

UPA - BUA



**Projet de Règlement régional d'urbanisme
« Good Living » soumis à l'enquête publique du
12/12/2022 au 20/01/2023**

**Remarques et observations
de l'Union royale professionnelle d'architectes**

Architects' House

21, rue Ernest Allard

1000 Bruxelles

www.upa-bua-arch.be

T : +32 2-511 31 68 - F : +32 2-511 59 74

contact@upa-bua-arch.be

Bruxelles, 20 janvier 2023

Membres de la Commission « Good Living » : Ioannis BALASKAS (architecte-expert), Brigitte DE GROOF (architecte), Didier HEYMANS (architecte-fonctionnaire honoraire), Guilia MARVERTI (architecte), Michel PROCES (architecte-professeur), Christian RAMETTE (architecte), Erwin SPITZER (architecte-conseiller PEB).

Rapporteurs : Ioannis BALASKAS, Didier HEYMANS.

TABLE DES MATIERES

CONTEXTE ET OBSERVATIONS GENERALES.....	4
Contexte et historique.....	4
Contexte associatif des présentes observations	4
Le contexte planologique du RRU et la hiérarchie des règlements	5
Cadre de références en termes de contexte et d’urbanisme	6
Multiplication des codes de mesurage de surfaces et superficies.....	7
Nouveaux indices, indicateurs et paramètres.....	8
Structure générale du projet de RRU « Good Living »	9
Termes approximatifs, catalogue de bonnes mais imprécises intentions	10
La spécificité des actes et travaux dispensés de permis	11
Modification de la philosophie des normes d’habitabilité.....	12
ANALYSE SYSTÉMATIQUE DU PROJET DE RRU « GOOD LIVING »	14
TITRE PRELIMINAIRE.....	14
TITRE I – ESPACE OUVERT.....	17
CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS	17
Chapitre 2 - ESPACE OUVERT PUBLIC.....	18
CHAPITRE 3 – ESPACE OUVERT PRIVÉ	26
TITRE II – URBANITE.....	30
CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS	30
CHAPITRE 2 – DURABILITÉ ET RÉSILIENCE	30
CHAPITRE 3 – DENSITE IMPLANTATION GABARIT	32
CHAPITRE 4 - ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS.....	37
CHAPITRE 5 – INSTALLATIONS TECHNIQUES.....	40
CHAPITRE 6 – ENSEIGNES ET PUBLICITE.....	41
Titre III– HABITABILITE.....	43
CHAPITRE 1 – GENERALITES	43
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES AFFECTATIONS	44
CHAPITRE 3 – LOGEMENT	50
CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT ET LIVRAISONS.....	54
ANNEXE - ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE	55
CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS	55
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES.....	55
CHAPITRE 3 – BÂTIMENTS	56
CHAPITRE 4 – ESPACES EXTÉRIEURS PIÉTONS.....	57
SYNTHESE ET CONCLUSION	59

CONTEXTE ET OBSERVATIONS GENERALES

Contexte et historique

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) est un des instruments majeurs de la réglementation urbanistique bruxelloise, élaborée en application des dispositions de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 31 août 1991 (OOPU), suite à la création de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) par la loi spéciale du 12 janvier 1989.

Succédant au Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (RGA), il a connu, en près de 22 ans, deux principales versions. La première version (RRU « I »), arrêtée le 3 juin 1999 mais annulée en partie par l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 décembre 2001, a donné lieu à une période de vide juridique au cours de laquelle l'instruction des demandes de permis et certificats en matière d'urbanisme en RBC n'aura pas pu se fonder sur un RRU. La deuxième version (RRU « II ») arrêtée le 21 novembre 2006, qui vint combler ce vide, a connu, quant à elle, deux modifications : l'abrogation du Titre V, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 7 juin 2007, dite ordonnance PEB, et l'abrogation partielle du Titre III, par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013.

Autant les RRU « I » et « II » tels que prévus par l'OOPU auront modifié la philosophie réglementaire du RGA, autant le projet actuellement à l'enquête publique (RRU « III ») propose un virage singulier dans la philosophie de la réglementation urbanistique en vigueur depuis un peu plus de 20 ans.

A la clé de cette évolution figure l'expérience historique de Bruxelles-Capitale en tant que jeune Ville-Région de 19 communes ainsi que celle de l'application concrète des textes législatifs et réglementaires (et de toutes leurs modifications successives) et de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Au terme de ce premier tiers de siècle de l'existence de la RBC, et de l'application du RRU en tant qu'instrument réglementaire de la politique urbanistique bruxelloise, les associations d'architectes aspirent à promouvoir l'existence d'un cadre réglementaire clair et univoque, permettant aux architectes, partenaires indispensables de l'acte de bâtir, de décoder aisément les règles à appliquer ainsi que le nombre et/ou l'ampleur des dérogations éventuelles qui interviendraient dans leurs recherches de la réponse la plus appropriée au programme et aux desiderata des maîtres d'ouvrages.

Les présentes remarques et observations, qui n'ont pas pour but d'ébranler ou d'opposer les choix politiques que défend le Gouvernement par l'intermédiaire du projet de RRU, visent à faire valoir le point de vue des architectes, membres de l'Union royale professionnelle d'architectes (UPA-BUA), qui seront les premiers à devoir traduire ce règlement en une réalité concrète.

Contexte associatif des présentes observations

L'UPA-BUA compte un grand nombre de ses membres qui sont domiciliés ou qui travaillent en Région de Bruxelles-Capitale et, à ce titre, elle est une partie prenante importante d'Architects in Brussels (AriB), la composante bruxelloise de la Fédération de Sociétés d'Architectes de Belgique (FAB). Ses

membres exercent dans les différents statuts représentatifs de la profession, à titre d'indépendant, de fonctionnaire ou encore de professeur dans les facultés d'architecture, et cette diversité permet à l'UPA-BUA d'avoir, depuis des décennies, un regard « croisé » sur la réglementation urbanistique.

L'UPA-BUA soutient les positions de principe défendues par l'AriB dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de RRU « Good Living » ; positions qui rejoignent les revendications émises antérieurement par d'autres instances de la profession (dont la lettre ouverte récente du Conseil Francophone et Germanophone de l'Ordre des Architectes).

Les présentes remarques et observations, qui complètent les préoccupations de l'AriB, ont néanmoins pour objet de se limiter à une analyse technique approfondie du projet de RRU soumis à l'enquête publique, sans déborder dans des considérations relatives à d'autres instruments réglementaires.

Le contexte planologique du RRU et la hiérarchie des règlements

En un peu plus de 30 ans, le législateur régional a prévu divers instruments planologiques, en a ajouté d'autres, différents des règlements d'urbanisme, qui le complètent ou interagissent avec lui, et dont certains seraient plus aptes à contenir certaines dispositions du projet de nouveau RRU. L'art de bien légiférer impose un souci d'économie dans le nombre de textes et la multiplication de leurs dispositions. **Au plus on développe l'arborescence des règles (au risque de situer certaines règles en porte-à-faux ou même dehors de leur cadre spécifique), au plus ardue devient l'application de la transversalité des règles que cette arborescence présuppose.**

Dans ce contexte des outils d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale, rappelons qu'est actuellement en vigueur le Plan régional de développement durable (PRDD), récemment approuvé par le Gouvernement, et qui détermine, selon l'art. 17 du CoBAT :

- les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de mobilité et d'accessibilité, en ce compris d'aménagement du territoire, requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement ;
- les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis, notamment par l'expression cartographiée de certaines de ces mesures ;
- la détermination des zones d'intervention prioritaire de la Région ;
- les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes applicables en Région de Bruxelles-Capitale en fonction des objectifs et des moyens ainsi précisés.

Eu égard à l'existence de ce document, il y a lieu de considérer que certaines dispositions du projet de nouveau RRU figurent déjà dans le PRDD. Il s'agit notamment des objectifs généraux de la politique urbanistique régionale. Il convient donc d'expurger le projet de nouveau RRU de toute disposition qui consiste à rappeler, sans la traduire par une règle concrète, une disposition déjà reprise dans le PRDD.

La dernière réforme substantielle du CoBAT (ordonnance du 30 novembre 2017) a créé un instrument planologique supplémentaire, à savoir le Plan d'aménagement directeur (PAD), décrit à l'art. 30/2 du Code. Ce type de plan indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes, notamment :

- de programme d'affectations ;
- de structuration de voiries, des espaces publics et du paysage ;
- de caractéristiques des constructions, ce qui est également l'objet d'un RRU ou d'un PPAS;
- de protection du patrimoine;
- de mobilité et de stationnement.

Une immense différence existe entre ces divers instruments de la politique urbanistique régionale. Les plans régionaux de développement et plans d'aménagement directeurs contiennent des règles qui sont indicatives et non pas impératives, ce qui est le cas pour les règlements et plans d'urbanisme, qu'ils soient régionaux ou communaux.

L'UPA-BUA constate que plusieurs dispositions du projet de nouveau RRU sont, par nature, indicatives et, à ce titre, doivent être reprises dans les plans indicatifs prévus par le CoBAT (PRDD et PAD), que le Gouvernement est prié d'élaborer ou de compléter.

La réglementation urbanistique en RBC connaît, en outre, trois types de règlements d'urbanisme : les règlements régionaux d'urbanisme (applicables pour tout ou une partie du territoire) et les règlements communaux d'urbanisme.

L'art. 95 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) stipule que le règlement régional d'urbanisme et les règlements régionaux d'urbanisme zonés abrogent les dispositions non conformes des règlements communaux d'urbanisme. A cette fin, lorsqu'un règlement régional d'urbanisme entre en vigueur, les conseils communaux doivent adapter d'initiative les règlements communaux d'urbanisme aux dispositions du nouveau règlement régional.

Actuellement plusieurs parmi les 19 communes bruxelloises maintiennent en vigueur des règlements communaux d'urbanisme qui sont anciens, qui contiennent des dispositions désuètes ou qui contredisent les règlements régionaux d'urbanisme.

Il paraît impératif de profiter de la réforme du RRU pour mettre en application les dispositions de l'art. 95 du CoBAT et éclaircir, de cette façon, la réglementation urbanistique bruxelloise.

Cadre de références en termes de contexte et d'urbanisme

Un règlement d'échelle régionale et à valeur intercommunale comporte d'office des règles plus générales que celles d'un plan communal ou d'un RCU, dont le but consiste à énoncer des règles plus précises en prenant compte, d'une façon appropriée, des spécificités locales ou d'une thématique particulière. Le cas de la hauteur des constructions illustre parfaitement cette dichotomie et sert d'exemple du virage réglementaire poursuivi dans le projet de RRU « Good Living ».

L'art. 12 du Titre 3 du RGBA stipulait que « [...] la hauteur des façades et de leurs avant-corps est égale à la largeur de la voie publique la plus proche du centre géométrique de l'immeuble concerné », mais que cette hauteur ne pouvait dépasser les 21 mètres. Il s'agissait d'une urbanisation fondée sur l'échelle et les caractéristiques géométriques de la voirie.

Depuis une vingtaine d'années, la hauteur des constructions est régie par le Titre 1^{er} du RRU en vigueur qui se fonde sur le rapport entre un projet et les immeubles voisins, avec des règles précises pour les cas de mitoyenneté et des règles moins précises pour les immeubles isolés. Avec cette philosophie, le RRU en vigueur vise à équilibrer les différences notoires de gabarits au sein d'un front

bâti et à amortir la rehausse du bâti dans le respect d'une norme de 3 mètres, sans dépassement de l'immeuble voisin le plus haut, au gré de l'octroi successif des permis d'urbanisme et de dérogations.

L'harmonie dimensionnelle du bâti en vis-à-vis, de deux rives d'îlots faisant face, a donc cessé d'être une préoccupation de la politique urbanistique bruxelloise, hormis en cas de construction isolée où un « cumul flou » de paramètres d'appréciation fait foi. Un des effets de cette philosophie réglementaire est de dépriser l'équilibre de perspectives entre les deux côtés d'une voirie, parmi les préoccupations d'esthétique et de perspective urbaine de nos rues et avenues. Il en est de même de la nécessité de garantir un éclairage naturel des logements des niveaux inférieurs, que les constructions hautes peuvent entraver.

Alors que l'on ne tient pas compte d'un immeuble isolé implanté en vis-à-vis pour la rehausse d'un immeuble mitoyen, en application des dispositions du RRU actuellement en vigueur, la hauteur d'une construction isolée est appréciée au regard de l'environnement proche (dont la rive d'îlot en vis-à-vis).

La politique poursuivie dans le projet de RRU « Good Living » veut à présent, dans certains cas, assouplir la norme de rehausse de construction et, dans d'autres cas, libéraliser la hauteur des constructions, à condition que le demandeur du permis d'urbanisme puisse justifier la hauteur proposée par une nouvelle série de critères, dont certains sont définis et d'autres pas.

Dans le glossaire, on constate la disparition de nombreux termes actuellement utilisés dans le RRU en vigueur et l'apparition de nouvelles définitions et notions, par ailleurs, dont certaines peuvent relever d'autres polices administratives, ce qui constitue un substantiel changement de cadre de références.

A cet égard, le texte du projet de RRU contient des règles imprécises et abstraites et prescrit une optimisation multi-paramètres laissée à l'initiative de l'auteur de projet. Dans le même ordre d'idées, nombre d'interdictions ne sont pas clairement énoncées, et plusieurs articles laissent la porte ouverte à des « dépassements » en tous genres dont on ne saisit plus très bien s'ils constituent des dérogations ou non. Cela laisse au demandeur une immense liberté, tout en imposant le devoir de justifier davantage le projet dont il sollicite l'autorisation.

L'impact de ces nouvelles mesures et les questions qu'elles suscitent, seules ou conjuguées entre elles, sont développées dans l'analyse qui suit, prescription par prescription dans une lecture la plus transversale possible au gré du traitement des mêmes matières dans les différents chapitres des 3 titres et de l'annexe qui nous sont proposés.

Multiplication des codes de mesurage de surfaces et superficies.

L'évolution réglementaire a vu progressivement une multiplication des méthodes de métrage des caractéristiques dimensionnelles des bâtiments soumis à permis d'urbanisme.

Le projet de RRU « Good Living » ventile la notion de « superficie » en « **superficie nette** », « **superficie utile d'un logement** », « **superficie de plancher** » qu'elle soit celle d'un logement, d'un balcon ou d'une terrasse, mais comporte également la notion d'« emprise au sol » qu'il ne définit pas au glossaire. Les nouvelles définitions de « superficie » diffèrent de celles qui s'appliquent dans les actuels formulaires joints aux demandes de permis d'urbanisme, ce qui peut porter préjudice à l'analyse, dans le temps, des données dimensionnelles des bâtiments qui ont fait l'objet d'un permis

d'urbanisme, voire porter atteinte à la fiabilité de ces données. Le risque de confusion avec les seuils de surface cités dans les plans, arrêtés ou ordonnances est réel et ouvre une porte sur des discussions qui pourront s'avérer contre-productives.

De plus, ces nouvelles acceptions du concept de « surface » viennent s'ajouter à d'autres en vigueur pour les architectes en dehors du cadre du permis d'urbanisme, dont par exemple, celles requises par la réglementation PEB, celles des formulaires statistiques et formulaires incendie, ou encore celles des codes de mesurage pour des mètres. Il en découlera, pour un même bien, de nombreuses superficies différentes (voir développement ci-dessous). Le projet de RRU ne porte, en outre, aucun remède à l'absence d'un code de mesurage rationalisé et commun aux différents actes, notamment juridiques, qui peuvent concerner un bien immobilier, dont la vente et la mise en location.

Un règlement qui allie dans ses articles et impositions plusieurs modes de calcul et définitions de superficie est particulièrement difficile à comprendre et à respecter.

L'exercice, ci-dessous, réalisé sur un logement (appartement à deux chambres – PU 2007 en conformité au RRU) fait apparaître les écarts suivants :

RECAPITULATF DES DIVERS CALCULS			
1	TOTAL SUP "PLANCHER" (déf. PRAS mais quid des murs mitoyens)	112,28	100%
2	TOTAL SUP "UTILE"	94,73	84%
3	TOTAL NETTE (HABITABLE)	92,22	82%
4	TOTAL "METRE" REVT SOL YC ENTREPORTES	93,14	83%
5	TOTAL FORM INS - rubriqueA6	98,57	88%
6	TOTAL FORM INS - rubriqueA7 - quid mitoyens	112,28	100%
7	TOTAL "CHARGES D'URBANISME" (déf. PRAS mais quid des murs mitoyens)	112,28	100%
8	RATIO "UNITES 8 m ² "	70,21	63%
9	cloisons, entreportes, gaine tech	2,51	2%
10	TERRASSE (UTILE)	15,70	N.C
11	EMPRISE AU SOL Y.C. TERRASSE (BRUT)	129,79	116%

Le RRU « Good Living » pourrait s'inspirer de concepts plus simples qui sont en vigueur en France depuis le 1er mars 2012 : SDP (Surface de plancher) et emprise au sol.

Nouveaux indices, indicateurs et paramètres

Alors que les caractéristiques dimensionnelles forment actuellement le principal outil de la quantification d'une œuvre architecturale, le projet de RRU « Good Living » entend y adjoindre une série de nouvelles valeurs quantitatives, à savoir la valeur « **CBS+** », l'« **Albédo** », la valeur « **L_{den}** », ainsi que les indicateurs **TOTEM**. Ces nouvelles valeurs relèvent de louables et indispensables préoccupations environnementales dont on ne peut plus faire l'économie, mais les moyens techniques et budgétaires nécessaires au calcul de ces valeurs semblent disproportionnés pour nombre de projets soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

A cet égard, le CoBAT prévoit déjà deux mesures d'évaluation des incidences notamment environnementales d'un projet : l'étude d'incidences (art. 175/2 du CoBAT) et le rapport d'incidences (art. 175/15 du Code). Les projets actuellement soumis à la réalisation de ces mesures d'évaluation sont énumérés aux annexes A et B du CoBAT.

L'UPA-BUA considère qu'un règlement régional d'urbanisme n'a pas pour vocation d'instaurer une évaluation complémentaire d'incidences, circonscrite par les dispositions précitées du CoBAT et encourage le Gouvernement à supprimer ces dispositions du nouveau RRU « Good Living » pour les intégrer, par la suite, dans un arrêté pris en exécution de l'art. 175/8 et 175/16 du CoBAT, voire à élargir la liste de bâtiments énumérés dans les annexes A et B du Code.

Structure générale du projet de RRU « Good Living »

Le projet de RRU « Good Living » nous propose une structure en 3 titres (l'espace non bâti, l'espace bâti, son habitabilité) ainsi qu'une annexe relative à l'accessibilité des PMR et d'application pour des programmes ciblés (dont les bâtiments publics).

La lecture progressive du règlement révèle que certaines prescriptions relatives à une même matière ont été dispersées dans les divers titres (publicité, matières relatives aux PMR...). Cette découverte de la totalité des articles répartis dans les divers titres et l'annexe en complexifie la vision synthétique et rend réel le risque d'omettre un ou plusieurs paramètres.

