
- Fixer une limite de taille de 200 m² pour les bâtiments existants, en dessous de laquelle les normes PMR reprises dans le RRU ne seraient pas d'application.

7.2. CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES

Article 3 - Signalétique

La CRM demande d'ajouter - Des normes des sécurité et de sécurisation.

Voir le RRU actuel : « **ces objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes,...** qui dépassent de plus de 0,20 m le mur ou le support auquel ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol, permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence. »

Proposition (RRU 2019) : « **Les objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, radiateurs, tablettes, qui dépassent de plus de 0,20 m le mur ou le support auquel ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol, permettant aux personnes déficientes visuelles de détecter leur présence. Un contraste est prévu entre le sol et les murs.** »

Elle demande d'imposer un plan de signalétique avec des pictogrammes (à moins que ceci soit à définir dans le COBAT).

« §1 : **Tout élément de signalétique doit être visible, lisible et compréhensible.** »

La CRM demande d'ajouter des conditions

- Une signalétique conçue aussi pour les visiteurs .
- des Lignes guides podotactiles jusqu'à l'accueil et aux bornes - « circulations » ajouter aussi verticales (ascenseurs/escaliers) .

Et de définir : « § 2. **Un revêtement d'éveil à la vigilance est placé dès que nécessaire.** »

La Commune d'Evere estime que le projet fait preuve d'une vision idéologique orientée pour les modes de déplacement actif à la défaveur des autres modes. C'est un risque majeur pour les personnes à mobilité réduite qui circulent majoritairement en voiture de ne plus trouver d'espace pour garer leurs véhicules à proximité de leur lieu de départ ou d'arrivée.

La diminution drastique du nombre de place de stationnement en voirie lors de chaque projet de réaménagement ou l'interdiction du stationnement en épi combiné au besoin de prévoir des emplacements pour personnes à mobilité réduite, des bornes de recharge pour voitures électriques, des zones de délestage pour les mobilité douces partagées, des boxes à vélo et des arbres risque de créer une tension trop grande dans la ville et aura indéniablement pour impact de faire augmenter le coût de la location ou le prix de vente des emplacements de stationnement hors voirie sur le marché privé.

Cette vision urbanistique fait également fi du libre choix de chacun de son mode de transport sans prise en compte que ce choix peut être guidé par d'autres impératifs de bien-être, de santé mentale ou de contexte socioculturel.

La commune craint que les mesures de diminution du stationnement en voirie, cumulée à l'assouplissement des normes imposant du stationnement hors voirie et l'inadéquation de l'offre suffisante en transport en commun ne favorise l'exode urbain d'un nombre important d'Everois. Sur ces mesures particulières, la Commune d'Evere rend un avis négatif.

BM-PB s'interroge sur les critères de lisibilité et de compréhension de la signalétique, propose l'uniformisation des pictogrammes afin d'éviter toute confusion et attire l'attention sur l'importance de ne pas oublier certains types de handicap (déficients mentaux/illettrés et analphabètes, etc...).

La Commission rejoint l'avis de la CRM.

8. CONCLUSION

La Commission apprécie que le Gouvernement ait remis à l'ordre du jour une révision du Règlement régional d'Urbanisme qui garde au centre de ses préoccupations : la qualité de vie en milieu urbain qui préserve et améliore l'environnement à l'échelle de la région ; qui réponde de manière proactive aux défis actuels et futurs pour une meilleure résilience, impliquant flexibilité, le principe d'inclusion et le respect des valeurs patrimoniales et du cadre urbain. Elle estime cependant que l'absence de règles précises en matière de gabarits et d'implantations pourrait conduire au résultat contraire.

Elle constate que le nouveau projet de RRU a d'emblée soulevé un certain nombre d'inquiétudes de la part de différents acteurs et praticiens tant sur des questions de méthodologie, de contenu ou de mise en pratique.

Si elle apprécie la volonté de rendre le règlement plus intelligible et plus pérenne pour mieux suivre les évolutions techniques, elle s'interroge néanmoins sur le fait que pour atteindre ces objectifs « des règles mesurées et précises ne sont prévues que lorsque cela a été jugé nécessaire ». Elle se demande, en effet, qui va pouvoir juger de cette nécessité ? dans quels cas ?

