

NOUVEAU PROJET DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

CONSULTATION INFORMELLE
AVANT LA PREMIÈRE LECTURE AU GOUVERNEMENT

2 JUIN 2022

Vu la consultation informelle de la Commission régionale de Développement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le projet de Règlement régional d'Urbanisme (RRU) « Good living », avant son passage en première lecture au Gouvernement ;

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

La Commission s'est réunie les 12, 19 mai, ainsi que le 2 juin 2022.

La Commission émet en date 2 juin 2022, l'avis unanime suivant :

1. CONTEXTE

Un nouveau départ

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

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

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

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

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

Les principales modifications visent notamment à :

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

Objectif et structure du projet

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

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

1. Espaces ouverts

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

2. Urbanité :

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

3. Habitabilité

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

Il est prévu de présenter le projet de RRU en première lecture au Gouvernement avant l'été 2022.

2. AVIS

Tout d'abord, la Commission tient à souligner son soutien au processus en cours pour l'élaboration d'un nouveau RRU, qui lui donne l'occasion de participer activement à la réflexion en amont, en parallèle de la consultation des administrations régionales et communales. La Commission remercie vivement le Cabinet Smet et Mme Julie De Bruyne ainsi que le bureau d'études City Tools et M. Antoine Crahay pour avoir accepté de tenir au courant la Commission de l'évolution de ce dossier, depuis les premiers travaux du groupe d'experts (Good Living) jusqu'à la présentation de l'avant-projet avant son adoption par le Gouvernement.

Cette ouverture a permis des échanges intéressants et les membres de la Commission ont pu à ces diverses occasions formuler des suggestions ou des remarques dont les auteurs ont tenu compte.

PRDD et vision de l'aménagement du territoire

Remarques générales

1. RRU et aménagement du territoire

Comme elle l'a mentionné dans son avis du 28 mai 2020, la Commission estime qu'au-delà de l'aspect strictement réglementaire, il s'agit avant tout d'une question de vision de l'aménagement du territoire. Elle apprécie, ainsi, le souci du Gouvernement d'une vision prospective et stratégique dans ce nouveau projet de règlement. Elle rappelle également ce qui figurait dans son avis sur le rapport Good Living : le RRU est un règlement qui s'applique de façon indifférenciée sur tout le territoire régional, lequel est pourtant fort différencié.

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

- **La géographie sociale et culturelle de Bruxelles.** Il faut tenir compte des habitudes culturelles et sociales des quartiers. Par exemple, en matière d'aménagements d'espaces publics, car les besoins et les pratiques ne sont pas les mêmes dans les quartiers centraux à forte diversité et dans les quartiers périphériques, plus ouverts et aérés.
La Commission demande aussi de préciser la notion de contexte (polarité, environnement social) pour éviter qu'il ne soit étudié que sous ses aspects physiques (matériels). L'aspect socio-culturel, le positionnement dans la ville, les centralités ont également de l'importance.
- **L'histoire et le patrimoine :** la ville est faite de couches historiques successives et il faut en tenir compte tant en matière de composition urbaine (respect des axes historiques, ...) que d'intégration aux typo-morphologies existantes de l'espace public. Cet aspect est particulièrement manquant dans le titre I relatif aux espaces ouverts. Il s'agit de tenir compte non seulement de l'histoire, mais aussi des effets d'interventions structurantes.
- **La poursuite de la réalisation des objectifs du PRDD.** En particulier, la Commission demande de rappeler dans le titre I l'objectif de dynamisation des Noyaux d'identité locale (NIL) du PRDD. L'échelle du quartier peut constituer un levier de développement local et solidaire.

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

plutôt que de se référer quasi-exclusivement aux textes réglementaires lors de l'élaboration ou de l'examen des projets.

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

2. RRU et ambitions environnementales

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

3. RRU et principe de bonne gouvernance

Si la Commission apprécie l'ambition du projet de RRU d'atteindre un certain niveau de souplesse dans la pratique des règles, elle souligne, toutefois, que les praticiens vont s'exposer à des difficultés d'appréciation et de motivation de celle-ci. En effet, pour certaines dispositions, l'arbitraire est à craindre. La Commission est consciente des risques pour la sécurité juridique liés à la difficulté de motivation et à la charge de travail complémentaire qui risque de s'imposer aux demandeurs pour préparer leur dossier de demande de permis. Elle estime qu'il faut cependant privilégier la concertation à l'application de règles mécaniques, d'autant que le règlement est général et s'applique de manière indifférenciée sur tout le territoire.