Le RRU actuellement en vigueur consacre deux titres séparés sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords (Titre Ier) et sur la voirie, ses accès et ses abords (Titre VII). Le projet de nouveau RRU, maintient deux titres pour les matières précitées, mais opère une profonde révision de la répartition des articles qui paraît préjudiciable à la bonne lecture et in fine à la bonne application du texte.

Un « sentiment d'urbanisme de qualité » ne peut naître que de la bonne interaction des 3 dimensions de l'espace, à savoir les 2 dimensions des aménagements en plan et la troisième dimension procurée par les volumes et façades des immeubles ainsi que par la végétation, les installations et aménagements qui caractérisent l'espace public (relief, pavillons, statues...).

La où l'actuel Titre VII du RRU contient des dispositions sur les voiries et espaces publics, le Titre I^{er} du projet de RRU « Good Living », reprend les prescriptions applicables aussi bien aux espaces publics que privés, en ce compris les jardins et abords privés des constructions. De même, alors que le projet de RRU « Good Living » introduit la notion de « scénographie urbaine » et d'« unités typomorphologiques », il scinde et fragmente les normes qui s'y rapportent dans deux titres différents. L'UPA-BUA considère que les articles qui concernent les espaces privés doivent être repris dans le Titre II du projet, puisque leur aménagement résulte de leur conjugaison directe avec le volume bâti.

Face à ce constat, l'UPA demande que la structure du projet de RRU « Good Living » soit partiellement refondée et que le règlement soit complété d'un index facilitant la lecture transversale qu'il nous impose. La structure même et la présentation du projet de RRU « Good Living » doivent être simplifiées et permettre une lecture rapide, aisée et transversale des aspects dont un projet d'architecture doit assurer la synthèse.

Termes approximatifs, catalogue de bonnes mais imprécises intentions

Dans un état de droit, la société est soumise à un ordre juridique excluant l'anarchie et la justice privée. Dans un sens plus restreint, dans un état de droit, le respect du Droit est réellement garanti aux sujets du droit (les citoyens), notamment contre l'arbitraire.

La lecture du projet de RRU « Good Living » révèle l'usage de nombreux termes approximatifs et l'absence de normes tangibles, notamment en termes de dimensionnement. De plus, le projet de RRU « Good Living » à l'enquête est accompagné, pour certaines matières, d'explication(s) parfois plus importante(s) que celle(s) de la règle de droit proprement dite. Nous craignons que les généralités, imprécisions, facteurs d'appréciation arbitraires ou vœux pieux qu'énonce le règlement soient une source de divergences de vue entre auteurs de projets et autorités délivrantes et une source légale infinie pour la motivation de refus de permis d'urbanisme.

A cet égard, il est rappelé que les autorités délivrantes exercent déjà un immense pouvoir d'appréciation basé sur « **le bon aménagement des lieux** », mentionné dans plusieurs articles du CoBAT et dans des nombreux arrêts du Conseil d'Etat. Cette notion est déjà source de divergences importantes entre les autorités qui opposent leur vision du bon aménagement des lieux, et les auteurs de projet, qui y opposent une autre. Au cœur de ces divergences, l'existence, pour une construction donnée, d'une multitude de bons aménagements possibles. La pratique courante des concours architecturaux confirme, au besoin, le fait que le bon aménagement des lieux n'est pas l'apanage de la seule autorité délivrante.

Dans ce contexte, le projet de nouveau RRU « Good Living » élargit considérablement les outils qui permettent à l'autorité délivrante de mettre en question la conception d'un projet, voire de s'immiscer dans ce processus de conception, pourtant réservé aux architectes, en vertu de l'art. 4 de la loi du 20 février 1939.

On relèvera notamment, de façon non exhaustive, les formulations et termes pouvant motiver le refus d'un projet :

1. la « **continuité des espaces ouverts** », qu'ils soient publics et/ou privés, est « **recherchée** » (Titre I, article 3)
2. les boîtiers techniques sont « **prioritairement** » enterrés (Titre I, article 7, §2, al.2)
3. les dispositifs de collecte de déchets sont « **prioritairement** » enterrés (Titre I, article 7, §2, al.4)
4. l'espace ouvert public comporte des zones de repos et de rencontre « **en nombre suffisant** » (Titre I, article 8, al.2)
5. elles sont implantées à une « **distance appropriée** »... (Titre I, article 10, §2, 2°)
6. un plancher ou un dispositif similaire dont la hauteur est limitée « **au strict nécessaire** » pour assurer une « **exploitation normale** » de la terrasse (Titre I, article 9, al. 2, 1°)
7. il est ... sécurisé et « **correctement éclairé** » (Titre I, article 12, al.2, 3°)
8. ce cheminement est « **le plus direct possible** » (Titre I, article 12, §3)
9. ... un espace plan permettant le repos étant prévu « **à intervalle régulier** » (Titre I, article 12, §3, al. 2)
10. Sa largeur est « **adaptée au flux cycliste** » (Titre I, article 13, §2, al. 2)
11. Le cheminement est « **évident, continu, libre d'obstacle, sécurisé et correctement éclairé** » (Titre I, al.2, 3°)
12. Ils sont plantés de manière à permettre leur croissance « **saine et aisée** » (Titre I, article 16, §2, al.2 + Titre I, article 31, al.2)
13. L'aménagement de l'espace public intègre « **autant que possible** » (Titre I, article 16, §3)
14. Le volume et le débit sont limités « **au strict minimum** » (Titre I, article 17, al.2)

15. La proportion d'espace ouvert est « **la plus élevée possible** », en tenant compte des « **caractéristiques particulières** » du terrain (Titre I, article 24, §1, al.2)
16. La valeur du CBS+ est « **maximisée au regard des objectifs du projet** » (Titre I, article 18, al.2 + Titre I, article 32, al.2 + Titre II, article 6, al.2)
17. La densité du « **contexte environnant pertinent** » (Titre II, article 8, al.2)
18. La disponibilité « **aux alentours** » (Titre II, article 8, al.2)
19. La proportion d'espace ouvert est « **la plus élevée possible** » en tenant compte des « **caractéristiques particulières** » du terrain (Titre II, article 9, al.2)
20. Une hauteur plus élevée ... « **peut être admise** » (Titre II, article 13, §1^{er}, al.3)
21. Les façades visibles depuis l'espace ouvert public sont composées de manière à offrir une « **interaction positive** »...(Titre II, article 16, §1er)
22. Le conduit peut être placé le long de la façade arrière à condition d'être « **intégré harmonieusement** » à la façade... (Titre II, article 21, §3, al.2, 1°),
23. 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(Titre II, article 21, §3, al.2, 2°),
24. la circulation verticale et horizontale commune des immeubles collectifs est aménagée **de manière à favoriser la rencontre et la convivialité** » (Titre III, article 4, §1, al.4),
25. 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** », (Titre III, article 11, §3)
26. tout projet à logements multiples présente « **une répartition équilibrée en matière de typologie de logements** » (Titre III, article 17)
27. un ou plusieurs foyers « **dimensionnés en fonction du nombre de chambres** » (Titre III, article 24)
28. etc.

Le maintien des dispositions imprécises peut avoir pour conséquence la multiplication des dérogations. Or le Conseil d'Etat a maintes fois rappelé, dans ses arrêts, le fait que la règle demeure le principe de l'action ; que, dès lors, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Il s'ensuit que la dérogation à une règle d'urbanisme doit être l'exception qui s'applique à un cas de figure particulier. La multiplication des régimes dérogatoires équivaut à constater l'inapplicabilité du règlement et à le vider in fine de sa substance et de sa force probante en tant qu'outil de mise en œuvre de la politique urbanistique régionale.

Les auteurs du nouveau RRU seraient bien avisés d'étudier les anciens règlements communaux d'urbanisme (règlements communaux sur la bâtisse) qui étaient en vigueur bien avant l'adoption du règlement général sur la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles et le RRU. Ces textes mentionnaient des nombreuses normes pratiques, univoques et clairement énoncées. Les règles se répartissaient en plusieurs dizaines voire en centaines d'articles, dont la description technique était néanmoins détaillée. Ils contenaient aucune notion équivoque, générale ou abstraite. Bien que ces anciennes dispositions soient désuètes, l'objectif de la clarté et de la technicité reste entièrement valable.

La spécificité des actes et travaux dispensés de permis

L'art. 1^{er}, §2, 5^o point du titre préliminaire du projet de RRU rappelle que le règlement s'applique aux actes et travaux visés à l'art. 98, §3 et §2/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, qui sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, ce qui reflète l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, modifié pour la dernière fois le 17 mars 2022, déterminant notamment les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, qui précise que ces

actes sont dispensés de permis pour autant qu'ils ne dérogent pas à un règlement d'urbanisme qu'il soit régional ou communal.

Le devoir de clarté du RRU est donc d'autant plus impérieux, dès lors qu'il s'agit d'un document destiné également à une utilisation par un public non initié, à savoir le citoyen, profane en matière immobilière, qui doit comprendre, par la lecture du règlement sans autre interprétation, ce qu'il peut et ce qu'il ne peut pas faire ainsi que de comprendre ce qui est projeté dans son environnement immédiat.

La clarté des normes juridiques est un garant de l'état de droit. Comment respecter un règlement que l'on ne comprend pas ? Alors si l'interprétation du règlement peut être faite uniquement par les autorités publiques, par voie d'instruction d'un permis d'urbanisme, ou nécessite à tout coup la consultation d'un conseiller juridique, cela équivaut à priver les citoyens de leur faculté de réaliser des travaux dispensés de permis et de comprendre l'objet et l'importance des projets dans leurs quartiers.

Modification de la philosophie des normes d'habitabilité

Cette analyse porte particulièrement sur les modifications qu'entend apporter le projet de RRU « Good Living » en ce qui concerne les dimensions et caractéristiques des espaces de séjour. Elle complète les commentaires détaillés, article par article. Le projet comporte de nombreuses prescriptions qui posent question par leur imprécision, ou qui se télescopent entre elles.

Le projet de RRU « Good Living » se fonde sur le concept de « local habitable », nouvelle unité de base (8 m²) dont le nombre et la répartition spatiale peuvent être combinées et permettre une reconversion des bâtiments dont la faisabilité doit déjà être démontrée dès avant sa construction. Cette vision théorique est à l'opposé de la démarche de l'architecte qui qualifie les espaces de son projet en fonction des besoins de circulation, des vues, de l'ensoleillement et en majeure partie du programme de son client. Le projet de RRU « Good Living » semble opter pour une vision de composition qui relève plus d'une combinatoire de « cases », voire de l'algorithme si l'on pousse la réflexion à la limite, avec une perte de sensibilité et de poésie de l'espace. Il est paradoxal que les architectes doivent mener une étude de reconversion de leur projet (avec honoraires à charge du maître d'ouvrage) dans un programme qui ne correspond pas aux desideratas de celui-ci.

Les modifications des dispositions en matière de dimensions et d'éclairage des locaux (superficie, hauteur, etc.) sont nombreuses. Le critère des locaux habitables est modifié pour ne pas différencier les surfaces de locaux par rapport à leur affectation. On notera particulièrement la disparition du critère de superficie minimale pour l'espace de séjour (20 m² actuellement) et une diminution drastique de la superficie d'une chambre principale (9 m² au lieu de 14 m² actuellement, soit une perte de 36% de superficie et la quasi-impossibilité d'y aménager une chambre parentale incluant les rangements indispensables). En théorie, un logement pourrait donc comporter un séjour de 8 m², une cuisine de 8 m², une chambre 9 m², un bureau de télétravail de 8m² ainsi qu'une salle de jeux de 8m². On notera également que, dans l'optique d'une reconversion, un local habitable de 8 m² ne peut devenir une chambre, ou encore qu'un local habitable de 8 m² (et 2,20 mètres de largeur) ne peut accueillir à l'avenir (hypothèse de reconversion) une cage d'escalier conforme à l'annexe, ce qui limite de fait fortement les possibilités de reconversions en logements multiples (sauf multiplication contre-productive des régimes dérogatoires). Dans le même ordre d'idées, il semble que ces dispositions entraîneront l'impossibilité d'aménager des locaux habitables dans des combles.

L'article 11 définit les normes de superficie utile minimale d'un logement en termes de m², et précise, au sein de celle-ci la proportion minimale (75% ou 80%) de locaux habitables. Prenons l'exemple de l'appartement existant qui dispose d'un séjour de 20 m², d'une cuisine de 8 m² et d'une chambre de 14 m², soit une superficie d'espaces habitables de 42 m². En vertu des nouvelles règles proposées, ce logement à une chambre doit totaliser au minimum 55 m² et la superficie des locaux habitables doit représenter 75 % des 55 m², donc 41,25 m². Cela conserve, en apparence, le statu quo, en ce qui concerne la surface totale, mais autorise davantage de fragmentation des espaces habitables. Sachant cependant que cette « surface utile » intègre également les gaines, cloisons intérieures et autres cheminées, la surface habitable est concrètement diminuée. La synthèse des normes de surface paraît entravée par les divers codes de mesurage utilisés, qu'il convient d'allier en un nombre restreint de concepts bien définis.

Le projet de nouveau RRU introduit la norme de largeur minimale de 2,20 mètres, imposée pour une pièce habitable. Cette norme paraît arbitraire et superflue, voire attentatoire à la qualité du parti architectural.

Ces règles fermes sont à conjuguer aux dispositions du paragraphe 3 de l'article 11 du projet de RRU qui stipule que 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 ; cela équivaut à donner à l'autorité délivrante, par la voie de ce règlement, la faculté de refuser un projet dont la subdivision lui paraît inconvenante. Alors les règles concrètes sont, en quelque sorte, vidées de leur substance. Ainsi la bonne application de ce règlement et sa traduction par un environnement bâti qualitatif repose sur la bonne foi des maîtres d'ouvrage, architectes et pouvoirs publics, dès lors que le respect des normes physiques précises du projet de RRU ne garantit en rien cette qualité.

Le projet de RRU modifie substantiellement plusieurs normes de hauteurs sous plafond :

- 3,50 (ou 4,00 mètres pour les immeubles de surface supérieure à 1000m²) pour un rez-de-chaussée (au lieu de 2,50 mètres) ;
- 2,70 mètres pour les locaux habitables (au lieu de 2,50 mètres) ;
- 2,40 mètres pour les locaux habitables dans une construction existante, sans possibilité d'y déroger ;
- 2,20 mètres pour les locaux habitables ou même 2,00 mètres dans certaines hypothèses pour les caves.

Rappelons que, dans le RRU en vigueur, existe une disposition particulière pour les locaux sous combles, dont la hauteur prise en compte est de 2,30 m sur la moitié de la superficie du local. Cette disposition est supprimée et pas remplacée par une disposition équivalente ; la création des combles habitables dans des maisons bruxelloises devient donc potentiellement un aménagement dérogatoire

Compte tenu de ce qui précède, le projet de nouveau RRU Good Living assouplit les normes d'habitabilité. Cependant, le règlement donne davantage de latitude dans l'appréciation du bon aménagement des lieux, concept renforcé par une série de nouveaux critères, paramètres abstraits d'ordre environnemental ou encore calculs savants et justifications supplémentaires des projets.

Vraisemblablement, ces critères viennent compléter l'arsenal des arguments de motivation de refus de permis d'urbanisme. Par exemple, une autorité délivrante pourrait-elle désormais refuser un projet, non pas pour des motifs de « bon aménagement des lieux » mais pour des motifs de « manque d'intimité » des occupants, ou pour manque de « qualité de vie », ou encore pour « manque de convivialité » des espaces communs.

L'objectif de qualité de vie doit, dans un règlement, être traduit par des dispositions concrètes qui le précisent. Un règlement n'a pas pour vocation de rappeler les objectifs abstraits de politique générale. Ce manque de précision est, de surcroît, attentatoire à la bonne application de cette politique louable.

ANALYSE SYSTÉMATIQUE DU PROJET DE RRU « GOOD LIVING »

TITRE PRELIMINAIRE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Il y aurait lieu d'ajouter un §5 rappelant clairement la hiérarchie des normes et le champ d'application ou de dispense des demandes situées dans le périmètre d'un permis de lotir et d'un Plan particulier d'aménagement de sol, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs à l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'instar de ce qui est stipulé à l'art. 94 du CoBAT.

Le règlement régional d'urbanisme, censé guider le citoyen et le professionnel dans la conception du projet, peut rappeler la hiérarchie des instruments de la politique urbanistique en région bruxelloise.

ARTICLE 2 – CONFORMITÉ D'UN PROJET AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Article sans observation particulière.

ARTICLE 3 – DÉFINITIONS

Sous la lettre A :

Alignement : « la voirie publique terrestre » correspond-elle au « réseau de voirie en surface » ? Si oui, pourquoi ne pas utiliser la même dénomination ?

Arbres : le glossaire propose 3 définitions d'arbres selon leur hauteur, tout arbre dépassant une hauteur de 4 mètres répondant à la définition d'arbre à haute tige ; cela pose 3 questions :

1. L'absence de définition d'un arbre de 1^{ière} grandeur.
2. La numérotation des arbres en 1^{re}, 2^e et 3^e semble contre-intuitive, dès lors que leur hauteur augmente de façon inversée par rapport à celle-ci.
3. Le statut des arbres de plus de 20 mètres de hauteur n'est pas défini.

Notre suggestion de classification est la suivante :

Arbuste pour une hauteur inférieure à 4 mètres

1^{ière} grandeur entre 4 et 10 mètres de hauteur

2^{ième} grandeur entre 10 et 15 mètres de hauteur

3^{ième} grandeur entre 15 et 20 mètres de hauteur

Arbres de hauteur exceptionnelle au-delà

Sous la lettre C :

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 divergence d'interprétation.

Caractéristique de la construction : cette notion qui se retrouve dans le libellé de l'article 2 du Titre III doit être définie.

CBS+ : pour autant que la référence à ce paramètre soit maintenue, l'élaboration d'un guide, formant annexe intégrante au RRU, destiné à un expliquer le calcul, appuyé sur des illustrations pertinentes et des exemples, doit être élaboré. Des vues en plan, en coupe et en élévation (façades) des différents cas de figure paraît indispensable pour la bonne compréhension de ce paramètre par tous les publics. Le cas de figure des quartiers répondant au critère de « Ville d'eau » doit faire l'objet de définitions et d'explications à valeur réglementaire.

Construction en mitoyenneté : la définition élude les cas, pourtant récurrents à proximité des angles d'îlots, de mitoyenneté en limite de fond de parcelle. Elle n'exclut pas les immeubles mitoyens en intérieur d'îlot, où une limite latérale pour un bien peut constituer une limite de fond pour un bien situé le long d'une autre rive de l'îlot.

Cyclistes et assimilés : suggestion d'intégrer explicitement les moyens de transport individuels récents (trottinettes...) même s'ils sont cités dans l'AR du 01/12/1975.

Sous la lettre D :

Densité : Il est impératif d'en proposer une définition, ce concept étant décliné en termes de densité bâtie (indices d'emprise au sol, de plancher/sol, de nombre de logements...).