La Commission craint comme de très nombreux réclamants que l'appréciation subjective des dossiers (comme c'est le cas pour le bon aménagement des lieux) n'ouvre la porte à l'arbitraire. Le RIE souligne par ailleurs, que cela va complexifier le travail des administrations dans l'analyse des demandes de permis. Elle craint que les dispositions formulées de façon vague ou se contentant de principes généraux n'entraînent une grande insécurité juridique pour le traitement des dossiers de demandes de permis d'urbanisme. Ces dispositions à caractère indicatif pourraient faire l'objet de guides ou vade-mecum comme c'est déjà le cas pour certains domaines (voir par exemple pour les piétons, cyclistes, etc.).

Au-delà des normes minimales, qui seraient par hypothèse en conformité, les projets devraient pouvoir être considérés comme non dérogoratoires s'ils sont compatibles avec le bon aménagement des lieux. Il est donc important de maintenir les normes minimales et de disposer d'un vadémécum avec des repères permettant de comprendre les critères d'appréciation du bon aménagement des lieux. C'est particulièrement vrai pour les petits projets, qui concernent le grand public, lequel doit pouvoir comprendre aisément les règles et les normes d'appréciation.

La Commission insiste sur la nécessité de tenir compte de la géographie sociale et culturelle de Bruxelles, l'histoire et le patrimoine, la poursuite de la réalisation des objectifs du PRDD. En particulier, la Commission demande de rappeler dans le titre I l'objectif de dynamisation des Noyaux d'identité locale (NIL) du PRDD. L'échelle du quartier peut constituer un levier de développement local et solidaire.

La Commission suggère de limiter le RRU, valable sur l'ensemble du territoire régional, à des règles urbanistiques minimales et précises pour en assurer sa prévisibilité. D'autres instruments localisés (RUZ, PPAS, PAD) devraient alors compléter l'appréciation des lieux plus finement.

Comme la CRMS (Commission royale des Monuments et des Sites) et d'autres réclamants, elle demande que le nouveau texte concorde avec les autres textes législatifs (ex : l'arrêté de minime importance) pour éviter des difficultés d'application.

Un certain nombre d'éléments qui sont évoqués dans l'avis font partie de l'évaluation nécessaire du CoBAT. La Commission estime même que l'adoption définitive du RRU devrait être conditionnée à cette évaluation.

La Commission recommande de mettre en place, avec les services d'urbanisme, une phase de tests approfondis sur la base de cas concrets traités aux guichets des communes ou de la région. Les exemples de bonnes pratiques des autres régions et grandes villes pourraient être examinés davantage à cette occasion.

Il s'agit en particulier du régime des enquêtes publiques et du fonctionnement des commissions de concertation (CC), de la qualité du débat public, de la gestion des réunions de projet instaurées par le CoBAT, de l'arrêté « Dispenses », de la conduite des partenariats public-privé, public-public, de la qualité et la capacité des services d'urbanisme des communes et de la Région, de même que de la collaboration nécessaire entre les administrations régionales (Urban, Bruxelles Mobilité et Bruxelles environnement) et entre la Région et les communes, ainsi que de l'usage de « chambres de qualité » permettant des discussions ouvertes. Se pose également la question de la qualité et de la composition des équipes, bureaux, architectes... ainsi que de la formation permanente des acteurs publics et privés qui interviennent, ainsi que des étudiants dans ces domaines, des rapports avec l'équipe du Bouwmeester Maître Architecte (BMA), des synergies avec et entre les services techniques et logistiques (STIB, Vivaqua, Engie, Proximus, etc.), ou encore de l'usage des charges d'urbanisme...

Tous les compléments de recherche ou d'évaluation demandés pourraient être intégrés aussi dans le RIE du projet. Par exemple, la comparaison avec d'autres villes – la mise en œuvre de la suppression du volet réglementaire du règlement d'urbanisme en Wallonie, la comparaison des normes pour la division d'un logement telles qu'elles existent dans les communes, etc. Tous ces éléments seraient à intégrer dans le RIE du nouveau RRU.

La Commission estime qu'en l'état, la gouvernance est actuellement insuffisante. La Commission invite à lancer un chantier en ce sens, en parallèle du développement de ce texte.