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

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

- **La problématique de la sécurité juridique**

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

De plus, le règlement ayant toujours valeur réglementaire, la procédure de traitement des demandes de permis diffère selon qu'il y ait ou pas de dérogation au RRU : selon le type de dérogation, le dossier peut être soumis aux mesures particulières de publicité (MPP), à savoir l'enquête publique (EP) et l'avis de la Commission de concertation (CC). La dérogation doit être accordée par le Fonctionnaire délégué (FD) ou son représentant en cas d'avis unanime de la CC. Le texte en projet présente à cet égard un risque de sécurité juridique. En effet, lorsque la règle n'est pas claire, quand y-a-t-il dérogation ?

Les experts du groupe de travail Good Living avaient mis en évidence la nécessité de « sortir d'une culture de la dérogation ». Deux voies existent pour y parvenir :

- élever au rang de données essentielles les règles auxquelles il ne peut être dérogé ;

- adopter des directives administratives imposant de réduire le nombre de dérogations accordées ou
- assouplir la règle pour ne plus devoir solliciter de dérogation.

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

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

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

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

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

La Commission avait souligné dans son avis sur le rapport Good Living que la règle plus stricte est maintenue pour les petits projets (les demandeurs étant en général des particuliers) : ne faut-il pas craindre un traitement discriminatoire ?

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

- **La nécessaire transformation de la gouvernance urbaine**

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

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

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

- **le régime des enquêtes publiques et le fonctionnement des commissions de concertation (CC).** Par exemple, les projets de grande ampleur qui ne dérogeraient plus aux règles de gabarit (vu la souplesse introduite) feront-ils encore l'objet d'enquêtes publiques s'ils ne sont pas soumis à rapport d'incidences ? Les agendas des CC sont d'autre part surchargés de dossiers mineurs qui empêchent son fonctionnement optimal ;
- **la qualité du débat public** qui est parfois déficient et fortement marqué à la fois par le syndrome NIMBY et par l'opacité technique (voir les rapports d'incidences kilométriques, dérive liée à la jurisprudence du Conseil d'Etat qui impose notamment que l'autorité soit bien éclairée pour prendre sa décision) ;

Revaloriser le certificat par exemple (qui intègre l'urbanisme et l'environnement) permettrait de poser un débat public au départ d'un projet, sur ses fondements, au-delà des réunions de projet (dont les PV ne sont pas actuellement publics ni contraignants, ce qui pose problème). Il serait suivi d'un permis plus technique (dispensé des formalités déjà réalisées lors du certificat), de construction, pour réaliser concrètement du projet. L'objectif reste de ne pas ralentir la délivrance du permis d'urbanisme.
- **la gestion des réunions de projet** instaurées par le CoBAT, qui permettent un dialogue entre le demandeur et toutes les administrations et organismes publics régionaux concernés : pour les projets importants, ces réunions devraient avoir lieu en amont, et permettre la mise à l'enquête des principes du projet (certificat d'urbanisme allégé), soit son programme (affectations et superficies), son implantation et ses gabarits en fonction du cadre environnant, afin de recueillir les avis du public avant que le projet ne soit trop avancé ;
- **l'arrêté « Dispenses »** qui a des conséquences importantes : la Commission estime par exemple anormal que l'aménagement de pistes cyclables (autre que temporaire ou en phase de test) puisse se faire sans permis (et donc aussi sans évaluation des incidences). L'aménagement des espaces publics est stratégique et nécessite la prise en compte de nombreux aspects (sociaux, environnementaux, patrimoniaux etc..) qui justifient un examen approfondi et un débat public ;
- **la conduite des partenariats public-privé, public-public** et comment ces opérations sont pilotées : il est indispensable que les autorités publiques soient armées pour garder la main (« la régie ») sur le processus, et donc que les cahiers des charges qui organisent l'appel au privé en tiennent compte ;
- **la qualité et la capacité des services d'urbanisme des communes et de la Région**, de même que la collaboration nécessaire entre les administrations régionales (Urban, Bruxelles Mobilité et Bruxelles environnement) et entre la Région et les communes, ainsi que l'usage de « chambres de qualité » permettant des discussions ouvertes ;
- **la qualité et la composition des équipes**, bureaux, architectes...ainsi que la formation permanente des acteurs publics et privés qui interviennent, ainsi que des étudiants dans ces domaines ;
- **les rapports avec l'équipe du Bouwmeester maître architecte (BMA)** (dont il faut assurer le pluralisme, notamment au niveau des compétences à l'instar de la Commission) et la nécessité de pouvoir alimenter sa réflexion par des avis externes, notamment dans le cadre de

l'organisation de concours d'architecture (là aussi, la réhabilitation des enquêtes sur base d'un certificat d'urbanisme allégé serait utile pour définir le cahier des charges du concours).