Sous la lettre E :

Emprise au sol: Il est impératif d'en proposer une définition, ce concept étant une des clés du respect de l'article 9 du titre II. La définition devrait être claire par rapport aux surfaces des abords (terrasses à même le sol, chemins, piscines...) et se positionner par rapport aux éléments en saillie (balcons, corniches ou débords de toitures, etc.).

Sous la lettre I :

Intérieur d'îlot : Il est indispensable d'en proposer une définition. A défaut d'une définition, le terme peut être interprété, de façon contextuelle, comme étant, les parties d'îlots au-delà de la profondeur de 37 mètres à compter des alignements des espaces publics qui les délimitent. Il convient de donner des précisions réglementaires à cet égard.

Installation fixe : Il est indispensable d'en proposer une définition dans le cadre des terrasses des commerces du secteur HoReCa aménagées sur la voirie publique.

Logement étudiant : Il est supposé que cette définition fait référence à l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité ». Il s'agit d'un label facultatif que le nouveau RRU entend rendre obligatoire pour les constructions soumises à permis. La formulation de cette définition contient néanmoins une erreur juridique majeure dans la mesure où un logement d'étudiant ne peut porter le label « logement étudiant de qualité » que lorsqu'il est réalisé. Le label n'est pas octroyé pour des projets. En outre, le principe inviolable du cumul des polices administratives rend la référence à ce label totalement superflue.

Sous la lettre N :

Nombre de niveaux : il est impératif d'en déterminer une définition, notamment pour clarifier le champ d'application de l'article 4, §1, al.2, 2° du Titre III. La définition doit clairement différencier les niveaux selon qu'ils comportent des niveaux habitables (ou non) : caves, rez-de-jardin, niveau sous combles, étage en recul.

Sous la lettre P :

Pièce principale de séjour : nécessité de proposer une définition, car cette notion n'est pas reprise dans la définition de « local habitable » telle que précisée à l'article 15 du Titre III.

Sous la lettre S :

Superficie nette : il y a lieu de préciser la hauteur réglementaire envisageable en-dessous (par exemple 2,20 mètres) et au-dessus (par exemple 1,60 mètre ?) des planchers des mezzanines, voire la hauteur sous-plafond en deçà de laquelle une mezzanine n'est pas envisageable. Il en est de même pour le mode de calcul des superficies nettes de locaux sous combles.

Superficie utile d'un logement : la définition devrait être complétée, dans le sens où elle exclut actuellement « *les surfaces des cages d'escaliers communes... les cages d'ascenseurs* » alors qu'il s'agit de la superficie **d'un logement**.

Superficie de plancher : si la définition est claire pour les bâtiments isolés (« nu extérieur des murs des façades »), elle ne précise pas le code de mesurage pour les murs mitoyens, notamment lorsqu'il s'agit de murs pignons implantés à cheval sur la limite de propriété. Il serait logique de préciser que la surface à prendre en compte s'étend jusqu'à l'axe de limite de propriété.

Site propre : il convient de préciser si les sites propres sont également dédiés à la circulation de taxis et de véhicules affectés au transport scolaire, ainsi cela est mentionné à l'art. 72.5 du Code de la route.

Sous la lettre T :

Terrain d'angle : s'agissant d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës et appartenant à un même propriétaire, un terrain qui se développerait le long de la totalité d'une rive d'îlot, en ce compris les deux angles, bénéficierait de la prescription du Titre II. Il y aurait avantage à préciser la définition en termes de distance à compter de l'intersection entre les deux lignes d'alignement

(distance à déterminer selon simulation, les angles d'îlots pouvant être droits, aigus, obtus, et les alignements rectilignes ou courbes

TOTEM : l'UPA-BUA a exposé ci-dessus les raisons pour lesquelles elle considère que la prise en compte des indicateurs TOTEM ne doivent pas figurer dans le RRU, mais dans les évaluations d'incidences, dont le contenu et le champ d'application devrait être adapté par le Gouvernement pour poursuivre sa politique d'aménagement du territoire. L'outil TOTEM est, en outre, en pleine évolution, de sorte qu'il pourrait connaître des modifications, notamment de son cadre réglementaire.

Sous la lettre V :

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

Ville d'eau : définition à ajouter pour la bonne compréhension des diverses catégories de surfaces intervenant dans le calcul du coefficient CBS+.

TITRE I – ESPACE OUVERT

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Les objectifs du projet de RRU « Good Living » se réfèrent au Plan Régional de Mobilité « Good Move ». Il paraît singulier d'introduire dans un règlement à valeur impérative des références à un instrument qui contient notamment des dispositions stratégiques et d'orientation. Le CoBAT circonscrit la prise en compte du Plan régional de mobilité : d'une part, aux projets d'intérêt régional en matière de mobilité (art. 9, §2, 4°) et, d'autre part, pour le cas où le projet déroge aux prescriptions réglementaires de ce plan (art. 126, §11, 3°). Tout au plus, il pourrait être fait référence au volet réglementaire du Plan régional de mobilité, qui concerne l'application concrète de la politique de mobilité, mais cette référence semble superflue, eu égard au principe du cumul des polices administratives.

En application de l'art. 4 de l'ordonnance du 27 juillet 2013, le Gouvernement est sensé revoir ce plan de mobilité tous les dix ans, ce qui implique une possible révision du RRU à court terme, pour tenir compte des évolutions de ce plan. Dans l'optique de l'économie des textes réglementaire ainsi que du principe du cumul des polices administratives, il serait opportun d'envisager la suppression des références au Plan régional de mobilité dans le RRU.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Pas d'observation particulière pour cet article.

ARTICLE 3 – CONTINUITÉ DE L'ESPACE OUVERT

L'objectif de « continuité de l'espace ouvert » semble contredire les règles d'implantation reprises à l'art. 10, §1^{er} du Titre II, dans la mesure où elle peut justifier l'interruption des fronts bâtis d'îlots ; hypothèse qui n'est ni interdite ni reprise dans les illustrations indicatives de l'article 24. Il serait utile de préciser que la continuité de l'espace ouvert est recherchée sans préjudice des règles d'implantation définies à l'art. 10 du Titre II.

La recherche de cette continuité conserve, en revanche, toute sa pertinence dans le cadre de véritables compositions urbaines ou de permis de lotir.

Chapitre 2 - ESPACE OUVERT PUBLIC

SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 4 – AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE OUVERT

Les objectifs énoncés dans cet article sont louables et nous les soutenons. En revanche, ce n'est pas la vocation d'un règlement d'urbanisme de reprendre des grands principes abstraits, sans les préciser par des normes concrètes par lesquelles ces principes généraux sont appliqués ; or de telles précisions font défaut en l'espèce.

Le point 1° dispose que l'espace ouvert doit être « flexible dans ses usages et facilement adaptable à l'évolution des besoins ». Or l'éventail des usages de l'espace public peut être vaste, avec la fonction quotidienne de déplacement, la fonction récréative, les marchés, les fêtes et foires, etc. Tout espace public ne peut accueillir tous les usages, et la spécialisation de certains espaces publics participe à l'identité et fait le charme des quartiers.

Au point 3°, la notion d'espace ouvert public « inclusif et adapté aux besoins de toutes les personnes » est imprécise et abstraite, sujette à des interprétations diverses, d'ordre politique ou sociétal, mais non pas technique. Il y a lieu de préciser les mesures concrètes d'aménagement et d'équipement qui garantissent le respect de cette inclusion. Le projet de RRU « Good Living » ne prescrit à cet égard rien de concret, et peut donc laisser tout un chacun libre d'interpréter cet objectif à sa guise.

Par ailleurs, le texte stipule que l'espace ouvert public assure « la continuité des revêtements » et « rationalise le nombre des matériaux ». Il est dès lors raisonnable de supposer qu'un projet peut être critiqué, considéré comme dérogatoire, voire refusé, au motif qu'il contient un nombre de matériaux trop élevé. De plus, le but de rationalisation des matériaux semble, à première vue, contradictoire avec la multiplication des équipements des voiries, que l'on constate dans les projets de réaménagement (multiplication des coloris dans les marquages au sol ; discontinuité du marquage des pistes cyclables aux carrefours ; passages piétons sur voies de trams ; mise en œuvre de marquages thermocollants sur des surfaces en pierre bleue ; insertion a posteriori de dalles podotactiles sans tenir compte du calepinage du revêtement des trottoirs).

A titre subsidiaire, dans le cadre de l'embellissement du cadre de vie que le Gouvernement promeut avec le nouveau RRU, il serait opportun d'ajouter un 6° point destiné à rationaliser le nombre de poteaux indicateurs et de signalisation en ce compris les dispositifs privés de signalisation ou d'assistance à la conduite, tels les miroirs aux sorties des parkings privés ; pour ces derniers, il serait opportun de définir les conditions dans lesquelles de tels équipements peuvent être admis.

ARTICLE 5 – RÉPARTITION DE L'USAGE DE LA VOIE PUBLIQUE

L'application de la prescription risque d'engendrer des modifications de statut et de régime de circulation, surtout dans les voiries étroites, où le passage de véhicules de gabarit important doit être garanti (SIAMU, Bruxelles-propreté, déménagements...). De plus, afin d'éviter tout équivoque, soit la prescription devrait être complétée de la façon dont les carrefours interviennent dans cette surface, soit le glossaire devrait être complété d'une définition de « superficie de l'espace ouvert public ».

Nous comprenons que le but poursuivi est de diminuer, dans les futurs réaménagements de voirie, l'espace occupé par la circulation et le stationnement des véhicules privés. Il paraît néanmoins opportun d'équilibrer cet objectif en précisant que cette règle ne peut porter préjudice notamment à la circulation des véhicules de secours et de service public ainsi que des véhicules destinés à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans un souci de clarification, l'explication de l'article devrait remplacer « un maximum de 50% de l'espace ouvert public doit... » par « un maximum de 50% de l'espace public peut... ».

ARTICLE 6 – CÂBLES, CONDUITES, CANALISATIONS, CANIVEAUX ET GALERIES

Cet article propose, dans les cas de nouvelles voiries ou de réfection complète de celles-ci, le regroupement des « câbles, conduites et canalisations ». Or l'organisation des différents réseaux publics, par des compagnies distributrices pourrait entraver la bonne application de cette disposition.

Les compagnies distributrices sont notoirement discrètes sur l'emplacement exact de leurs conduites et câbles. D'autre part, chaque composante des réseaux a une durée de vie différente, sorte qu'il n'est pas nécessaire de remplacer tous les câbles, conduites et canalisations à chaque chantier majeur de voirie. En outre, un tel remplacement intégral des réseaux serait de nature à impliquer des perturbations majeures de service.

La largeur de 2 mètres prescrite pour la gaine peut occuper la totalité de celle du trottoir (2 mètres également) peut hypothéquer l'enterrement « prioritaire » des dispositifs de collecte de déchets (article 7 ci-après).

Au-delà de la distinction opérée entre les « câbles, conduites et canalisations » et les « câbles et conduites de transport », aucune autre dérogation à la règle de l'art. 6 n'est prévue dans le projet de RRU. Il est donc supposé que les éventuelles dérogations doivent faire l'objet d'une autorisation, en application de l'art. 126, §11 du CoBAT.

ARTICLE 7 - MOBILIER URBAIN

Dans notre commentaire de l'article 6, il est question de l'entrave que peuvent représenter les câbles, conduites et canalisations, pour l'aménagement de dispositifs de collecte de déchets et de boîtiers techniques souterrains.

En espace public, le mobilier est inclusif, rationalisé en nombre, et mutualisé. L'usage du terme « rationalisé » n'indique aucune précision ou norme à respecter. Si par le terme « rationalisé en nombre » le Gouvernement entend « réduit à nombre minimum d'éléments », il serait opportun de le stipuler comme tel.

Pour les dispositifs de collecte de déchets, en dernière alinéa du §2 de cet article, il est stipulé que les dispositifs de collecte de déchets, les poubelles publiques, sont prioritairement enterrés mais un aménagement de surface peut toutefois être admis pour des raisons techniques ou logistiques. Il est nécessaire de préciser ces raisons.

SECTION 2 - FONCTION DE SÉJOUR

ARTICLE 8 - CONFORT ET INCLUSION

L'art. 8 traite de la fonction de séjour de l'espace public et stipule qu'il doit comporter des zones de repos et de rencontre « en nombre suffisant », sans préciser le seuil en dessous duquel ce nombre devient insuffisant. La prescription n'indique en rien les caractéristiques spatiales et équipements requis pour les zones de repos et de rencontre visées.

ARTICLE 9 – TERRASSES

La définition d'installation fixe et de terrasse (en spécifiant s'il s'agit d'une terrasse accessoire à un établissement du secteur HoReCa) doit être ajoutée dans le glossaire.

L'expérience récente a prouvé que la multiplication des terrasses disparates et d'aspects variés peut constituer une atteinte à la lisibilité de l'espace public, voire une atteinte à la sécurité (cas de terrasses fermées de brise-vents et/ou couvertes) à proximité des carrefours et des passages piétons.

Un aménagement durable en continuité avec celui des trottoirs / parties de voiries partagées est préférable aux « bricolages » auxquels on a pu assister. Il serait salutaire de règlementer avec d'avantage de précision l'utilisation, les caractéristiques dimensionnelles et esthétiques des terrasses en voirie, dont un grand nombre a enlaidi l'espace public et porté atteinte aux perspectives urbaines au sortir du confinement lié à la pandémie du COVID-19.

Il s'impose de définir des règles plus précises, concernant la nature des revêtements de ces installations, leurs éventuelles couvertures, leurs parois, les enseignes et les publicités que ces installations peuvent comporter, ainsi que des règles concernant les moyens précis destinés à protéger les utilisateurs de ces installations (p.ex. forme et caractéristiques des garde-corps) ainsi

que la sécurité des autres usagers de l'espace public, notamment lorsque ces installations se trouvent à proximité d'un passage piéton.

Au même temps, ces précisions pourraient donner plus de sécurité juridique aux exploitants de ces terrasses, ainsi que des lignes directrices claires à suivre lors de la conception, commande et mise en œuvre de ce type d'ouvrages. A cet égard, le Gouvernement devrait envisager l'édition d'un fascicule destiné à l'utilisation des commerçants, voire de fascicules sectoriels pour aviser les différents secteurs économiques des nouvelles dispositions qui peuvent concerner leurs activités.

Les terrasses sont admises « lorsque l'espace ouvert public présente une irrégularité ou une déclivité importante » ; or toutes les voiries sont aménagées en léger dévers notamment pour assurer l'acheminement des eaux de surface vers les filets d'eau. Lorsque l'espace public est horizontal et sans dénivellation importante, le projet de RRU semble imposer une exploitation de la terrasse à même la surface de la voirie ; or la surface de la voirie peut être irrégulière (c'est le cas des pavés), de l'eau peut y ruisseler ou y stagner, des débris peuvent s'y accumuler, etc. Il en résulte un manque d'équité.

Des réserves sont émises quant au caractère saisonnier ou permanent de ces installations. Dans le premier cas, les actes et travaux sont dispensés de permis d'urbanisme (art. 7, 3° de l'arrêté du 13 novembre 2008), dans le second cas, ils sont soumis à permis. Dans tous les cas, les prescriptions du RRU doivent s'appliquer. Il n'est cependant pas clair dans quelle mesure ces installations doivent respecter les prescriptions des plans régional et particulier d'affectation de sol. Sans préjudice de l'autorisation de voirie (acquis en vertu du principe du cumul des polices), le RRU pourrait préciser davantage ce qui constitue une exploitation « normale » de la terrasse, en termes de période d'ouverture ou du partage des aires de trottoirs par les piétons et le personnel des établissements HoReCa.

ARTICLE 10 - CONSTRUCTIONS FERMÉES

La prescription indique quelles constructions fermées peuvent être présentes sur la voirie publique.

Il est notamment stipulé que des commerces de petite taille peuvent être admis lorsqu'ils sont habituellement implantés dans l'espace ouvert public ; cela vise d'évidence les baraques à frites, kiosques à journaux et autres installations assimilées. Par cette disposition, le Gouvernement facilite la régularisation urbanistique des installations existantes (voire leur valorisation) et, en même temps, empêche toute installation future de nature similaire à un endroit nouveau. Une telle disposition paraît inéquitable.

Nous lisons que des sanitaires accessibles « à tous les publics » peuvent être implantés en voirie, ce qui est de nature politique ou sociétale et dépourvue de précision technique qui doit être claire et univoque. Il est supposé que le terme « tous publics » vise notamment les PMR, mais qu'en est-il des utilisateurs qui opposent des visions nouvelles de l'identité sexuée ? Le Gouvernement devrait prendre position à cet égard.

Quant aux dimensions, les surfaces indiquées semblent, pour certaines installations existantes et dûment autorisées, trop petites. Il s'agit d'une source supplémentaire et sans grand intérêt de multiplication des régimes dérogatoires. Une plus grande liberté doit être laissée aux auteurs de

projets, notamment par rapport aux usages spécifiques possibles dans certains espaces publics. On pense notamment aux guinguettes et pavillons qui favorisent la fréquentation des parcs en été.

Au libellé « un seul niveau » devrait être préféré celui qui renseigne une hauteur maximale par type de construction fermée. Un abri couvert pour vélos ne nécessite en effet pas la même hauteur qu'une cabine d'ascenseur qui dessert une station de métro.

SECTION 3 – FONCTION DE DÉPLACEMENT

ARTICLE 11 – REPARTITION ENTRE LES MODES DE DÉPLACEMENT

Cet article instaure en règle de droit une hiérarchie qui situe les transports en commun en moindre priorité que les cyclistes et piétons. Cela semble signifier que dans une voirie parcourue par des lignes de bus et dans laquelle est proposé l'aménagement d'une piste cyclable, celle-ci pourrait entraver le passage, voire le croisement des bus ? Il paraît raisonnable de dire que les transports en commun doivent garder une priorité car selon les conditions climatiques, tout piéton ou cycliste devient un usager des transports en commun, dont la régularité et la vitesse de l'utilisateur (durée effective du trajet, pertes de charges comprise, et différente de la vitesse commerciale, critère des sociétés de transport) doivent impérativement être améliorées.

Dans tous les cas, le Gouvernement doit préciser davantage, voire moduler et équilibrer la hiérarchie des différents types de transport.

ARTICLE 12 – LES PIÉTONS

Certaines exceptions à la règle paraissent évidentes et doivent être décrites dans le règlement pour diminuer le nombre de dérogations, notamment les cas où un côté d'une voirie étroite longe une forêt, un ruisseau, un bosquet, etc.

Au §1^{er}, alinéa 2, 5^o point, il est stipulé que la transition vers la traversée piétonne est sans ressaut au droit de la chaussée. Cela présuppose que l'on abaisse le dévers du trottoir, au risque de déroger au point 4^o du même article (pente transversale de 2% maximum) ou que l'on surélève le niveau de la voirie au droit des passages pour piétons, ce qui est infaisable pour les nombreuses voiries parcourues par les lignes de tram.