- **les synergies avec et entre les services techniques et logistiques:** STIB, Vivaqua, Engie, Proximus, etc. ;
- **l'usage des charges d'urbanisme.**

La Commission estime que, sans un planning de transformation de la gouvernance, le nouveau RRU risque de donner plus de poids aux privés plutôt que d'augmenter de qualité.

Une collaboration préalable (avant l'introduction du PU), entre l'administration, les porteurs de projet et le public permettrait de s'assurer que le projet est « dans le bon » et qu'il peut se poursuivre. Ce qui assurerait la délivrance du PU et donc un gain de temps.

4. Phase test

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

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

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

Cela permettrait de :

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

Avant toute entrée en vigueur du texte définitif, une formation approfondie des agents au nouveau règlement est une absolue nécessité. La Commission estime qu'un examen collectif de différents cas permettra de mettre les agents en confiance par rapport à la nouvelle façon de travailler, de confirmer la bonne compréhension des règles et la pertinence des mesures et dispositions proposées dans ce projet de règlement qui soient réalistes et applicables dans la pratique. D'éventuels doutes ainsi levés, le traitement des dossiers de permis n'en sera que plus rapide.

5. Appréciation du contenu

La Commission apprécie la présentation du projet en 3 colonnes, qui apporte d'une part le cadre des objectifs poursuivis et d'autre part, une explication de l'article.

Elle relève les points d'attention généraux suivants :

- **La nouvelle structure en 3 titres: les espaces ouverts, l'urbanité et l'habitabilité.**

- Un **règlement tantôt simplifié** (gestion de l'eau, surfaces logement) **tantôt plus compliqué**, avec le maintien ou l'ajout de règles chiffrées, en plus des règles formulées comme des objectifs.
- **La nécessité d'adaptation en parallèle de différentes législations** : arrêté de minime importance, arrêté de composition des Permis d'Urbanisme (PU) pour la prise en compte notamment de l'évaluation de la densité, COBAT (entre autres, pour les prescriptions relatives aux affectations).
- **Le glossaire et les définitions du champ d'application** des prescriptions encore **à compléter**.

Notions à préciser, en évitant d'utiliser des notions déjà présentes dans d'autres législations/réglémentations en leur donnant une notion différente : profondeur, sols de qualité, niveau de bruit, densité, espaces verts, rue cyclable, superficie de plancher net...

La Commission demande qu'une surface brute soit définie, de manière générale.

Des éléments du texte sont très difficiles à évaluer (tissu urbain, réseaux de fraîcheur, densité équilibrée, distance appropriée/raisonnable, hauteur de constructions assez vague, unité typo morphologique).

Les notions imprécises risquent d'être interprétées différemment selon qu'il s'agit d'une commune ou d'un promoteur/demandeur de PU.

TITRE I : ESPACES OUVERTS

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

*La Commission apprécie le suivi de son avis du 28 mai 2020 sur le précédent projet de modification du RRU, notamment le fait que l'espace ouvert englobe, outre les fonctions de déplacement, les fonctions importantes de récréation, de paysage, de séjour, la lisibilité des espaces publics en les libérant de trop de signalisation, ...
Cependant, la vision transversale de l'espace ouvert pourrait mieux prendre en compte l'aspect patrimonial.*

CHAPITRE 2 – ESPACE OUVERT PUBLIC

Section 1 – Généralités

Article 4 – Aménagement de l'espace ouvert public

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

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

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

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

Article 5 – Répartition de l'usage de la voirie

Cet article fixe les seuils à respecter, à savoir :

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

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

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

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

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

Article 6 – Gaines techniques

Lors d'un réaménagement de l'espace public de façade à façade, qui touche aux fondations de la voirie, les câbles et conduites autres que les égouts) sont regroupés dans 2 gaines techniques de max 2m de largeur d'emprise au sol.

L'explication de cet article étant que les câbles, conduites et canalisations ont un impact important sur l'aménagement de l'espace public. Ils limitent la possibilité de perméabiliser le sol, de créer des zones de pleine terre et de planter des arbres en voirie. Les interventions techniques sur les impétrants sont fréquentes et dégradent ponctuellement la zone d'intervention. Ils doivent donc être rationalisés.

La Commission souligne que, dans la mesure où les gaines se situent de manière générale sous des zones imperméables, il n'est pas sûr que cette obligation contribue à la perméabilité du sol. Sans doute est-il plus pertinent de favoriser le placement de fourreaux communs aux divers câblages et d'implanter les gaines linéaires à min 2m des façades, de telle manière à garantir un passage des piétons et accès aux biens en cas d'intervention ultérieures.

La Commission attire l'attention sur la question de la pose des câbles pour les bornes de recharge électrique (qui seront exemptées de permis).

Une réflexion est également à mener en ce qui concerne « l'aérien » à savoir les éclairages publics sur façades, enseignes publicitaires, signalisations routières, fils aériens, etc., qui constituent souvent une pollution visuelle dans l'espace urbain.

Article 13 – Les cyclistes

L'aménagement cyclable séparé a une largeur libre de tout obstacle de :

1. 1,80 m minimum, marquages éventuels compris, si l'aménagement est unidirectionnel ;
2. 3 m minimum, marquages éventuels compris, si l'aménagement est bidirectionnel.

L'aménagement cyclable a une largeur minimale de 1,30 m.

La Commission demande de clarifier : 1,80m ou 1,30m de largeur minimale ?

Article 18 – Biodiversité

Le texte mentionne que l'outil CBS sera défini dans un arrêté ultérieur. La Commission souligne que cela pose, dès lors, la question de la validité de l'EP du RRU et de la dérogation dans le cadre des demandes de permis.

Article 21 – Proportion et disposition de l'espace ouvert privé

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

§ 2. Lorsqu'il est situé dans un îlot avec des constructions en mitoyenneté, au-delà d'une profondeur de 37 m jusqu'au bout du terrain, au moins 70% du terrain est non bâti, y compris en sous-sol.

En cas de terrain traversant, la profondeur de 37 m visée à l'alinéa précédent est calculée à partir de chaque voirie bordant le terrain.

La Commission peut comprendre le souhait de préserver au maximum des zones de pleine terre et la perméabilité des sols, cependant, elle souligne que dans des situations de terrain d'angle cela pose problème de manière générale.

Elle se demande aussi comment expliquer le passage de 30 à 70 % de non bâti en fonction d'une profondeur de 37 m; 36 m > 30%, 38 m > 70% ? Sans doute, faut-il d'abord vérifier ce qui se passe hors sol et fixer une double règle tel, par exemple, un approfondissement équivalent à un maximum de 50 % de la profondeur hors sol combiné avec une obligation de préserver 50% de pleine terre.

TITRE II : URBANITÉ

CHAPITRE 1^{ER} : GÉNÉRALITÉS

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

CHAPITRE 3 : DENSITÉ, IMPLANTATION ET GABARITS

Article 4 – Reconversion des constructions et récupération des matériaux

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

§2. Les matériaux et techniques de construction mis en œuvre pour les parties hors-sol d'une construction nouvelle d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² permettent le **démontage et la récupération** de tout ou partie des matériaux de celle-ci.

1) La Commission s'interroge sur la raison du choix de 1000m².

2) La Commission fait remarquer que la **définition d'une construction reconvertible** n'est pas encore très claire actuellement. Elle souligne que, trop souvent, cela mène à une architecture insipide. L'histoire de l'architecture montre à suffisance que des immeubles construits pour des usages précis et une architecture dédiée furent reconvertis dans le temps : ex. bâtiments industriels > lofts; églises > dancing, hôtel, bibliothèque; bâtiments militaires, etc. Autrement dit, il est très difficile de déterminer des possibles usages futurs.

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

La Commission demande donc d'apporter les précisions nécessaires.

3) La Commission souligne que la notion de **démontage** empêche de fait certains types de techniques qui peuvent affecter lourdement entre autre la stabilité d'ouvrage, voire des conditions de sécurité en matière d'incendie. Encourager est une chose mais en faire une condition sine qua non en est une autre.