Au §3, dernier alinéa, il est stipulé que dans les voiries en pente, « lorsque les conditions locales le permettent », un espace « plan » permettant le repos est prévu à intervalle régulier. Nous supposons qu'il s'agit d'une aire « horizontale ». Les conditions requises pour ces espaces plans ne sont pas précisées, et la règle ne peut pas être impérative, car d'une part, ces espaces « plans » augmenteront la pente du trottoir (et cela pose la question du rapport des niveaux du trottoir, de la bordure et de la voirie proprement dite) et d'autre part, dans les voiries bordées de parcellaire traditionnel se posera la question du rapport du relief du trottoir aux entrées des immeubles.

ARTICLE 13 – LES CYCLISTES ET ASSIMILÉS

§5. Si la zone tampon fait l'objet d'un matériau ou marquage particulier (ce qui n'est pas le souhait du règlement en visant une simplification du nombre des matériaux), le règlement devrait la situer soit dans la zone de parcage, soit dans la piste cyclable. Cette précision devrait en outre prévoir le cas où des fosses à plantations de pleine terre viendraient à interrompre la continuité des zones de parcage longitudinal (la fosse de plantation peut être augmentée de la valeur de la zone tampon).

§6. Le règlement devrait en outre spécifier l'espacement entre 2 arceaux (compter 0,75 mètre de largeur pour un vélo d'adulte équipé de 2 fontes) tout en permettant un accès latéral au vélo pour le déplacer, le charger ou le décharger. Le règlement devrait également prévoir des zones et spécifications (hors cheminement des piétons) pour le dépôt des engins motorisés assimilés aux vélos dont question dans le glossaire à la définition « cyclistes et assimilés ».

ARTICLE 14 - TRANSPORTS EN COMMUN

Il n'est pas clair comment les dispositions de cet article sont conjuguées à celles de l'article 5 du même titre, qui utilisent en outre, deux termes différents pour décrire l'espace public occupé par la voirie. Ainsi à l'article 14, il est question de « chaussée », terme entendu dans le sens « voie carrossable » par opposition au terme « voirie » entendu dans le sens « espace public affecté notamment à la circulation de personnes et de véhicules ».

Compte tenu de ce constat, il paraît essentiel de préciser, dans le texte réglementaire de l'article 14, non seulement la largeur de la chaussée, mais aussi la largeur totale minimale de la voirie, c'est-à-dire la largeur totale entre alignements, afin de lever toute équivoque quant à l'application concrète des deux règles.

On peut craindre également qu'une appréciation trop sévère du cumul des deux règles puisse freiner les décisions de réaménagement de l'espace public.

Notons que les normes habituelles en matière de dimensionnement de voirie indiquent que la largeur minimale d'une chaussée empruntée par deux camions ou deux bus, est de 5,50 m. Il convient dès lors de motiver la largeur minimale de 6,20 m, largeur qui constitue par ailleurs un appel à la vitesse et entre en concurrence, dans les voiries en pente, avec la possibilité d'aménagement des espaces destinés à la circulation de modes de transport actifs.

ARTICLE 15 – VÉHICULES AUTOMOBILES

Nous estimons que l'interdiction de stationnement (§2, alinéa 2, 2^etiret) devant les entrées des écoles, crèches, lieux de cultes et équipements culturels ne doit pas strictement se limiter à la partie de façade qui comporte la porte d'entrée, et qu'un dégagement substantiel y devrait être prévu, créant une zone paysagère d'attente, par exemple avec un banc, un ou des arbres pour permettre un regroupement et une attente agréable sans toutefois entraver la circulation des piétons. Les zones de dépose-minute « Kiss and ride » permettant également le chargement/déchargement d'un autocar ou bus scolaire devraient également être prises en compte.

Le dernier alinéa propose deux choix quant aux emplacements de parcage qui ne sont pas du même ordre et qui peuvent être cumulés, le premier portant sur le niveau, le second sur la nature perméable de cette surface.

Le §3 nécessite d'être précisé:

- quant au type de liseré de noyau commercial dont il est question (PRAS, PPAS, ou encore ces deux types de plan ?),
- quant à l'attitude à adopter lorsqu'un noyau commercial se prolonge le long de plusieurs rives d'îlots,

SECTION 4 – FONCTION ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 16 – VÉGÉTALISATION DES RÉSEAUX DE FRAÎCHEUR

Le §1^{er} est difficilement applicable sans définition précise de la surface de voirie à prendre en compte (quid des superficies de carrefours ?).

Au §1^{er} il est stipulé que la surface de pleine terre végétalisée représente au moins 10% de la superficie de cette voirie. Ce pourcentage n'est pas rencontré dans la situation existante de fait et paraît important pour les voiries de faible largeur entre alignements, compte tenu du fait que la surface de voirie à prendre en compte n'est pas définie.

Pour l'application de l'alinéa 2 de cet article, il conviendrait de préciser que ce substrat d'une épaisseur minimale de 1,20 m pourrait se situer au moins en partie au-dessus du niveau du sol, pour des raisons liées à l'évacuation des eaux pluviales qui traversent le substrat.

ARTICLE 17 – GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE PLUIE

Pas d'observation particulière pour cet article.

ARTICLE 18 – BIODIVERSITÉ

Pour autant que cet indicateur soit maintenu dans le RRU, la disposition selon laquelle « la valeur du CBS+ est maximisée au regard des objectifs du projet » manque de précision, de sorte que son application impérative est basée sur une interprétation arbitraire. Cet objectif relève davantage d'un plan indicatif (PRDD et PAD) que d'un règlement d'urbanisme.

ARTICLE 19 – ÉCLAIRAGE

Cet objectif relève davantage d'un plan indicatif (PRDD et PAD) que d'un règlement d'urbanisme.

ARTICLE 20 – CONFORT ACOUSTIQUE ET VIBRATOIRE

Cet objectif relève davantage d'un plan indicatif (PRDD et PAD) que d'un règlement d'urbanisme.

SECTION 5 - PUBLICITÉ DANS L'ESPACE OUVERT PUBLIC

ARTICLE 21 – ZONES D'EXCLUSION DE LA PUBLICITÉ

L'exclusion de la publicité telle que prescrite remet en cause les dispositifs de toutes superficies et manifestation de tout type, ce qui pose notamment la question des « dispositifs dissociés » liés à des équipements et installations d'utilité publique (abris pour voyageurs des transports en commun, stations *Villo !...*). La cartographie Brugis devrait intégrer les dispositions liées à l'article 21 **dès l'entrée en vigueur du règlement.**

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au §2, 1°, il est stipulé que, lorsqu'il est ancré sur la voie de circulation piétonne, le dispositif de publicité est prolongé jusqu'au sol. Cette disposition interdit, sans juste motif, des dispositifs de publicité à la parisienne où dans deux coins opposés d'un carrefour sont placés des poteaux avec un panneau publicitaire en hauteur surmonté des drapeaux français et européen.

En application de l'article 21, le nombre des « dispositifs dissociés » liés à des équipements/offres d'utilité publique devrait être réduit de façon drastique, auquel cas les politiques en la matière doivent être adaptées pour éviter que les lieux d'implantation soient hors contexte et éloignés de l'équipement auquel ils sont associés. Il va de soi que les exploitants de dispositifs de publicité viseront les perspectives préférentielles, ce qui va à l'encontre de l'objectif de qualification des perspectives et sera hypothéqué par les plantations d'arbres souhaitées par ailleurs dans le cadre de la mise en place du réseau « fraîcheur ».

Le règlement devrait préciser la façon dont sera interprété le cumul des conditions des §1^{er} et §2.

ARTICLE 23 – PUBLICITÉ ÉVÉNEMENTIELLE

Pas d'observation particulière pour cet article.

CHAPITRE 3 – ESPACE OUVERT PRIVÉ

SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 24 – PROPORTION ET DISPOSITION DE L'ESPACE OUVERT PRIVÉ

Voir notre remarque sur la définition de « terrain d'angle ».

Pour l'application du §2, il y a lieu de simuler l'application de la règle en cas de construction mitoyenne sur une limite de fond de parcelle.

Le fondement de la norme de 37 mètres et son explication illustrée vont à l'encontre de l'évolution des décisions prises par certaines commissions de concertation, la tendance étant d'interdire les implantations « en intérieur d'îlot » (concept que le règlement devrait définir). Par ailleurs, le règlement devrait prendre position quant à la façon de considérer le bâti situé au-delà de la profondeur de 37 mètres que mentionne l'illustration du §2 (page 49) : s'agit-il d'un bâtiment isolé ou d'un bâtiment mitoyen du côté droit ?

Au §3 de cet article il est stipulé que les espaces ouverts privés sont « préférentiellement » aménagés « d'un seul tenant », formulation difficilement compréhensible. Cela s'appliquerait tant aux zones de recul qu'aux zones de jardins et porterait sur une continuité d'aménagement des zones de recul et des zones de jardins. Cette disposition devrait être supprimée en raison de ses impositions sur le parti architectural et en raison du manque de liberté dans la cohérence d'intégration entre un immeuble et ses abords et accès. Les critères de référence ne sont pas définis dans le projet de RRU. Une uniformisation en cas de parcelles étroites conduirait également à un manque de développement de la biodiversité.

ARTICLE 25 – TERRAINS NON BÂTIS

La disposition qui vise à permettre au moins ponctuellement le passage de la petite faune doit être complétée par des règles concrètes.

SECTION 2 – FONCTION DE SÉJOUR

ARTICLE 26 – ESPACE D'AGRÉMENT DES GRANDS IMMEUBLES

Le grand espace ouvert privé que prévoit la prescription est commun et en copropriété. La lecture conjuguée de cette disposition et de l'art. 24, §3 équivaut à constater que l'aménagement de jardins privés dans les grands immeubles déroge au règlement, sauf à préciser ce que l'on entend par « un seul tenant ».

Il est stipulé également que l'espace précité comporte des équipements récréatifs, de détente ou d'horticulture. Ces dispositions devraient figurer dans un plan indicatif (PAD ou PRDD). L'exclusion

d'autres types d'équipements paraît arbitraire, par exemple les équipements décoratifs, culturels, sociaux, d'élevage d'animaux (poules), etc.

La prescription devrait préciser que cet espace d'agrément peut être réalisé sur dalle de couverture de sous-sol afin qu'il ne soit imposé de l'être en pleine terre. La prescription avec une zone de pleine terre risque en effet d'être difficilement applicable en cas de construction d'un immeuble avec sous-sol débordant sur un terrain de faible profondeur.

La prescription devrait envisager explicitement une mixité des types d'équipements cités.

SECTION 3 – FONCTION DE DÉPLACEMENT

ARTICLE 27 – VOIE D'ACCÈS

Pas d'observation particulière pour cet article.

ARTICLE 28 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

L'art. 28, §1^{er} interdit les emplacements de parcage pour véhicules automobiles à l'air libre dans l'espace ouvert privé. Cela comporte tant la zone de recul que la zone de cours et jardins. Louable en soi, cette disposition valorise néanmoins les parkings existants en intérieur d'îlot dont l'existence n'est pas ébranlée par le RRU qui ne s'applique pas aux ouvrages déjà autorisés.

Il est rappelé que la définition d'intérieur d'îlot est absente du glossaire.

La prescription du §2 semble présupposer que les aménagements envisageables à l'air libre le sont sur une partie non bâtie en sous-sol (revêtement « perméable », un arbre de 15 à 20 mètres de hauteur, par tranche entamée de 4 emplacements de parcage...). De tels aménagements pour le stationnement peuvent être aménagés au-delà d'une profondeur de 37 mètres, au cœur d'îlot, bien que cette notion reste non définie. Il paraît raisonnable de privilégier davantage l'aménagement de ces emplacements sur des parties bâties en sous-sol, vu les contraintes imposées en matière de récupération d'eau de pluie et de plantations. Notamment des sous-sols aménagés dans une emprise qui correspond au bâtiment hors sol. Pour les cas précis où le stationnement est autorisé en surface, il faut pouvoir aménager des emplacements sur les sous-sols plutôt que sur de la pleine terre, car le projet de nouveau RRU interdit un tel aménagement dans son article 33.

Au §2, il est également stipulé que les parkings à l'air libre sont équipés de bornes de chargement pour véhicules électriques. Il convient de préciser la règle servant de base de calcul du nombre de bornes.

Au point 3° il est stipulé que des arbres de deuxième grandeur sont plantés à raison d'un arbre par tranche entamée de 4 emplacements de parcage. Planter un arbre n'est pas un anodin. C'est un organisme vivant qui doit bénéficier d'un substrat adapté à sa nature et à son espèce et qui doit également être entretenu. Il n'est pas démontré que les conditions techniques et économiques sont réunies pour augmenter de cette façon significative le nombre d'arbres présents sur le territoire bruxellois. D'autres plantations et pas seulement des arbres devraient pouvoir y être aménagées. De

même, cette disposition a pour conséquence de réduire le nombre d'emplacements futurs et à valoriser davantage ceux qui existent déjà, sans les supprimer, ce qui favorise un immobilisme malsain, destinée à protéger les droits acquis.

ARTICLE 29 – STATIONNEMENT VÉLOS

Il paraît plus important de favoriser une accessibilité aisée des emplacements pour vélos et non pas la proximité de ceux-ci à la voirie, là où l'espace est destiné à l'urbanisation (c'est-à-dire à front de voirie, façade destinée en priorité à être « habitée » et à témoigner de l'activité et de la convivialité de la ville).

La remarque relative au stationnement de vélos en zone de recul devrait être intégrée dans le libellé de la prescription. Celle-ci devrait également être explicite quant aux modalités de localisation des abris pour vélos à l'arrière des bâtiments. La prescription « stationnement vélo » doit permettre le stationnement de tous les types de vélos. Le libellé devrait être coordonné avec celui du §3, al.3 de l'article 30 et lui être complémentaire.

SECTION 4 - FONCTION ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 30 – PLEINE TERRE

Dans un but de bien décrire la valeur de 75% du terrain à végétaliser, nous réitérons le besoin impératif de définir l'emprise au sol ou la superficie bâtie d'une construction et d'utiliser le même code de mesurage pour la totalité du règlement.

Quant à la référence aux zones du PRAS, il y aurait lieu de viser les affectations et non les zones du PRAS, sachant que le plan est entré dans une phase de révision et que tant les zonages que les dénominations de ceux-ci risquent d'être modifiés.

La norme, proprement dite, paraît très contraignante, car l'espace disponible pour l'aménagement de terrasses est extrêmement réduit. Par exemple, dans un terrain de 200 m² dont 30% doit être aménagé en surface de pleine terre, la surface d'une terrasse imperméable cumulée à toute autre surface (accès, allée de jardin...) ne pourrait dépasser $200 \text{ m}^2 \times 30\% \times 25\% = 15 \text{ m}^2$.

Le §2 de cet article impose la règle à tous les espaces subdivisés, ce qui limite de façon significative le parti architectural d'aménagement des espaces extérieurs surtout dans des terrains de forme irrégulière. Il est regrettable d'insérer dans le règlement des dispositions pouvant donner lieu à des nombreuses demandes de dérogation.

Le §3 exclut les emplacements de parcage (et a fortiori celui des vélos qui peuvent cependant être envisagés en vertu de nos remarques concernant l'article 29).

Le §5 de cet article est davantage du ressort d'un plan indicatif (PRDD et PAD) plutôt que d'un règlement d'urbanisme.

ARTICLE 31 – VÉGÉTALISATION

Nous estimons que la prescription devrait être plus ouverte pour les îlots de petites dimensions aux vues limitées, en mentionnant une alternative aux arbres de 3^{ième} grandeur, par exemple par la plantation d'arbres à moyenne ou basse tige (fruitiers, arbustes à fleurs...).

La plantation d'arbres est un acte exclu du champ d'application du CoBAT, tel que précisé à l'art. 98 du Code. Il s'ensuit que cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux projets faisant d'objet d'une autorisation nouvelle, ce qui paraît inéquitable.

Il y a lieu de moduler l'application de cet article, par référence à des critères d'orientation, d'ombrage, d'ensoleillement, voire d'atteinte aux vues paysagères des jardins voisins. Dans les copropriétés, la tendance, inscrite dans les statuts de nouveaux immeuble, est justement de limiter la hauteur des plantations à 2 m de hauteur.

ARTICLE 32 – BIODIVERSITÉ

Cet objectif relève davantage d'un plan indicatif (PRDD ou PAD) que d'un règlement ; il y a lieu de donc de supprimer cette disposition du projet de nouveau RRU.

ARTICLE 33 – ESPACE OUVERT PRIVÉ AU-DESSUS DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Alors que le but poursuivi par cette norme est louable, l'application de cette prescription induit qu'une construction souterraine ne pourrait être recouverte d'une terrasse imperméable, ce qui alourdit considérablement la complexité technique des constructions et les besoins techniques de leur entretien.

L'augmentation de la couche de substrat végétalisé à 1 mètre (au lieu de 0.6 mètres actuellement en vigueur) présente un impact économique conséquent, approfondira le niveau des sous-sols, allongera le développement de la rampe d'accès à celui-ci (ou imposera d'opter pour un ascenseur à voitures) et risquera d'hypothéquer davantage un raccord gravitaire à l'égout public. Elle aura pour conséquence de multiplier les régimes dérogatoires. Pour ces raisons, la proposition devrait être abandonnée.

Cette prescription témoigne, en outre, de la fragmentation, évoquée plus haut, des informations au total des articles du règlement.

SECTION 5 – PUBLICITÉ – INTERDICTION

ARTICLE 34 – INTERDICTION

La prescription semble interdire toute publicité en espace ouvert privé. Elle vise donc les publicités relatives à la commercialisation d'un projet en cours de construction, qui informe également les

riverains sur le programme de ces projets. Il y a lieu de préciser que cette règle est énoncée sans préjudice du point 15° de l'article 1 du Titre II. (Voir également notre observation pour l'article 29 du Titre II).

TITRE II – URBANITE

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Si les objectifs tiennent compte des préoccupations environnementales les plus récentes, la totalité du projet de RRU « Good Living » ne détermine pas les valeurs à atteindre. Quant à la « mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti », elle porte à notre sens à la fois sur les bâtiments que l'on transforme et sur les bâtiments au sein desquels doit s'intégrer le bâtiment une fois transformé.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Pas d'observation particulière pour cet article.

ARTICLE 3 – MESURES

Pas d'observation particulière pour cet article.

CHAPITRE 2 – DURABILITÉ ET RÉSILIENCE

ARTICLE 4 – PRÉSERVATION ET RÉNOVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La rénovation et la récupération d'éléments bâtis est certes à encourager au regard de la tendance des démolitions à tout crin, bien que celles-ci sont souvent argumentées par le besoin de respecter les exigences PEB.

Cependant, les moyens techniques et économiques pour assurer un emploi intensif et généralisé des matériaux de construction ne semblent pas réunis à l'heure actuelle. La norme imposée par le règlement s'inscrit dans un vide stratégique en la matière, dans la mesure où l'exercice des activités de emploi (récupération, transformation, concassage et reconditionnement des matériaux) ne sont pas explicitement prévues dans la planification urbanistique bruxelloise. Si l'on ne veut pas que ces objectifs restent des vœux pieux ou que leur mise en œuvre ne devienne irréaliste (notamment en termes de déplacements), il faudrait également veiller à ce que les sites propices à ces activités ne soient pas systématiquement reconvertis en projets de logements.