La Commission suggère de conserver le terme « récupération ».

Article 5 – Biodiversité et réseau de fraîcheur

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

Le texte mentionne que l'outil CBS sera défini dans un arrêté ultérieur, la Commission souligne que cela pose, dès lors, la question de la validité de l'EP du RRU et de la dérogation dans le cadre des demandes de permis.

Article 7 – Densité

Gérer la densité bâtie au travers d'un outil territorialisé : tout projet doit présenter une **densité équilibrée**.

Densité équilibrée

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

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

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

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

Question des tours

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

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

Article 11 – Emprise maximale

§ 1^{er}. **Au-delà d'une profondeur de 37 m** jusqu'au bout du terrain, **l'emprise des constructions**, y compris en sous-sol, **ne dépasse pas 30%** de la superficie du terrain.

La Commission renvoie à son avis plus haut au chapitre 3 article 21.

Article 12 – Hauteur

La Commission est d'avis que ce qui figure dans les études incidences en matière d'analyse d'impact paysager, devrait être recommandé aussi s'il n'y pas lieu d'avoir d'étude d'incidences quand il s'agit d'immeubles élevés.

La hauteur dépend des fonctions et de l'endroit concerné.

Article 15 – Façade calme

Toute **construction nouvelle** affectée en tout ou en partie, au **logement et/ou au bureau** d'une superficie de plancher brute **supérieure à 5.000 m²** qui est implantée dans une zone dont l'ambiance acoustique (**Lden**) est **supérieure ou égale à 65 dB**, prévoit les aménagements contribuant à la **réalisation de façades calmes et de zones de confort acoustique**.

La Commission estime qu'il faudrait plutôt fixer un niveau de bruit admissible à l'intérieur d'un immeuble en fonction d'une mesure moyenne du bruit extérieur entre x et y heure, indépendamment de la superficie. Les occupants d'un immeuble de 2000 m² devraient jouir du même confort (essentiel en milieu urbain).

Ainsi, le seuil devrait être établi au regard de l'environnement immédiat, et pas seulement au-delà de 5000m².

Article 18 – Isolations

§ 1^{er}. L'isolation par l'extérieur d'une façade à rue et le nouveau parement qui l'accompagne peuvent se trouver en saillie par rapport à l'alignement pour autant que la largeur libre d'obstacle du trottoir ne soit pas réduite à moins de **2 m** et que les matériaux à hauteur des piétons soient **robustes**. A défaut, l'isolation par l'extérieur et le nouveau parement qui l'accompagne sont placés à plus de 2,50 m de hauteur.

En dérogation à l'article 15, l'**isolation** par l'extérieure au rez-de-chaussée peut présenter une saillie excédant 0,12 m par rapport à l'alignement.

§ 4. L'isolation d'une façade à rue ne peut être apposée à l'extérieure et modifier l'esthétique de la façade existante si cette façade présente un caractère architectural ou patrimonial de qualité dû notamment à sa composition, sa modénature, sa typologie particulière ou son parement qui serait constitué de matériaux nobles.

La Commission souligne que de nombreuses rues dans le centre ancien n'ont pas des trottoirs de 2m. Elle souligne, dès lors, le risque d'avoir une règle de deux poids, deux mesures.

Par ailleurs, elle fait remarquer que les interprétations seront nombreuses en ce qui concerne la notion de « robuste ».

La Commission estime qu'il serait plus cohérent de fixer une règle d'obligation d'isoler les rez-de-chaussée par l'intérieur pour l'existant ou dans les limites de l'alignement - quitte à évoquer 12 cm -. L'isolation par l'intérieur n'est pas chose évidente dans des intérieurs à préserver de par leur qualité architecturale, mais cela ne pose guère problème en cas de rénovation en profondeur.

Une réponse est aussi, en ce cas, apportée au § 4.

TITRE 3 HABITABILITE

La Commission constate que l'habitabilité ne se limite pas au bâtiment. Les espaces verts privés y contribuent également. Le projet doit contribuer à l'amélioration du contexte urbain environnant. Elle apprécie qu'un des objectifs soit d'améliorer la sécurité, le confort et l'accessibilité de l'environnement physique moyennant des aménagements de qualité réalisés dans le respect du cadre urbain environnant et des qualités architecturales des constructions.