Il en est de même des moyens économiques et budgétaires. L'application de la norme ne peut être envisagée que lorsqu'elle est faisable économiquement et non pas seulement techniquement.

Nous rappelons nos réserves quant à l'insertion de l'outil TOTEM dans les normes du RRU. Comme exposé ci-dessus, cet outil relève davantage d'une évaluation d'incidences.

ARTICLE 5 – RECONVERSION ET RÉVERSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS, DURABILITÉ ET RÉCUPÉRATION DES MATÉRIAUX

Cet aspect du règlement met les architectes dans une situation paradoxale. Chaque projet constitue en effet une réponse au programme du maître d'ouvrage et propose une expression et une intégration urbaine qui en expriment la fonction. Le dimensionnement et l'équipement des espaces est notamment spécifique à chaque programme, et peut même varier selon des catégories diverses d'un même programme (par exemple, le logement).

Si l'objectif de reconversion peut paraître louable, son étude lors de l'élaboration de toute construction neuve de plus de 1.000 m² relève d'une mission impossible, car ni le besoin, ni le programme ni l'opérateur de cette reconversion ne sont connus. Notamment, la reconversion ne peut être étudiée de façon réaliste car les programmes des bâtiments, espaces et équipements cités dans le chapitre 1, article 2, §1^{er} de l'annexe au règlement porte sur des programmes spécifiques qui engendrent des typologies et spatialités particulières.

Un exemple notable de la difficulté d'anticiper les reconversions est le choix de hauteur sous plafond qui diffère selon qu'il s'agit d'un logement, d'un bureau, d'un hôpital, d'une école, d'un atelier, d'une infrastructure culturelle ou publique, etc.

Le point 3° du §2 nécessite une adaptation fondamentale du secteur des matériaux de construction. Il n'est pas démontré que les conditions économiques sont réunies pour la généralisation du emploi. La normalisation et la certification de ces matériaux n'est pas encore au point, de sorte que leur emploi accroît les risques pour les acteurs responsables du secteur de la construction (architectes, bureaux d'étude, entrepreneurs). Les circuits de distribution de ces matériaux ne peuvent pas, à l'heure actuelle, garantir un approvisionnement adéquat pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Nous avons évoqué plus haut l'absence de planification stratégique régionale pour l'implantation des activités de emploi au sein des frontières de la région bruxelloise. Pour preuve, le nombre de zones de forte mixité du PRAS, jadis à vocation d'industrie urbaine, qui ont été reconverties dans des programmes de logement. Cette prescription équivaut donc à imposer des transports coûteux des matériaux de réemploi depuis les sites extra muros où ils pourraient être autorisés et sur lesquels la Région de Bruxelles-Capitale n'a forcément aucune emprise.

Il paraît dès lors raisonnable d'appliquer cette règle uniquement aux bâtiments repris aux annexes A et B du CoBAT, soumis à l'évaluation préalable des incidences notamment environnementales. Nous craignons que cette règle ne pourra être appliquée pour les autres bâtiments, augmentera de façon exponentielle les régimes dérogatoires, alourdira et ralentira l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et in fine décrédibilisera le RRU, en tant que règlement à valeur impérative.

ARTICLE 6 – BIODIVERSITÉ ET RÉSEAU DE FRAÎCHEUR

Nous estimons que le §2 ne doit pas constituer un encouragement et un justificatif à la construction en hauteur, dont les effets de mouvements d'air sont notoires mais désagréables pour les usagers des espaces ouverts ainsi qu'en termes d'ensoleillement des îlots proches.

ARTICLE 7 – GESTION INTÉGRÉE ET RÉUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Pas d'observation pour cet article.

CHAPITRE 3 – DENSITÉ IMPLANTATION GABARIT

SECTION 1 – DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 8 – DENSITÉ

Cet article ne propose aucune donnée chiffrée ou objectivable ; il prescrit six critères généraux sur base desquels l'autorité délivrante et les instances consultées peuvent fonder leur appréciation d'un projet. La densité, concept qu'il y a lieu de définir au glossaire, constitue un élément-clé des décisions des maîtres d'ouvrage d'envisager ou non l'élaboration d'un projet immobilier ; pour l'architecte il s'agit d'une donnée essentielle sur laquelle est appuyée la conception du projet d'architecture. A la clé de la densité, une réalité économique qui va de pair avec celle de la durée des procédures d'obtention des permis d'urbanisme.

Cette disposition ne devrait pas figurer dans le RRU, mais dans un plan indicatif (PRDD et PAD) ; ces derniers ont pour vocation d'énoncer des règles générales à valeur indicative, ce qui est le cas de la règle de l'art. 8.

ARTICLE 9 – EMPRISE MAXIMALE

Pour rappel, il est impératif de décrire, au glossaire, le code de mesurage de l'emprise au sol d'un bâtiment. Le taux maximal dont il est fait état dans cette disposition doit être conjugué à un code de mesurage précis.

Afin d'améliorer la lecture et la compréhension du document les articles 9 et 12 du Titre II doivent être fusionnés.

SECTION 2 - CONSTRUCTIONS EN MITOYENNETÉ

ARTICLE 10 – IMPLANTATION

Il y a lieu de préciser si un écartement de l'alignement peut entraîner une diminution de la longueur de la zone de recul et le rapprochement du front bâti vers la voirie ; ou si le règlement entend que l'écartement ne peut s'envisager que vers l'intérieur de l'îlot. Il convient de préciser, dans le texte réglementaire, la façon dont l'article 10, §1^{er}, alinéa 2 et l'article 11, §1^{er} sont conjugués.

Le §2, qui s'applique aux constructions nouvelles en intérieur d'îlot et mitoyennes, reprend les dispositions du RRU en vigueur qui portent sur les constructions isolées. Les années d'application de ces critères ont démontré à quel point il est malaisé de déterminer si un projet y déroge ou non.

Nous nous étonnons par ailleurs que l'alinéa 3 du §2 s'applique uniquement aux logements et aux bureaux. Cela suppose que cette règle ne s'applique à aucune autre affectation du PRAS. La restriction qui en résulte paraît inéquitable.

Il y a lieu également de se référer à nos remarques sur la mitoyenneté (notamment pour les mitoyennetés en fond de parcelle).

ARTICLE 11 – PROFONDEUR

Il paraît raisonnable de dire, dans le texte réglementaire, que les balcons, loggias, oriel et autres saillies faisant face au domaine public et empiétant sur celui-ci ou sur une zone de recul, ne soient pas pris en compte dans le cadre du calcul de la profondeur totale du bâtiment. Seuls les ouvrages en saillie situés en façade arrière, devraient, à notre sens, être compris dans le calcul de la profondeur totale de la construction.

Un nombre important si pas la majorité des permis d'urbanisme en région bruxelloise porte sur des maisons individuelles et des petits immeubles de quelques logements. La limite de profondeur prescrite dans le RRU actuellement en vigueur est supprimée au profit d'une règle ferme de 17 mètres de profondeur. En réalité nombre de constructions existantes dépassent cette profondeur, de sorte que le projet de RRU diminue sensiblement les possibilités d'extension d'immeubles bâtis sur des parcelles étroites. La réalisation de ce type de construction dans l'avenir donnera donc lieu à des dérogations. L'équité, voire l'égalité entre les citoyens, suppose que les libertés octroyées aux propriétaires de grandes parcelles puisse être équilibrées par des mesures destinées à permettre aux propriétaires de petites parcelles d'agrandir leur bien.

ARTICLE 12 – EMPRISE MAXIMALE

A l'instar de ce qui a été exposé, dans plusieurs remarques ci-dessus, il est impératif de définir le terme « emprise au sol » dans le glossaire du RRU. Nous vous renvoyons à nos remarques relatives à l'art. 9.

Une formulation alternative de cet article peut être envisagée par référence à la profondeur totale d'une parcelle par rapport au front de la bâtisse ou de l'alignement de voirie, précisant que les

constructions en intérieur d'îlot ne sont pas autorisées lorsque la parcelle comporte une profondeur inférieure à $17\text{ m} + 20\text{ m} = 37$ mètres à compter de l'alignement de voirie ou du front de bâtisse. De même, une interdiction plus générale peut être envisagée sous forme d'interdiction de constructions en intérieur d'îlot lorsque la profondeur totale de l'îlot (entendue comme la distance entre les deux voiries qui le délimitent ou encore la distance entre les fronts de bâtisse qui le délimitent) ne dépasse pas $37\text{ mètres} \times 2 = 74$ mètres.

Nous notons par ailleurs que le schéma illustratif de cet article reprend une implantation « en intérieur d'îlot », qui va à l'encontre de la politique urbanistique actuellement défendue par Urban, le service public régional d'urbanisme. Actuellement et sur base de la réglementation actuelle, les représentants d'Urban refusent catégoriquement et systématiquement de telles constructions en intérieur d'îlot, notamment lors des réunions des commissions de concertation, portant sur des projets actuellement présentés. La motivation de ce refus, repose actuellement sur la notion du bon aménagement des lieux.

ARTICLE 13 – HAUTEUR

Le projet de RRU « Good Living » double la norme de rehausse en la portant à 6 mètres. Pour les bâtiments mitoyens, dont la largeur, en façade, est supérieure à 12m, le règlement ne prescrit pas de hauteur maximale. En vertu de l'art. 8 du présent titre, celle-ci est appréciée sur une série de critères abstraits. A ce titre, les croquis, qui semblent indiquer les gabarits de hauteurs autorisés, ne traduisent pas correctement les prescriptions du règlement. Au-delà des 6m, ces croquis doivent indiquer que la hauteur n'est soumise à aucune limite concrète. L'absence de règle concrète, limitant la hauteur, contredit les objectifs repris dans d'autres articles du projet de RRU, à savoir, notamment, l'intégration dans les unités typo-morphologiques, l'amélioration de la scénographie urbaine, etc. La mise en œuvre du règlement pourrait, à l'inverse de ses objectifs, aboutir à une déstructuration des rives d'îlots. On observe, au passage, la différence flagrante de traitement entre les immeubles mitoyens et les immeubles isolés.

En outre, cet article autorise un exhaussement, d'un bâtiment entre mitoyens, au-delà du bâtiment voisin le plus haut, pour autant que la hauteur de cet étage complémentaire ne dépasse les 3,5 mètres et pour autant qu'il présente un recul de 3m par rapport aux façades frontale et postérieure. Cette règle et les illustrations qui l'accompagnent sont adaptées notamment aux constructions de grande ampleur sur parcelles importantes et de grande largeur, qui ne sont pas les plus fréquentes ; en effet, les rénovations du bâti existant sur parcellaire traditionnel étroit sont majoritaires en région bruxelloise (selon STABEL, les rénovations représentent 93% des permis d'urbanisme délivrés). Pour une philosophie réglementaire qui entend sauvegarder le bâti existant, l'absence de prescriptions pouvant s'appliquer aux bâtiments existants semble paradoxale. Le règlement instaure ainsi des iniquités de typologie.

Les prescriptions en matière de hauteur sont mal adaptées aux maisons bruxelloises typiques, comportant une toiture à deux versants. La construction d'un étage supplémentaire, notamment, prévue au §1^{er} de cet article, n'est pas réellement envisageable lorsque le bâtiment concerné par les travaux et les bâtiments voisins sont pourvus de toitures deux versants.

Ainsi nous pouvons envisager deux cas de figure. Dans le premier cas, le comble en dessous de la toiture à versants s'inscrit dans le gabarit (parallélépipède) de l'étage supplémentaire, compté à partir du pied de versant de toiture. La profondeur de ce volume serait alors de $17\text{ m} - 3\text{ m} - 3\text{ m} =$

11 mètres pour une hauteur maximale de 3,5 mètres, correspondant au faîte de la toiture à versants. Il en résulte :

- Une zone congrue (1,40 mètre de profondeur) bénéficiant d'une hauteur libre de 2,70 mètres, à moins de n'y loger que des locaux non habitables au sens du règlement (2,20 mètres de hauteur libre, ce qui porte la profondeur utile à 3 mètres, soit à peine 27% de l'espace que la disposition entend autoriser).
- Une pente de 32° nettement inférieure à celle observée traditionnellement et habituellement dans la plupart des maisons des 19 communes bruxelloises.

Dans le second cas, c'est tout le profil de la toiture voisine (en pente) qui est rehaussé de 3,5 mètres, avec un recul frontal et postérieur de 3 mètres. Cet aménagement est incongru.

Dans un souci de clarté et d'équité, il convient de compléter la partie règlementaire et la partie indicative du RRU par des dispositions destinées à transposer l'application de cette règle aux maisons bruxelloises.

L'élargissement des cas de figure envisagés aura pour résultat de diminuer le nombre de régimes dérogatoires, mais aussi à garantir la liberté de conception architecturale, prérogative qui est légalement conférée à la profession d'architecte par l'art. 4 de la loi du 20 février 1939.

Dans le cas d'une construction à toitures plates, la hauteur de 3,5 mètres pour l'étage supplémentaire (sur une profondeur de 11 mètres maximum ?) permet à peine de réaliser la hauteur sous plafond requise par l'article 3 du Titre III (2,70 mètres). Car à la hauteur sous plafond intérieure il faudra ajouter l'épaisseur de la structure portante et de l'isolation conforme aux exigences PEB, les remontées d'étanchéités, les acrotères et couvre-murs nécessaires à une mise en œuvre dans les règles de l'art, etc. La hauteur prescrite, qu'il convient d'augmenter, entrave la liberté de conception architecturale de cet étage complémentaire. Aucune indication n'y est donnée par rapport aux éventuels ouvrages en saillie, par exemple des tentes solaires utiles pour cette typologie d'étage en recul.

Dans tous les cas, cette règle:

- Constitue une atteinte à la créativité des architectes et à une bonne intégration des projets dans les cas où une typologie de toiture en pente constitue le meilleur traitement volumétrique de l'héberge, d'autant plus qu'aucun recul à compter de la mitoyenneté du bâtiment voisin le plus haut n'est envisagé.
- Risque d'instaurer et de généraliser les dérogations dans le cadre de l'aménagement de l'étage supplémentaire, quel que soit la typologie de l'immeuble.

Il s'impose de revoir fondamentalement cet article pour énoncer des règles pour les unités typomorphologiques le plus fréquemment rencontrées en région bruxelloise et notamment pour celles qui sont majoritaires. Il s'impose également de créer des normes applicables à la transition entre deux unités typomorphologiques différentes. Cela par souci de complétude et afin de diminuer au maximum les dérogations au règlement.

SECTION 3 – CONSTRUCTIONS ISOLÉES

ARTICLE 14 - IMPLANTATION ET HAUTEUR

Cet article reprend la substance de l'article 7 du Titre I du RRU en vigueur et en augmente le nombre de paramètres d'appréciation à prendre en compte, en y ajoutant les caractéristiques de l'unité typomorphologique dans laquelle se situe le projet, la largeur de l'espace ouvert, la préservation de la qualité des sols et la position de la construction dans la scénographie urbaine.

Nous craignons d'être davantage confrontés à des cas où l'Administration décrètera l'existence d'une ou de plusieurs dérogation(s) alors que cet article ne précise aucune donnée chiffrée ou concrète, pouvant guider l'architecte à concevoir le projet dans le respect du règlement. La sécurité juridique et procédurale semble ébranlée, car l'imprécision du texte est de nature à porter atteinte à la crédibilité du travail de l'auteur de projet. L'inflation de paramètres abstraits, entrave la conception d'un projet sans dérogations.

L'opportunité d'élaborer un nouveau RRU, destiné à rencontrer les défis que présente l'avenir à moyen terme, impose la création d'un cadre réglementaire clair et précis, décrivant clairement les interdictions et les règles à suivre.

Nous croyons utile de remarquer que la multiplication des paramètres d'appréciation reprises dans le projet de RRU « Good Living », sera accompagné d'une complexification des dossiers de demande de permis d'urbanisme et notamment de la note explicative, véritable synthèse du travail de l'architecte, des options constructives du projet et du choix technique en réponse aux attentes du programme du maître d'ouvrage.

L'approche relative à la hauteur des bâtiments isolés met en exergue un manque d'équité entre le bâtiment isolé, dont la hauteur n'est pas définie de manière précise, et le pâté de maisons moyennes qui peut se trouver en face et qui, en revanche, est soumis à des limitations précises de hauteur. Or, le service public régional d'urbanisme, Urban, favorise actuellement l'urbanisation en immeubles isolés, notamment lors des réunions de projet. Il convient donc de réglementer plus précisément la hauteur des bâtiments isolés dont la multiplication peut présenter l'avantage de la circulation d'air, de la connectivité des espaces ouverts et favoriser la création d'îlots de fraîcheur.

ARTICLE 15 - FAÇADE CALME

L'objectif recherché dans cette disposition consiste à augmenter de façon significative l'absorption acoustique des bruits par les façades d'immeubles ; cette démarche s'inscrit dans la lutte contre le bruit en milieu urbain.

Dans la réglementation bruxelloise, l'indicateur L_{den} est évoqué à l'annexe 1^{re} de l'ordonnance du 17 juillet 1997, relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain, et calculé selon une formule logarithmique dont les paramètres sont déterminés conformément à la norme internationale ISO 1996-2. Selon les dispositions de cette norme, l'indicateur est calculé sur base de mesures réelles effectuées, de façon normalisée, sur un lieu précis.

Il s'ensuit que l'indicateur L_{den} ne peut être calculé qu'à l'issue de la mise en œuvre du bâtiment concerné par la mesure et non pas au stade du projet. Cela rend impossible la vérification du respect

de la norme, énoncée dans le projet de RRU « Good Living », au stade du projet voire au stade de l'instruction de la demande de permis. Seul un contrôle a posteriori est possible, si l'on veut calculer l'indicateur L_{den} conformément à la réglementation et aux normes de référence ; il n'y a donc aucun moyen de prédire, au moyen d'un calcul théorique communément admis, le résultat de ce contrôle.

Compte tenu de ce qui précède, il paraît nécessaire de supprimer la référence à l'indicateur L_{den} et d'utiliser, à sa place, un indice d'évaluation qui est apte à servir de base pour la formulation d'exigences (préalables à l'élaboration d'un projet), d'une part, et pour la description des propriétés de produits de construction, d'autre part. Par exemple, le coefficient d'absorption α_w (norme ISO 11654:1997), repris dans les fiches techniques de matériaux à propriétés acoustiques spécifiques, se prête mieux à cet usage. Cependant ce coefficient ne figure pas systématiquement sur les fiches techniques de tous les matériaux de construction.

Indépendamment du choix d'indicateur, l'impact d'une construction sur le bruit dans l'environnement est une incidence d'un projet de construction qui peut être soumise à l'évaluation préalable, visée aux articles 175/1 et suivants du CoBAT. A l'instar de ce qui a été exposé dans les remarques générales, ci-dessus, l'UPA-BUA considère qu'il a lieu de supprimer les dispositions de l'art. 15 du projet de RRU au profit d'un nouvel arrêté pris en exécution de l'art. 175/8 et 175/16 du CoBAT, et d'un éventuel élargissement de la liste de bâtiments et projets énumérés aux annexes A et B du Code.

A titre subsidiaire, l'introduction de cette norme alourdit singulièrement le dossier de demande de permis d'urbanisme, ajoute une nouvelle règle en matière de conception, dont l'architecte doit tenir compte, et crée des iniquités entre divers lieux et projets.

CHAPITRE 4 - ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 16 – REZ-DE-CHAUSSÉE

Cet article tend à établir une « convivialité » entre les façades et l'espace public en imposant une proportion de baies et vides.

L'imposition de réaliser une hauteur sous plafond de 3,50 voire 4,00 mètres semble également d'application pour les rez-de-chaussée surélevés (ou bel étage). Dans ce cas précis, cette prescription augmente, de façon significative, la hauteur des bâtiments, régie par le RRU et qui entre en considération notamment en matière de prévention d'incendie. Elle semble porter préjudice, voire pénalise la réalisation de bâtiments répondant à cette typo-morphologie, qui caractérise pourtant le bâti bruxellois et qui est prisée en ce qu'elle ne confronte pas directement les habitants à l'espace public.

L'interdiction de créer un accès pour voiture en façade à rue dans les façades d'une largeur inférieure à 8 mètres n'empêche pas la création d'un accès propre vers le garage à vélos, ce qu'il y a lieu de préciser (voire d'encourager) dans la partie réglementaire du nouveau RRU.

En effet, l'accès « aisé » du local à vélos via le sas d'entrée piétonne des immeubles s'est avéré difficile à réaliser dans le cadre d'application du RRU en vigueur (tracé peu pratique, difficulté de passer deux portes avec un vélo chargé, chicanes, largeur qui s'avère insuffisante à l'usage, salissure du sol du hall en cas d'intempéries, coups dans les finitions des murs et parois, sans compter

l'évolution de l'usage du vélo comme moyen de déplacement familial (cargo, sièges jusqu'à 2 petits enfants...). Un accès direct depuis la façade est préférable et une porte (ou un passage cochier) doivent pouvoir trouver leur place dans les façades d'une largeur de moins de 8 mètres.

Par exemple, un immeuble neuf de 17 mètres de profondeur en gabarit R+3 au programme de 4 logements nécessiterait une capacité d'accueil de vélos de l'ordre de 20 vélos, dont un minimum de 2 vélos-cargos (en se fondant sur les normes d'habitabilité de l'article 11 du Titre III). En se fondant sur la norme de 2 m² par vélo (insuffisante pour un vélo-cargo), c'est donc au moins 40 m² (ou 30%) du rez-de-chaussée qui devraient y être consacrés.

Il y a fort à parier que l'on tentera de situer ce garage à vélos directement derrière la façade à rue, afin d'éviter de consacrer une importante surface (permettant les manœuvres des vélos-cargos) à la circulation. Cette situation irait à l'encontre de la tendance (logique) d'affecter le rez-de-chaussée soit à des espaces de logement bénéficiant du jardin, soit à une entité à vocation économique bénéficiant de la devanture. Le traitement esthétique des parois latérales des entrées de parking (pour beaucoup ouvertes en journée), par exemple en prolongeant le revêtement de façade sur une profondeur minimum de 5 m ainsi que la visibilité sur le trafic piéton, devrait également être pris en compte.

De même, il faut adapter les dispositions de l'article 16 (et des articles concernant l'aménagement d'espaces pour vélos) pour tenir compte des nombreuses possibilités d'aménagement d'un garage à vélos.

- Lorsque ce garage est situé en sous-sol, il peut être accessible par un monte-charges avec accès direct dans la façade. Une telle solution, pratiquée à Berlin, s'avèrerait très efficace au vu du nombre de vélos requis pour en généraliser l'usage.
- Lorsque ce garage se situe au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment, il est accessible par un passage de largeur adaptée.
- Ce garage peut en outre comporter des dispositifs de rangement sur 2 niveaux, surtout lorsque l'on impose une hauteur sous plafond substantielle au rez-de-chaussée. De tels aménagements s'avèrent pratiques dans bien des villes et pays étrangers (Allemagne, Suisse, Hollande, Japon...) et il n'y a aucune raison de continuer à l'interdire chez nous alors que d'une part on impose la création de volumes très hauts au rez-de-chaussée et que d'autre part, la création d'emplacements superposés pour automobiles est admise de longue date.

La hauteur sous plafond de 3,5 mètres (ou de 4 mètres) pose également question, notamment pour les immeubles de moins de 8 mètres de largeur, où la création d'un escalier à une volée (tel que prescrite à l'article 8 de l'annexe au présent projet de règlement - 17 marches maximum) ne sera pas possible dans le respect des normes de confort (formule de Blondel, balancement des marches, etc.).

Conjugué aux dispositions de l'article 4 du Titre III, l'article 16 doit tenir compte de la difficulté d'organiser un plan et, partant, de composer une façade qui permet d'éclairer naturellement tous les locaux qui doivent l'être (voir nos remarques relatives aux normes d'éclairage).

L'article 16 doit tenir compte du cas précis des immeubles d'angle dont « la façade » développée dépasse souvent la largeur de 8 mètres, 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. L'application du RRU en vigueur aura démontré la quasi-impossibilité de réaliser des garages souterrains sur des parcelles d'angles de petite ou de moyenne superficie.

Compte tenu de ces observations, il nous apparaît improbable de pouvoir projeter un immeuble sans être amené à déroger à l'une ou l'autre (ou à plusieurs) règle(s) du projet de RRU « Good Living », en général et à la règle de l'article 16 en particulier.

ARTICLE 17 – SAILLIES EN FAÇADE À RUE

L'alinéa 3 de cet article renforce le besoin impératif de définir la notion d'emprise au sol d'une construction dans le glossaire et de préciser dans quelle mesure les saillies sont comptabilisées (ou non) dans la profondeur maximale de construction (17 mètres).

ARTICLE 18 – ISOLATION THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Au vu des décisions de refus d'isolation de façades par l'extérieur au motif de l'atteinte à la composition et aux éléments architectoniques de façades, le §3 devrait devenir le §1 et le §4 devenir le §2.

Cet article devrait être complété des dispositions à prendre :

- en cas de câbles de distribution parcourant les façades à isoler (prévoir, au sein de l'isolant, un fourreau avec regards de part et d'autre de la façade, ou une goulotte avec fermeture amovible inscrite dans la composition de la façade),
- en cas de façades supportant des consoles équipées d'appareils d'éclairage public (alignement (ou non) des consoles sur un même front de bâtisse, intégration d'une partie du support dans l'épaisseur de l'isolant, mode d'intervention pour l'entretien / remplacement de ces consoles...),
- en cas de façades supportant des enseignes publicitaires (valeur de la saillie de l'enseigne par rapport à la surface de parement de la façade isolée).

ARTICLE 19 – TOITURES

Cet article nécessite que soient définis au glossaire les matériaux considérés comme « naturels ». Cette définition précise doit être accompagnée d'une liste exemplative non exhaustive, voire d'une palette, de matériaux qui répondent à la définition.

Selon la définition du dictionnaire, ce terme signifie « matériau est fait uniquement à partir de produits bruts, sans mélange avec quelque chose d'artificiel, de synthétique ». Dans le contexte du RRU, cette définition donnera lieu à des nombreux débats. Car nombre de produits que l'on pourrait considérer comme naturels incorporent en réalité des adjuvants synthétiques. Par exemple une tuile en terre cuite (un matériau naturel) peut incorporer des adjuvants artificiels, être émaillée et/ou vitrifiée (produits synthétiques). Une solution à ce problème consiste à remplacer, dans la définition du dictionnaire précitée, le mot « uniquement » par le mot « majoritairement ».

Par ailleurs, la suppression de la limitation de la largeur de lucarne à 2/3 de la largeur de la façade s'assimilera à la création d'un niveau supplémentaire et à une complexification peu heureuse et

difficile à mettre en œuvre (raccords d'étanchéité) des profils d'héberge, d'autant plus qu'aucun recul de la lucarne par rapport au plan de façade n'est souhaité ou imposé.

Le §2 de cet article contredit, en outre, les dispositions de l'art. 13 en matière de hauteur. Dès lors, il convient de préciser que les règles de l'article 13 sont énoncées sans préjudice des dispositions de l'art. 19, §2, 1°.

Des préoccupations comparables à celles des §3 et §4 de l'article 18 (identité architecturale et caractère patrimonial qualitatif) devraient être insérées dans cet article.

CHAPITRE 5 – INSTALLATIONS TECHNIQUES

ARTICLE 20 – RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Cet article ne doit pas porter préjudice à la possibilité d'aménager, en zone de recul, des constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, armoires techniques, etc.), ainsi que cela est stipulé à l'art. 30 du Titre I. Il serait fâcheux de devoir déroger au règlement lors de la pose de ces équipements.

ARTICLE 21 – DISPOSITIFS TECHNIQUES EN FAÇADE ET ÉVACUATIONS

Les exceptions citées au §2 doivent inclure les dispositifs d'écoulement libre d'eaux pluviales, dont les gargouilles des diverses saillies, dont les balcons, les oriels et autres jeux de volumétrie, les décrochements de façade, auvents, etc. Il y a lieu de rappeler néanmoins que le rejet d'eau sur la voie publique est interdit par le règlement de police commun aux 19 communes bruxelloises.

Le point 2° du §3 ne détermine ni de quelle hauteur il s'agit, ni le rayon de bâtiments environnants à considérer pour la détermination de « la toiture la plus haute ». Il n'est pas précisé si la règle s'applique aux bâtiments isolés, ni comment elle est appliquée dans ce cas.

ARTICLE 22 – AUVENTS ET TENTES

Puisque le projet de RRU « Good Living » préconise la rénovation du bâti et la mise en valeur de ses qualités architecturales, des préoccupations comparables à celles des §3 et §4 de l'article 18 (identité architecturale et caractère patrimonial qualitatif) devraient être insérées dans cet article.

Sachant que la hauteur des rez-de-chaussée est portée à 3,50 voire à 4,00 mètres, il convient de préciser comment l'auvent et la tente sont implantées par rapport à la hauteur des baies de fenêtre. Soit ils se situent au-dessus de la baie et ne protègent ni les piétons des intempéries ni le châssis des rayons solaires, soit ils se situent en deçà du niveau supérieur de la baie et portent atteinte à la lisibilité et à la composition de la façade, sans jouer de rôle de protection solaire pour la partie supérieure du vitrage.

ARTICLE 23 – PANNEAUX SOLAIRES

Cet article devrait préciser si l'installation de panneaux solaires peut intervenir au-dessus de la hauteur des étages en recul dont question à l'alinéa 3 du §1^{er} de l'article 13 du Titre II, auquel cas la différence de hauteur totale (y.c. les panneaux solaires) entre le bien voisin le moins haut et le bien concerné par les travaux s'élèverait à $6\text{ m} + 3,5\text{ m} + 2\text{ m} = 11,50$ mètres tout. Une telle différence de hauteur serait conforme au règlement, mais cette liberté entrave l'harmonie architecturale, annoncée par ailleurs par le projet de règlement.

ARTICLE 24 – ANTENNES

Tout comme pour les étages en recul dont question à l'alinéa 3 du §1^{er} de l'article 13 du Titre II, un recul à compter du plan de façade devrait être envisagé, tant pour les antennes que pour les armoires techniques.

Comme pour notre remarque relative à l'article 23, la question de l'implantation des antennes et armoires sur le toit des étages en recul (alinéa 3 du §1^{er} de l'article 13 du Titre II) en conformité au règlement doit être évoquée et précisée.

ARTICLE 25 - GARDE-CORPS

Le libellé de cet article devrait également traiter de l'implantation des garde-corps situés des côtés latéraux des toitures (transition et intégration par rapport à un immeuble mitoyen et couronnement d'un immeuble isolé). Une telle précision serait à conjuguer avec les règles en matière de distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables, énoncées à l'art. 3.132 du Code Civil.

L'illustration figurant dans l'explication de cet article doit être corrigée, la règle de droit imposant un recul « retrait minimal de 1 m » alors que sur le croquis illustratif figure une mention de « Max. 1 m ».

CHAPITRE 6 – ENSEIGNES ET PUBLICITE

ARTICLE 26 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet de RRU « Good Living » préconisant la rénovation du bâti et la mise en valeur de ses qualités architecturales, des préoccupations comparables à celles des §3 et §4 de l'article 18 (identité architecturale et caractère patrimonial qualitatif) devraient être insérées dans cet article.

ARTICLE 27 – ENSEIGNES NON ÉVÉNEMENTIELLES

Le point 2° du §3 « à l'exclusion des balcons, oriels ou loggias » est peu clair ; nous suggérons « et ne peut couvrir en tout ou partie un balcon un oriel, une loggia » si tel est bien l'objectif du projet de règlement.

ARTICLE 28 – ENSEIGNES ÉVÉNEMENTIELLES

L'objectif en marge du texte cite l'apposition de panneaux de chantiers et immobiliers alors que la règle de droit évoque « des événements ». Il s'agit manifestement d'une redite de l'objectif de l'article 29 et de l'article 30, auquel cas l'objectif de l'article 28 doit être reformulé.

ARTICLE 29 – PANNEAUX IMMOBILIERS

Cet article apparaît en contradiction avec l'article 34 du Titre I (interdiction de publicité en espace ouvert privé). En outre, en cas de construction en recul de l'alignement, un panneau immobilier perd son sens car masqué ou peu lisible vu la distance. L'article 34 devrait prévoir l'exception libellée ici ou préciser que la règle de l'art. 34 du Titre I est énoncée sans préjudice de l'art. 29 du Titre II.

ARTICLE 30 – PANNEAUX DE CHANTIER

Cet article prévoit manifestement l'implantation d'un panneau en zone de recul, lequel risque de porter atteinte à la lisibilité de celui dont question à l'article 29. Nous suggérons que la même approche s'applique aux deux types de panneaux et soit traitée dans un seul et même article, avec mention d'une exception à l'article 34 du Titre I.

ARTICLE 31 – PUBLICITÉ SUR BÂCHE DE CHANTIER

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

Titre III– HABITABILITE

CHAPITRE 1 – GENERALITES

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Les objectifs du projet de RRU « Good Living » témoignent d'une prise en compte de l'évolution de la vie « dans l'air du temps », ce qui est louable pour les évolutions observées depuis l'entrée en vigueur du RRU actuel, mais difficile à appréhender pour les matières de flexibilité et de reconversion dont les circonstances et besoins ne sont pas connus ou imaginables.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Cet article stipule que le présent titre s'applique aux actes et travaux sur une construction existante, lorsque et dans la mesure où ces actes et travaux visent une caractéristique de la construction règlementée par le présent titre. Ce libellé pose les questions suivantes :

- cela signifie-t-il que le titre sera d'application uniquement à l'objet des actes et travaux envisagés ?
- cela signifie-t-il que l'autorité délivrante examinera le projet en tenant compte de toutes les dispositions du titre 3 ?

Prenons pour notre analyse l'exemple concret d'une habitation existante qui comporte un grand séjour, une cuisine et une chambre. Le séjour (actuellement 20 m²) pourrait être donc être divisé au minimum en un séjour plus petit (10 m²) et un bureau pour profession libérale (10 m²) avec dispense de permis d'urbanisme. Cette adaptation sera-t-elle possible ou sera-t-elle soumise à l'application du titre 3 sur l'ensemble des parties des unités ? A notre estime, il y aurait perte de qualité de vie, avec un séjour plus petit alors que le logement compterait une activité/affectation supplémentaire, même si elle est accessoire.

Il y aurait lieu de préciser au glossaire la notion de « caractéristique de construction ».

Cet article dispose que l'art. 8, §2 et l'art. 26, §4 alinéa 2, 2°, ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs aux constructions existantes que lorsque celles-ci font l'objet de travaux de rénovation importants ou de grand ampleur. Il s'agit de notions qui ne sont pas suffisamment définies. Les dispositions du projet de RRU « Good Living » ne donnent pas la clarté nécessaire à une compréhension globale et non équivoque, ce qui laisse à l'appréciation des autorités délivrantes le classement des programmes des projets de rénovation entre celles de grande ampleur et celles d'importance faible. A la clé de ce manque de critère précis, une multiplicité d'appréciations, selon la sensibilité de la commune où se situe le projet, et une source de traitement inéquitable pour des programmes comparables. D'expérience, c'est une porte grande ouverte sur la possibilité d'abus et d'arbitraire.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES AFFECTATIONS

ARTICLE 3 – DIMENSIONS ET ÉCLAIREMENT

Les dispositions relatives aux « locaux habitables » paraissent incohérentes à plusieurs égards.

Le §1^{er} précise qu'une unité d'occupation comporte au moins un local habitable qui doit être accessible à l'ensemble des occupants. Il semblerait plus utile de préciser que ce local est « à usage commun de tous les occupants de l'unité d'occupation ». Car un local peut être accessible à tous, mais pas destiné à l'usage de tous les occupants.

En se référant à la définition qu'en donne le glossaire, la fonction principale d'un local habitable est « le séjour prolongé de personnes ». La norme de 8 m² minimum de « superficie de plancher nette minimale » s'applique au salon, à la salle à manger, la chambre ou la cuisine d'un logement, ou à des espaces de travail tels qu'un atelier ou un bureau ou encore à d'autres locaux, pas explicitement stipulés dans le règlement, comme une salle de jeux ou une salle de sport. Les chambres doivent comporter une surface de 9m². Les dispositions en matière de surface sont conjuguées à celles de l'article 11 du même titre qui prescrit la « superficie utile » totale minimale des locaux habitables, en fonction du nombre de logements.

Il s'ensuit une fragmentation des locaux habitables au sein d'un logement, qui semble préjudiciable au bon aménagement de celui-ci, que cela soit dans le cadre d'une construction neuve, une rénovation ou encore pour des travaux d'aménagements intérieurs dispensés de permis d'urbanisme. En application des dispositions du nouveau RRU, le nombre de chambres est limité en fonction de la superficie totale du logement, mais le nombre total de locaux habitables n'est pas limité pour une surface donnée, de sorte qu'il est possible d'aménager un maximum de locaux habitables de 8m², destinés à d'autres utilisations (bureau, salle de jeux, cuisine, salon, salle à manger, atelier, salle de sport, coin TV et ainsi de suite).

Le danger d'une telle fragmentation est évident, dès lors qu'une pièce habitable fermée, quelle que soit son utilisation licite, peut être utilisée, de façon illicite, en tant que chambre. Certes, un tel aménagement doit être apprécié au regard de l'article 11, §3 du même titre, mais dans le cadre d'une modification dispensée de permis d'urbanisme cette appréciation repose sur la bonne foi du citoyen qui agit en dehors du contrôle des autorités.

Le §1^{er}, alinéa 2, 2° précise que la largeur minimale des pièces d'habitation est de 2,20 m. Cette largeur paraît insuffisante et peut porter atteinte à la qualité architecturale des aménagements voire aux possibilités d'ameublement. Prescrire une largeur minimale implique de devoir autoriser les projets qui y répondent. A défaut de l'augmenter, mieux vaut abandonner la largeur minimale et fonder l'appréciation des projets sur le principe du bon aménagement des lieux. Une autre option consiste à prescrire une largeur minimale uniquement pour les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, qui échappent du contrôle des autorités en phase de conception.