CHAPITRE 2 : RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES UNITES D'OCCUPATION

Article 3 – Dimensions et éclairage

Sur la question des hauteurs sous plafond, la Commission réitère ses remarques sur la convertibilité des constructions. A terme, elle estime préférable, de fixer une hauteur libre de plancher et de ne pas s'occuper de hauteur sous plafond qui peut être variable en fonction de soffites; faux-plafond; passage de gaines, éclairage, etc.

Article 4 – Circulation commune au sein des immeubles comportant plusieurs unités d'occupation

La circulation (ascenseurs, escaliers) relève de la sécurité (SIAMU) et ne doit pas être réglé dans le RRU.

CHAPITRE 3 : LOGEMENT

La Commission apprécie les objectifs énoncés dans ce chapitre qui visent à une meilleure qualité de vie pour les habitants.

La Commission estime que l'autorité doit faire en sorte d'avoir une superficie suffisante pour les espaces communs (par exemple pour un logement collectif) qui soit proportionnelle au nombre de chambres. Cela va aussi dans le sens de permettre des logements plus accessibles.

Article 15 – Logements adaptables

Tout immeuble à logements multiples de plus de 2.500 m² comporte au moins 10% de logements adaptables ou adaptés avec accès aisé aux espaces de vie collective de l'immeuble.

La Commission s'interroge sur le fait de fixer un quota de logements adaptables à partir d'une certaine surface. Elle estimerait plus judicieux, en effet, de fixer ce quota à partir d'un nombre de logements. Soit, par exemple, une proportion de 1 pour 20 logements, indépendamment des surfaces.

Article 17 – Accès au logement social ou moyen

Tout immeuble à logements multiples comportant au moins 30 logements intègre au **minimum 20% de logements sociaux et/ou moyens**.

La Commission est d'avis que cette exigence n'a pas sa place dans le RRU et devrait trouver sa place au sein des plans et en relation avec la réforme des charges d'urbanisme.

Article 18 – Division d'un logement existant

La division d'un logement existant en plusieurs logements respecte les conditions suivantes :

- **le logement divisé dispose d'une superficie de plancher brute de plus de 200 m² ;**
- **un des logements** issus de la division **comporte au moins 3 chambres.**

La Commission estime qu'une objectivation est nécessaire, ces règles étant trop strictes a priori (notamment, a minima un logement de 2 chambres devrait suffire). Elle est d'avis qu'il faut soumettre la division d'un logement à la prévision d'espaces communs nécessaires à une bonne habitabilité. Par ailleurs, la Commission estime qu'un bilan de l'application des lignes directrices des communes serait nécessaire pour mieux apprécier la situation. Elle souligne que la moitié des ménages en RBC sont composés d'une seule personne. Il est donc important de pouvoir répondre à ce besoin, et de préserver également des logements de grandes tailles tout comme de maintenir des prix accessibles.

CONCLUSION

La Commission estime que le projet va dans le bon sens, passant de normes strictes à une série de principes pour guider les projets.

La Commission estime cependant qu'en l'état, la gouvernance est actuellement insuffisante. La Commission invite à lancer un chantier en ce sens, en parallèle du développement de ce texte.

Un certain nombre d'éléments qui sont évoqués dans l'avis font partie de l'évaluation nécessaire du CoBAT. La Commission souligne donc l'importance de démarrer ce processus d'évaluation très rapidement. Elle estime même que l'option définitive du RRU devrait être conditionnée à cette évaluation.

A l'occasion de la lecture du RRU, la Commission relève qu'un certain nombre de problèmes sont apparus et qu'un bilan serait à faire dans le cadre de la réforme du CoBAT.

Tous les compléments de recherche ou d'évaluation demandés pourraient être intégrés aussi dans le RIE du projet. Par exemple, la comparaison avec d'autres villes – la mise en œuvre de la suppression du volet réglementaire du règlement d'urbanisme en Wallonie, la comparaison des normes pour la division d'un logement telles qu'elles existent dans les communes, etc... Tous ces éléments seraient à intégrer dans le RIE du nouveau RRU.

La Commission recommande de mettre en place, avec les services d'urbanisme, une phase de tests approfondis sur base de cas concrets traités aux guichets des communes ou de la région. Les exemples de bonnes pratiques des autres régions et grandes villes pourraient être examinés davantage à cette occasion.