Il y a lieu de se prémunir des « espaces habitables » de faible superficie, difficilement aménageables ou monovalents en termes d'ameublement. Le principe du RRU en vigueur (norme de surface minimale pour le séjour) est préférable, plus souple et offre davantage de possibilités spatiales qualitatives à l'architecte. Nous souhaitons un retour à ce principe, accompagné d'un « crescendo de superficie des séjours » au prorata du nombre de chambres qu'envisage le projet de RRU « Good Living ».

En ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux, pour les locaux habitables en versant de toiture, la surface d'éclairage est portée à 1/8^{ième} de la superficie de plancher nette du local. C'est donc une augmentation par rapport au 1/12^{ième} qui figure dans le RRU en vigueur. Cette modification ne semble résulter d'aucune nécessité concrète d'éclairage supplémentaire ; il n'est, en effet, pas démontré que l'éclairage actuel prescrit dans le RRU en vigueur serait insuffisant ou incompatible avec les grands objectifs de la planification urbanistique en région bruxelloise.

Le §2 précise que la hauteur sous plafond minimale de locaux non habitables est de 2,20 m. Toutefois dans une construction existante, cette hauteur peut être réduite à 2 m, lorsque les locaux sont situés en sous-sol pour la pose d'une isolation thermique. Cette hauteur libre de 2 mètres paraît insuffisante. A titre d'exemple, la hauteur nécessaire pour la pose d'une porte standard est de 2,05 mètres. Cette hauteur pourra être réduite davantage par la présence de canalisations, câbles lumineux et autres équipements. Il serait raisonnable d'abandonner cette possibilité, même si le but recherché, celui de l'isolation du bâtiment, est louable.

ARTICLE 4 – CIRCULATION COMMUNE AU SEIN DES IMMEUBLES COLLECTIFS

L'alinéa 1^{er} du §1^{er} précise que la circulation verticale et horizontale commune des immeubles collectifs permet une circulation aisée depuis l'espace ouvert jusqu'à l'ensemble des unités d'occupation de l'immeuble.

L'alinéa 2, 2° du §1^{er}, précise que l'immeuble de plus de 4 niveaux est équipé d'un ascenseur. Pour éviter tout équivoque à ce sujet, il y a lieu de définir le terme « nombre de niveaux » dans le glossaire et préciser s'il faut tenir compte du niveau des combles.

A supposer qu'il faut entendre par « nombre de niveau » le nombre total de planchers couverts, destinés à l'utilisation humaine et offrant une hauteur sous plafond supérieure à 2,20 mètres, nous pouvons envisager, à titre d'exemple, les deux cas de figure suivants, qui comportent, selon la définition précitée, 4 niveaux :

1. Un gabarit à front de voirie de R+1+T, bâti sur un terrain en pente, comportant une (ou plusieurs) unité(s) d'occupation au rez-de-jardin en contrebas, une (ou plusieurs) unités au rez-de-chaussée, une (ou plusieurs) unités au 1^{er} étage et une (ou plusieurs) sous les combles.
2. Un gabarit à front de voirie de R+3+T, comportant une (ou plusieurs) unité(s) d'occupation en duplex réparti(es) en rez-de-jardin en contrebas et au rez-de-chaussée, mais accédés par le rez-de-chaussée, une (ou plusieurs) au 1^{er} étage, une au 2^{ième} étage et une(ou plusieurs) en duplex réparties au 3^{ième} étage et sous les combles.

Dans le 1^{er} cas, l'ascenseur apparaît comme un équipement coûteux à l'intérêt limité, alors qu'il se justifie dans le second cas. Il y a lieu donc de préciser également quels sont les paliers qui doivent être desservis par l'ascenseur, en fonction du nombre de niveaux donnant accès à des unités d'occupation.

A l'alinéa 4 du §1^{er}, il est stipulé que la circulation verticale et horizontale commune des immeubles collectifs est aménagée « de manière à favoriser la rencontre et la convivialité ». Cette formulation abstraite s'accommode mal dans un règlement à valeur impérative. L'appréciation du respect ou de l'irrespect de la disposition ne répondra à aucune nécessité logique.

En outre, la fragmentation des normes à respecter, réparties dans le Titre III et dans l'annexe, entrave la bonne lecture et la compréhension aisée du document.

Le §2 stipule que la cage d'escalier commune de l'immeuble est aménagée contre une façade de manière à éclairer naturellement au moins un niveau sur deux. Or la conjonction de cette disposition aux autres normes et règles édictées dans le projet de RRU « Good Living » risque d'entraîner la fragmentation des corps bâtis pour augmenter la surface des façades afin d'amener la lumière au centre du plan ; cette pratique, courante dans les anciens immeubles à appartements, est néanmoins peu qualitative, voire désuète. L'augmentation importante de l'éclairage naturel que le projet de RRU entend imposer peut, dans les faits, s'avérer contre-productive si cet éclairage supplémentaire est de faible qualité et donne lieu à vues inintéressantes et à des vis-à-vis gênants.

En effet, l'analyse qui figure ci-dessous permet de constater que l'obligation d'implanter la cage d'escalier contre une façade paraît singulière lorsqu'elle est conjuguée aux autres dispositions du règlement, à savoir notamment :

1. l'article 3 du Titre III (dimensions et éclairage d'un « local habitable ») amènera les auteurs de projet à situer ceux-ci le long des façades,
2. dans le cas (récurrent et majoritaire) des immeubles mitoyens, la profondeur entre les nus extérieurs des façades principales et postérieures ne pourra excéder 17 mètres,
3. il faut déduire de cette profondeur l'épaisseur des deux façades, de l'ordre de 2×40 cm (notre hypothèse si l'on veut mettre en œuvre une enveloppe performante),
4. dans le solde de la profondeur (16,20 mètres) peuvent être organisées et réparties les unités d'occupation,
5. au sein de celles-ci peuvent se trouver (au moins un ou plusieurs) local (locaux) habitable(s) d'une superficie de 8 m^2 (9 m^2 s'il s'agit d'une chambre),
6. dans le respect de la largeur minimale de 2,20 mètres, ces locaux habitables présenteront une profondeur de $3,64 \text{ m}^2$ (4,09 pour une chambre), soit une profondeur de $3,64 \times 2 = 7,28$ mètres pour des « locaux habitables » ou $4,09 \times 2 = 8,18$ mètres pour des « chambres », ou encore 7,73 mètres (hypothèse d'une chambre d'un seul côté, en façade avant ou en façade arrière),
7. déduction faite de ces profondeurs (en surfaces nettes), le solde de profondeur disponible (cette fois en superficie « utile » et donc cloisons, cheminées... comprises) sera respectivement de 8,93 mètres, 8,02 mètres ou 8,47 mètres pour chacune des hypothèses ci-dessus,
8. cette profondeur de bâtisse au centre de la profondeur que les maîtres d'ouvrages seront tentés de mettre en œuvre est propice à l'installation des locaux non habitables, des espaces de rangement et des espaces communs, dont les circulations horizontales qui nécessiterait également d'un éclairage naturel si elles desservent au moins 4 unités. Il nous apparaît préférable de laisser la liberté d'éclairer et de ventiler une cuisine en 1^{er} jour, car il s'agit d'un « local habitable » pour séjour prolongé des personnes,
9. en situant les cages d'escalier voire les circulations horizontales en façades, on induit également la création d'unités mono-orientées. Qui plus est, on va à l'encontre d'une tendance récente consistant à composer des plans (prisés par Urban) à noyau de circulation central tout en offrant des logements à double orientation (et donc conformes au projet de RRU « Good Living » situés sur les angles des immeubles.

ARTICLE 5 – ACCÈS À UN ESPACE EXTÉRIEUR

Les dispositions de cet article sont applicables à toutes les unités d'occupation, quelle que soit leur affectation ce qui est une avancée significative en termes de confort, notamment des unités affectés à des usages non résidentiels.

En revanche, de manière générale les dispositions relatives aux espaces extérieurs sont morcelées dans plusieurs articles et manquent de cohérence et de précision à des nombreux égards.

Sur base des surfaces utiles minimales énoncées à l'article 11 du Titre III, les superficies des espaces extérieurs s'élèveraient à environ : 3,5 m² pour un studio ; 5,5 m² pour un logement à 1 chambre ; 7 m² pour un logement à 2 chambres ; et ainsi de suite jusqu'à 36 m² pour un logement à 15 chambres. Ces superficies apparaissent plausibles pour les balcons et petites terrasses, mais insuffisantes pour des jardins privés. Le mode de calcul des superficies, ainsi déduit, complète les dispositions de l'article 26 du Titre I, dont il résulte que l'espace extérieur, visé à l'article 5 du Titre III, doit être accessible à l'ensemble des occupants.

L'article 13, §1^{er} du Titre III, prescrit l'aménagement d'un espace extérieur dont la superficie minimale est de : 4 m² pour un logement à une chambre ; 6 m² pour un logement à deux chambres ; 8 m² pour trois chambres ; etc. Il n'est pas clair s'il s'agit d'un espace complémentaire à celui prescrit à l'article 5 du même titre. L'article 13, §2 du Titre III prescrit que l'immeuble qui comporte plus de dix logements doit disposer d'un espace partagé, dont la superficie n'est soumise à aucune règle concrète. Il n'est pas clair s'il s'agit d'un espace complémentaire à celui prescrit à l'art 5 du même titre ni si les dispositions du présent paragraphe sont à cumuler à celles de l'art. 26 du Titre I.

Selon la taille des parcelles et l'ampleur des projets, la mutualisation des espaces extérieurs risque de constituer un motif de dérogation voire augmenter les servitudes, notamment de vue, au sein d'immeubles indivis (risques de vis-à-vis direct entre un espace extérieur partagé et les baies d'un logement).

Il s'impose d'améliorer l'énoncé de ces articles, afin d'éliminer toute confusion ou obscurité. Il convient de préciser, dans le texte réglementaire si les dispositions des divers articles doivent être cumulées.

ARTICLE 6 – CONFORT ACOUSTIQUE

Nous estimons que le projet de RRU « Good Living » ne devrait pas mentionner (même dans ses explications ou remarques) de norme constructive. Ces normes, édités par le Bureau de normalisation et, le cas échéant, homologuées par le Roi, sont régies par les dispositions du Code de droit économique, et ne relèvent pas de la législation relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Elles représentent les règles de l'art, bien que leur utilisation soit facultative. A ce titre, leur application est laissée à la l'appréciation des professionnels responsables du secteur de la construction et, le cas échéant, mentionnées, par les prescripteurs, dont les architectes, dans les cahiers des charges de construction.

Citer, dans le projet de RRU, une seule norme parmi des milliers d'autres donne à celle-ci une prépondérance disproportionnée par rapport aux objectifs de qualité poursuivis.

En outre, il paraît improbable que les autorités délivrantes seront disposées à consacrer les moyens nécessaires pour contrôler que les projets répondent aux dispositions d'une ou plusieurs normes.

En l'espèce, l'appréciation du respect de cette disposition, qui porte sur les performances acoustiques, ne peut être fondée que sur une analyse des plans pour exécution et du cahier des charges de l'immeuble, voire des études accomplies par les bureaux d'études en acoustique.

Concrètement, le constat du respect ou de l'irrespect de cette règle ne peut être effectué que lorsque le bâtiment est achevé et utilisé. De tels constats nécessitent néanmoins des analyses et mesurages coûteux, de sorte que la constatation de l'infraction à cette règle sera pratiquement impossible, dans le cadre de la réglementation urbanistique, dont l'outil de constatation, par excellence, demeure l'examen visuel et le relevé dimensionnel.

Afin de sauvegarder la crédibilité du RRU, il est nécessaire de supprimer cette disposition et la reprendre, le cas échéant, dans un plan indicatif (PRDD et PAD). En outre, le Gouvernement dispose de la faculté de préciser une règle normative dans le cadre de la réglementation relative à la lutte contre les bruits de voisinage. Le cas échéant, les agents de l'IBGE seraient mieux équipés d'assurer la police d'une telle disposition réglementaire.

ARTICLE 7 – ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

Il paraît peu cohérent de trouver cet article dans le Titre III, alors qu'il traite intégralement d'une matière spécifique à l'annexe.

ARTICLE 8 – RACCORDEMENTS

Cet article impose la possibilité de pouvoir aménager des infrastructures physiques adaptées au haut débit et situées à l'intérieur de la construction jusqu'au point du raccordement des réseaux. Cela vise manifestement les infrastructures d'accès filière ou sans fil pour la communication électronique à haut débit. Cela donne lieu à certaines explications techniques de ce qui est concrètement attendu, tant des dispositions qui peuvent être considérées comme satisfaisantes que celles qui sont considérées insatisfaisantes.

Pour faciliter la bonne application de cette règle générale, le Gouvernement doit, en concertation avec les gestionnaires des réseaux, les compagnies distributrices et les opérateurs, éditer un guide à l'attention des concepteurs qui explique les prescriptions assurant le respect de cette disposition. Il va de soi que d'autres acteurs, tels que les architectes et les constructeurs doivent être associés à cette initiative afin de tenir compte des contraintes techniques et constructives. L'UPA-BUA serait prête à collaborer dans une telle initiative.

Dans l'intervalle, cette prescription demeure imprécise, en l'absence de critères concrets auxquels doit satisfaire un immeuble pour répondre à la règle. Il conviendrait d'éviter l'imposition d'aménagement d'immenses infrastructures de haut débit à l'intérieur des immeubles qui resteront inutilisées ou qui seront affectées à d'autres usages. Reste que le déploiement de conduites de haut débit vers une unité d'occupation qui en éprouverait le besoin est également soumis à des contraintes techniques exigeantes ; de telles installations peuvent avoir un impact spatial et esthétique ou nécessiter le placement de gaines techniques supplémentaires ou spécifiques.

ARTICLE 9 – LOCAUX ACCESSOIRES

Cet article dispose que tout immeuble collectif comprend un ou plusieurs espaces permettant le stockage, la manipulation et le tri des déchets, et un espace permettant le stockage du matériel de nettoyage des locaux communs. Il précise que ces locaux et espaces sont dimensionnés en fonction du nombre de la typologie et/ou de la superficie de plancher des unités d'occupation au sein de l'immeuble. Ils sont aisément accessibles pour l'ensemble de ses occupants.

Il est important de pouvoir associer cette imposition à une règle de surface, aussi simple et du même ordre que celle qui est d'application pour les locaux d'habitation. A défaut, des règles officieuses, inédites et inopposables seront appliquées dans les administrations communales, à l'instar de ce qui est pratiqué actuellement. Elles doivent pouvoir être codifiées et il est nécessaire d'aller dans cette voie.

En particulier pour les poubelles, il est nécessaire de déterminer la taille du local poubelle, le nombre des conteneurs par typologie/usage au regard du nombre de logements et d'habitants potentiels et de guider les architectes et les concepteurs dès l'entame de leur travail. Le Gouvernement peut prendre l'initiative d'éditer un guide destiné aux concepteurs, en collaboration avec Bruxelles-Propreté et les acteurs du secteur de la construction, dont les architectes. Une telle initiative serait salubre et l'UPA-BUA se déclare prête à y collaborer.

Sur cet aspect, le projet de RRU « Good living », actuellement imprécis, ouvre la porte à des appréciations qui pourraient empêcher une instruction rapide de la demande de permis d'urbanisme et sur lesquelles les administrations pourraient se fonder pour refuser un projet.

ARTICLE 10 – ALÉA D'INONDATION

L'application de cet article risque de complexifier l'accès des PMR dans le sens où le développement des rampes à aménager dans les abords sera plus important, au détriment de la verdurisation de ces espaces.

Il est supposé que la règle interdit la localisation de locaux techniques (dont ceux dédiés aux installations à haut débit) en sous-sol. Il est impératif de le préciser dans le texte réglementaire.

Le règlement pourrait préciser davantage de prescriptions de mise en œuvre de cette exigence, par exemple la hauteur des prises et installations électriques, la nature des revêtements muraux et de sol, l'installation de stations de relevage, etc. Plusieurs documents de référence traitent de ce sujet et il serait salubre de profiter du règlement pour imposer des mesures claires et compréhensibles par tous.

Sachant que cette règle touche à la sécurité des personnes, il serait opportun de préciser que dans les immeubles existants les actes et travaux dans les sous-sols tendent au respect des dispositions de l'article.

CHAPITRE 3 – LOGEMENT

SECTION 1 – RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES LOGEMENTS

ARTICLE 11 – SUPERFICIE NETTE DE PLANCHER MINIMALE

Nous relevons un hiatus entre le titre de l'article « superficie de plancher nette minimale » et le libellé de l'article qui mentionne « la superficie utile des locaux », ce qui entrave la lecture du document et sa compréhension. Une telle imprécision pourrait entraîner davantage de projets dérogatoires, motiver un refus de permis d'urbanisme, ou encore faire l'objet d'une annulation par le Conseil d'Etat.

La multiplication, non souhaitable, des modes de calcul des superficies réglementaires, évoquée à plusieurs reprises dans les présentes réclamations, est source de gêne dans la compréhension du document.

S'agissant d'un calcul basé sur la surface utile qui inclut les gaines, cloisons, etc. elle peut donner lieu, selon les cas, à des surfaces nettes différentes, qui seraient néanmoins toutes conformes au règlement. L'iniquité de cette disposition paraît évidente.

Le §2 détermine un ratio (75 ou 80%) de locaux habitables (dont les chambres) en se fondant sur le nombre de chambres (jusqu'à 5 chambres ou à partir de 6 chambres).

Au §3, le terme « les locaux » est particulièrement obscur quant aux parties du logement à prendre en compte. Il laisse une trop grande latitude à l'autorité délivrante dans son pouvoir d'appréciation et de motivation des octrois et refus de permis d'urbanisme et instaure de ce fait une insécurité juridique en rendant impossible, tant pour les auteurs de projets que pour les autorités délivrantes, d'établir sans équivoque la conformité ou le caractère dérogatoire d'un projet soumis à permis d'urbanisme. Quant aux travaux dispensés de permis, l'application du §3 repose sur la bonne foi du lecteur.

ARTICLE 12 – CUISINE, LOCAUX SANITAIRES ET DE RANGEMENT

La cuisine figure parmi les « locaux habitables » en vertu du glossaire et doit, selon l'article 3 du Titre III du présent projet de règlement, présenter une superficie nette de 8 m², alors que cette norme minimale devrait être rappelée ici. Cet article témoigne de la dispersion mal inspirée de l'information et des règles dans diverses parties du règlement.

On notera que la cuisine doit être dimensionnée et équipée en fonction du nombre des chambres au sein du logement, mais aucune règle concrète n'est jointe à cet idéal, ce qui est une entrave à la probité.

Le §3 prescrit que le logement comporte un espace de rangement privatif intégré au logement et facile d'accès. Le terme « facile d'accès » est imprécis et doit être supprimé au profit du terme « accès permanent et aisé », notion claire utilisée dans le RRU actuellement en vigueur pour les locaux des compteurs ; car « facile » n'est pas synonyme de « permanent ».

La hauteur minimale de l'espace de rangement doit être précisée, surtout lorsqu'il s'agit d'un rangement en pied de versant de toiture.

ARTICLE 13 – ESPACE EXTÉRIEUR

Il paraît opportun d'intégrer cette disposition dans l'article 5 afin de regrouper la totalité de l'information au même endroit.

Voir nos remarques relatives à l'article 5 du Titre III.

Le Gouvernement est prié de préciser, dans le texte réglementaire, les normes concrètes permettant de satisfaire à la promotion de la rencontre et de la convivialité. En réalité, de telles normes ne peuvent être prescrites par règlement. La rencontre et la convivialité sont deux notions abstraites, qui, dans les faits, seront instrumentalisées pour motiver des refus abusifs des permis d'urbanisme.

Dans le cas de travaux dispensés de permis, l'application reposera sur la bonne foi d'un lecteur qui échappe du contrôle des autorités au stade de la conception, ce qui constitue un manque évident d'égalité.

ARTICLE 14 – ORIENTATION ET ÉCLAIREMENT NATUREL

Le §2 hypothèque la reconversion d'espaces commerciaux désuets en petits logements pour lesquels existe une demande.

Il empêche ce type de programme pour toute une série de rives d'îlots selon leur orientation, mais ne prend pas en compte les désavantages que pourrait présenter un immeuble en vis-à-vis qui altérerait les qualités d'habitabilité dans une même mesure. Par ailleurs, pare-soleils et terrasses rentrantes peuvent apporter des solutions satisfaisantes aux problèmes de surchauffe à la « bonne » orientation « 210°SW à 270°W ».

ARTICLE 15 – VUE

La notion de « pièce principale de séjour » doit être définie. En effet, sauf incompréhension de notre part, rien n'empêche la création d'un logement constitué de plusieurs « locaux habitables » de 8 m², (un salon de 8 m² + une salle à manger de 8 m² + une cuisine de 8 m²) exception faite d'au moins une chambre de 9 m².

Sur base de sa superficie, la chambre apparaîtrait-elle comme « pièce principale », car présentant la plus grande superficie. Si la pièce dite « principale » est déterminée sur base d'autres critères, il suffira d'ajuster les utilisations indiquées sur le plan, pour satisfaire à la règle. Cela entraîne le risque d'une utilisation illicite des pièces habitables, qui échappera de tout contrôle.

Voir également nos remarques relatives à l'article 4 du présent titre, concernant l'éclairage naturel des cages d'escalier. Sachant que seule une pièce habitable doit disposer d'une vue directe et sans obstacle, il sera possible de fragmenter les corps bâtis pour aménager d'autres surfaces d'éclairage qui ne sont soumises à aucune règle de vue dégagée.

ARTICLE 16 – LOGEMENTS ADAPTABLES

En fonction de la reconversion et de l'objectif d'adaptabilité et de reconversion ultérieure des logements, les logements adaptés aux besoins des PMR devraient être produits dès la construction, sachant qu'un logement « adaptable » ou adapté nécessitera plus de superficie nette, sera donc plus cher ne rencontrera pas forcément des habitants nécessitant le respect les normes PMR.

ARTICLE 17 – MIXITÉ DE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Cet article introduit la notion de mixité de typologies des logements. Tout projet à logements multiples présente une répartition équilibrée en matière de typologie des logements ; cela constitue une disposition imprécise supplémentaire, car la norme à respecter n'y est pas décrite. Cet aspect sera laissé à l'appréciation des autorités délivrantes dont la motivation peut être arbitraire.

Hormis cette remarque, l'objectif de cet article est louable et témoigne d'un souhait d'intégration et de mixité sociale, d'entraide et de solidarité (personnes seules de tous âges, familles avec enfants...) au sein des immeubles. Il est donc nécessaire de le préciser davantage.

ARTICLE 18 – DIVISION D'UN LOGEMENT EXISTANT

Cet article précise que la division d'un logement existant en plusieurs logements peut être autorisée si un des logements issus de la division comporte au moins trois chambres ; concrètement il interdit la division d'un immeuble existant en appartements de 1 ou 2 chambres, ce qui paraît arbitraire.

Il en résulte une iniquité entre cet article qui concerne les immeubles existants et l'article 17, qui prescrit une mixité de typologies des logements sans la préciser.

Il s'agit d'une contrainte supplémentaire pour les logements existants qui s'inscrit dans un but de conservation du bâti existant et de sauvegarde de la type-morphologie des maisons bruxelloises, notamment unifamiliales. Il empêche notamment la division de « beaux immeubles » en immeubles de petits logements.

L'objectif semble néanmoins anachronique et à l'opposé de l'évolution démographique de la région bruxelloise ; il fait abstraction des réalités et moyens économiques.

La règle prise en application de cette politique est discriminatoire et peut donner lieu à des contestations importantes. Pour cette raison, il est indispensable de définir des règles de mixité typologique qui sont applicables à tous les projets de construction qu'ils soient neufs ou existants ou qu'ils aient pour objet de diviser une ou plusieurs unités d'occupation.

Cet article présuppose la création d'au moins un logement de 85 m² (superficie utile ou nette ? - voir hiatus relevé dans l'analyse de l'article 11 du Titre III) dont il faut compter un minimum de 27 m² de superficie utile pour les 3 chambres. Ici également, le rapport entre superficie nette et superficie utile est ardu à appréhender. Vu le taux d'emprise des structures portantes dans les maisons traditionnelles bruxelloises, leur division dans le respect de la norme proposée risque de donner lieu à des logements aux espaces de séjour et cuisines insatisfaisants et ici aussi, une norme de superficie d'espace(s) de séjour est souhaitée.

Par ailleurs, l'expérience a prouvé que dans de nombreux cas de division de maisons traditionnelles bruxelloises, une solution qui s'est avérée satisfaisante est un programme de logement en duplex au programme de deux chambres, souvent avec un espace extérieur, comme préconisé par le projet de RRU « Good Living ». Globalement, le programme de ces logements en duplex (souvent imposé dans des conditions en vue de l'octroi d'un permis d'urbanisme) correspond à la spatialité de 2 niveaux d'une maison de cette typologie. Nous craignons que l'imposition d'une 3^{ième} chambre :

- empêche certains projets de répondre au programme de logements à une chambre, pour lequel existe un réel besoin à Bruxelles (importante proportion de personnes vivant seules),
- oblige à occuper une partie d'un 3^{ième} niveau pour ce grand logement,
- complique et augmente de ce fait la surface des circulations au détriment de la qualité d'habitabilité des logements,
- engendre un ou des logements peu fonctionnels ou de trop petite taille, surtout dans les combles, voire les demi-sous-sols au rez-de-jardin.

SECTION 2 – RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOGEMENTS ÉTUDIANTS

ARTICLE 19 – APPLICATION LIMITÉE DES DISPOSITIONS DE LA SECTION

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 20 – LOGEMENT ÉTUDIANT INDIVIDUEL

Avec 24 m² de superficie utile minimale, nous déduisons qu'il peut correspondre donc à 2 « locaux habitables », dont une chambre, accompagnés de locaux accessoires.

ARTICLE 21 – LOGEMENT ÉTUDIANT COLLECTIF

Ce libellé garantit une qualité de logement. La problématique du stockage des déchets et du stationnement des vélos devrait y être traitée (imposition de locaux communs).

ARTICLE 22 – LOGEMENTS ÉTUDIANTS ADAPTABLES

Notre analyse est la même que pour les logements adaptables.

ARTICLE 23 – MIXITÉ DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT ÉTUDIANT

Cet article ne suscite pas de remarque particulière, si ce n'est qu'il ne devrait s'appliquer qu'aux projets d'une certaine importance.

ARTICLE 24 – IMMEUBLES DE 50 CHAMBRES ET PLUS

Respect des normes de l'article 21 –mention d'une superficie d'espace commun lié au nombre de chambres.

CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT ET LIVRAISONS

ARTICLE 25 - EMPLACEMENTS DE PARCAGE POUR VÉLOS

Le nombre d'emplacements requis s'applique aux immeubles de logement, dont les maisons unifamiliales. Une maison unifamiliale à 3 chambres nécessiterait donc 4 emplacements pour vélos, soit 8 m² minimum de surface située au rez-de-chaussée. La question de l'accès (dans la plupart des cas par la façade) est dès lors posée.

Voir également, à ce sujet, nos commentaires relatifs à l'article 16 du Titre II.

Nous estimons qu'au vu du nombre de stationnements pour vélos imposé, le garage pour vélos devrait pouvoir recevoir une autre utilisation au profit des habitants en cas de non-utilisation de la totalité de la capacité de stationnement pour vélos (atelier, espace commun...). Charge à chaque famille (ou copropriété) de gérer cette liberté/richeesse.

Nous ne comprenons pas pourquoi le logement social public échappe à la règle, alors qu'il comporte de nombreuses familles dont les membres peuvent vouloir recourir à ce moyen de transport économique et sain. Il n'y a aucune raison d'augmenter le besoin de stationnement de vélos en espace public dans ces quartiers.

La mutualisation d'emplacements pour riverains pose également la question des droits d'accès (et de passage) à certains espaces régis par les copropriétés.

ARTICLE 26 – EMPLACEMENTS DE PARCAGE POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

Cet aspect du règlement devrait intégrer le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés, solution de mobilité alternative « mi-douce » comme pour les emplacements pour vélos, la question de l'accès des riverains et de leur passage par des espaces en copropriété pose question.

ARTICLE 27 – LIVRAISON

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ANNEXE - ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Cet article ne suscite pas d'observation particulière, si ce n'est qu'il inclut à la fois des matières relatives à l'accessibilité aux PMR et des matières relatives aux normes de sécurité (escaliers, issues de secours...).

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le point 1° de l'alinéa 2 du §2 devrait expliciter « la surface accessible à la clientèle » :

- dans le cas des hôtels. Si les chambres (objet principal de l'accessibilité à la clientèle) sont incluses, la surface de 100 m² sera dépassée à tout coup,
- il en va de même pour les centres commerciaux, si l'espace de circulation commun et les cellules commerciales sont comptabilisées dans les 100 m²

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 3 – SIGNALÉTIQUE

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 4 – AIRE DE ROTATION

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 5 – AIRE DE TRANSFERT

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 6 – RAMPE

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 7 – ASCENSEUR

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 8 – ESCALIER

La largeur libre de 1,20 mètres devrait être précisée. S'agit-il de la largeur libre entre parois ou de celle entre les mains-courantes (situées au moins à 3,5 cm de la paroi éventuelle).

Le prolongement de 40 cm de la main courante le long d'une paroi n'est pas réaliste si la paroi sépare deux volées. Il faudrait donc préciser que l'imposition ne porte que sur les parois « extérieures » des cages d'escalier.

ARTICLE 9 - ESCALATOR ET TAPIS ROULANT

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 10 - EMBLEMES DE PARCAGE

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

CHAPITRE 3 – BÂTIMENTS

ARTICLE 11 – VOIE D'ACCÈS ET D'ÉVACUATION

Cet article est à mettre en parallèle avec les impositions du SIAMU.

ARTICLE 12 – PORTES ET SORTIES DE SECOURS

Cet article est à mettre en parallèle avec les impositions du SIAMU.

ARTICLE 13 – COULOIRS ET SAS

Cet article est à mettre en parallèle avec les impositions du SIAMU.

ARTICLE 14 – PORTES

Cet article est à mettre en parallèle avec les impositions du SIAMU.

CHAPITRE 4 – ESPACES EXTÉRIEURS PIÉTONS

ARTICLE 15 – VOIE DE CIRCULATION PIÉTONNE

Cet article est à mettre en parallèle avec les impositions du SIAMU

CHAPITRE 5 - ÉQUIPEMENTS MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

ARTICLE 16 – MOBILIER

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 17 – TOILETTES

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 18 – SALLES DE BAIN ET CABINES DE DOUCHE

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 19 – CHAMBRES

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 20 - CABINES D'ESSAYAGE ET DE VESTIAIRE

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 21 - GUICHETS ET COMPTOIRS

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

ARTICLE 22 – EMPLACEMENT RÉSERVÉ AUX PERSONNES EN FAUTEUIL ROULANT

Cet article ne suscite pas d'observation particulière.

SYNTHESE ET CONCLUSION

L'Union royale Professionnelle des Architectes UPA-BUA reconnaît que la réforme du RRU, désormais « Good Living », vise à s'adapter aux défis environnementaux, ce qui est salubre.

Les nombreuses imprécisions du règlement ainsi que les formulations obscures et générales des normes y énoncées risquent d'entraver l'octroi des permis d'urbanisme dans les années à venir. Or la mise en œuvre de la politique régionale en matière de rénovation énergétique du bâti existant (RENOLUTION !) demande de fluidifier le processus d'octroi des permis d'urbanisme. Dans ce contexte, le règlement risque de porter atteinte aux objectifs politiques poursuivis.

Le secteur de la construction est assujéti à un nombre très important de dispositions légales, réglementaires et normatives, dont la classification relève du seul ressort des experts. Parmi ces textes, la réglementation applicable aux projets soumis à permis d'urbanisme en forme une catégorie à part entière, qui présente en soi un haut degré de complexité. Dans ce contexte, l'adjonction ou la modification des règles doit être faite de manière attentive et réfléchie, sans en alourdir inutilement la complexité. Les dispositions à valeur réglementaire doivent être précises pour être comprises et respectées par les professionnels et le public.

En même temps, il est indispensable de concevoir les règles en tenant compte des réalités économiques auxquelles sont confrontés les maîtres d'ouvrage, surtout lorsque leurs budgets sont faibles. Les devoirs complémentaires d'étude qu'impose le projet de RRU « Good Living » risquent de pousser certains maîtres d'ouvrage à renoncer à leurs projets, voire tenter les moins scrupuleux à se passer complètement de permis et d'architecte pour réaliser des travaux illicites. L'intérêt d'un RRU est aussi d'encourager les maîtres d'ouvrage à réaliser leurs projets dans une collaboration saine avec les acteurs institutionnels et publics de l'acte de bâtir.

Le brouillage progressif des normes et règles auquel nous assistons porte atteinte à la crédibilité de tous et noie le citoyen dans son analyse et sa compréhension des projets soumis aux mesures particulières de publicité.

*

A l'issue de l'analyse approfondie du projet à laquelle nous nous sommes astreints, nous considérons que le manque de précision et l'absence récurrente de normes précises dans le libellé des divers articles proposés complexifient la détermination du caractère conforme ou dérogoire d'un projet d'architecture.

Même si le projet de RRU « Good Living » laisse désormais la possibilité à l'auteur de projet de justifier des aspects aussi sensibles que la densité, la hauteur et l'offre en stationnement, son appréciation deviendra de plus en plus arbitraire ; conseiller utilement le maître de l'ouvrage, dans ces conditions, devient impossible. Le RRU confie à l'autorité délivrante la prérogative d'interpréter le texte ; mais l'exercice équilibré et équitable de ce pouvoir repose principalement sur la bonne foi. A cette incertitude il faut conjuguer la multitude d'autorités délivrantes et d'instances d'avis et de recours, chacune pouvant forger sa propre interprétation des dispositions du règlement en fonction de la politique particulière qu'elle entend poursuivre.

Nous craignons, en absence de critères précis, factuels et vérifiables de façon contradictoire, une période d'incertitude dans l'appréciation des possibilités d'aménagement et de programme que ce nouveau RRU arrête.

L'UPA demande instamment aux pouvoirs régionaux d'opérer une clarification et une distinction entre les instruments et outils urbanistiques, car les architectes et les citoyens doivent disposer d'une hiérarchie réglementaire cohérente. L'articulation de cette hiérarchie doit être mise au point.

L'entrée en vigueur d'un nouveau RRU ne peut se faire sans clarifier les rapports entre PRDD, PRAS, PCD's, PPAS, PAD, permis de lotir, RRU's et RCU's. Dans un passé récent, l'entrée en vigueur de tout nouvel outil n'a fait que compliquer l'application synthétique des règles. Nous nous posons par exemple la question de l'approche à adopter pour un projet situé à proximité directe d'un PAD qui n'aurait pas encore été mis en œuvre. Quel est l'environnement à considérer ? Quelles sont les unités typo-morphologiques à prendre en compte ? Qu'arriverait-il si le PAD n'est pas mis en œuvre ?

Les architectes accomplissent leur mission, en vertu des prérogatives que leur a conféré le législateur fédéral par la loi du 20 février 1939. Il est inadmissible pour la profession d'architecte de devoir œuvrer dans le contexte réglementaire imprécis et aléatoire, proposé sous la forme du projet de RRU « Good Living » soumis à l'enquête publique.

*

Pour toutes ces raisons, l'UPA-BUA réclame :

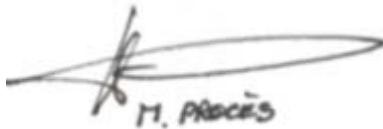
- **la levée de toute équivoque, imprécision et obscurité au profit de dispositions claires et univoques, cohérentes et compréhensibles par tous les lecteurs ;**
- **la suppression de toute disposition d'ordre général ou abstrait et la reprise de ces dispositions dans les plans à valeur indicative (PRDD et PAD), élaborés ou complétés conformément aux dispositions du CoBAT ;**
- **la disparition de toute disposition inéquitable, injuste et discriminatoire au profit de dispositions applicables à tous ;**
- **la révision de la structure du règlement, actuellement fragmenté, afin de regrouper, au même endroit, les prescriptions relatives à un même aspect d'un projet ;**
- **la disparition de toute norme qui relève d'une évaluation préalable des incidences, au profit d'une modification des seuils définis dans les annexes A et B du CoBAT et une redéfinition du contenu des rapports et études d'incidences ;**
- **la simplification des paramètres dimensionnels utilisés dans le règlement, notamment les surfaces, et la reprise de leur code de mesurage dans un fascicule illustré ;**
- **la suppression, à tout le moins dans la partie réglementaire du RRU, des normes qui relèvent d'autres polices administratives, quitte à ce qu'elles soient mentionnées, tout au plus, à titre indicatif dans la partie non réglementaire ;**
- **la correction des erreurs techniques et juridiques exposées dans l'analyse article par article qui précède.**

*

L'UPA-BUA soucieuse du rôle primordial de la réglementation, dans un secteur aussi sensible que la construction, déclare sa volonté de mettre à disposition des pouvoirs publics l'expertise de ses membres, afin de contribuer au succès du nouveau RRU.

Bruxelles, le 20 janvier 2023

Pour l'Union royale professionnelle d'architectes.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated shape with a vertical stroke on the left and a horizontal stroke on the right, followed by the name "M. PROCES" written in a smaller, cursive font.

Michel PROCES

Secrétaire général

A handwritten signature in black ink, featuring a vertical stroke on the left, a horizontal stroke in the middle, and a vertical stroke on the right, followed by the name "RAMETTE" written in a cursive font.

Christian RAMETTE

Président