



Les conclusions d'IEB sur le projet de Règlement régional d'urbanisme (RRU)

19 janvier 2023

IEB se prononce en défaveur du projet de RRU même s'il contient des dispositions intéressantes visant à tenir compte des enjeux actuels en matière environnementale et de biodiversité.

Avant toute adoption d'un nouveau RRU, IEB demande :

- que soit réalisée une évaluation préalable du RRU actuel ;
- que le RRU demeure un règlement fixant précisément le cadre légal des projets urbains. En effet, si le RRU existe, c'est précisément pour fournir un cadre normatif assurant la poursuite d'objectifs d'aménagement du territoire définis par ailleurs dans les plans, programmes et stratégies de la Région ;
- que des mécanismes de contrôle et de régulation performants (système de captation des plus-values, mécanisme de grille des loyers contraignant) soient mis en place avant l'entrée en vigueur du nouveau RRU et, en parallèle, que les plus-values captées sur les projets spéculatifs soient affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements sociaux et au redéploiement de la biodiversité ;
- qu'il soit tenu compte de la taille des projets et qu'au-delà d'un certain nombre de m², le respect de certaines exigences prévues par le RRU (bilan carbone, note de reconvertibilité,...) soit garanti par des professionnels externes au demandeur ;
- une approche différenciée du territoire qui tienne compte des densités actuelles du bâti et de la population, de l'accessibilité en transport public, de l'existence de parking hors voirie, de l'offre en équipements ;

- que la biodiversité soit prise en compte pour elle-même et non comme une donnée utilitariste et comptable que l'on peut permuter quantitativement au gré de l'acceptation ou non de certains projets immobiliers.

Remarques spécifiques sur le projet de RRU :

- **Titre I. « Espaces ouverts »**

Article 4 – Aménagement de l'espace ouvert public

Une hiérarchie des principes est nécessaire pour guider l'arbitrage de l'administration dans le cas de projets où certains objectifs rentrent en contradictions avec d'autres.

Les espaces publics devraient contribuer à la gestion intégrée des eaux de pluie, à la végétalisation de la ville et à la lutte contre les îlots de chaleur, objectifs non repris dans le préambule actuel.

Il convient donc de modifier l'article 4 de la façon suivante :

« *L'aménagement de l'espace ouvert public :*

1° est inclusif et adapté aux besoins de toutes les personnes et du vivant dans toute sa complexité
4° assure la continuité des revêtements, privilégie les revêtements durables et réparables,
rationalise le nombre de matériaux “

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

IEB plaide pour une approche différenciée du territoire, qui à la manière des règles concernant le stationnement dans les habitations, intègre une série de paramètres liés à la typologie des territoires : accessibilité en transport public, existence de parking hors voirie, existence d'une offre de véhicules partagés publics et de box vélos... D'autres indicateurs paraissent également devoir être pris en compte, telles que les fonctions présentes à l'échelle du quartier ou encore la densité de population. À l'aide de ces indicateurs, une pondération pourrait être appliquée en fonction de la largeur des voiries.

Articles 7 et 8 : Mobilier urbain / Confort et inclusion :

Il serait utile de le différencier le mobilier urbain au service des usagers de celui à vocation commerciale, l'utilité du premier pouvant supplanter l'objectif de simplifier la lisibilité des cheminements piétons.

IEB demande des règles claires et applicables. À cette fin, IEB demande à minima de reprendre certains éléments de la réglementation actuelle : préciser que le mobilier urbain ne peut pas nuire à la visibilité des usagers de la voirie, prévoir un retrait de 20 cm entre la bordure et le mobilier urbain, être attentif à la problématique du cheminement des PMR et à leur accessibilité aux éléments de mobilier urbain (poubelles, bancs, etc.).

Articles 9 et 15 : Terrasses/ Stationnement voitures :

IEB demande qu'une superficie maximale pour les terrasses en voirie soit fixée et de préciser, d'une part, une hauteur limitée au strict nécessaire pour assurer une exploitation normale et, d'autre part, que les terrasses ne puissent pas nuire à la visibilité des usagers de la voirie.

Articles 16 et 18 – Végétalisation, réseau de fraîcheur et biodiversité

L'indicateur CBS+ est un calculateur strictement technique auquel il faudrait ajouter une dimension qualitative en valorisant certains biotopes dans les projets d'urbanisme et adapter ces biotopes en fonction de la dominante paysagère dans laquelle le projet s'inscrit. L'objectif de "création" de biodiversité et de sols de qualité ne peut se faire au détriment du maintien des sols vivants, des milieux naturels et des espèces vivantes.

IEB propose de formuler l'article 18 comme suit :

« L'aménagement de l'espace ouvert public participe au développement des biotopes urbains ainsi que des éléments du paysage, notamment en privilégiant; le maintien et la création de sols de qualité permettant le développement d'une végétation variée ; le maintien et la création d'habitats et de lieux d'accueil de la faune ; le maintien et la création de dispositifs permettant la circulation de la petite faune ; soutient la présence et le développement d'espèces végétales indigènes .»

L'outil CBS+ devrait être défini par zone dans un arrêté avec en sus une approche qualitative.

Articles 21 et 22 – Publicité

Les publicités lumineuses devraient être interdites.

L'interdiction de la publicité ne devrait pas uniquement se justifier par considérations relatives à la sécurité routière ou au patrimoine. IEB plaide pour une interdiction généralisée de la publicité non-événementielle.

- **Titre II – Urbanité**

Article 4. Préservation et rénovation des constructions existants

IEB demande que le rapport TOTEM soit élaboré par des organismes indépendants et agréés pour les projets de plus de 1000 m².

Concernant l'exception liée aux intérieurs d'îlot, elle devrait s'accompagner d'une exigence de dédensification de l'intérieur d'îlot au risque d'autoriser une démolition permettant de construire plus en hauteur en intérieur d'îlot.

Il importe de préserver des entrepôts en intérieur d'îlot pour y accueillir des activités productives utiles à la ville.

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

Au-delà d'un certain nombre de m², par exemple dès le moment où un rapport d'incidences est exigé (projet de plus de 5000 m²), la note de reconvertibilité devrait être produite par un professionnel agréé externe au demandeur.

Article 6 – Biodiversité et réseau de fraîcheur

IEB voudrait éviter que le CBS+ se transforme en instrument comptable prétendant pouvoir compenser la destruction de la biodiversité existante, en y substituant des alternatives moins riches et moins durables mais jugées équivalente par un indicateur statistique. Il convient de veiller à ce que le nouveau RRU ne renforce pas la logique de la compensation-gestion du risque.

Article 7 – Gestion intégrée et réutilisation des eaux pluviales

Le RRU devrait préciser le réseau hydrographique. Par ailleurs, il faudrait préciser la nature des zones vers lesquelles les eaux pluviales sont dirigées pour infiltration : des zones végétalisées de préférence et non des trous avec du gravier.

Un pourcentage maximum de rejet vers l'égout devrait être établi au risque de voir des projets évoquer diverses impossibilités techniques.

Les nouvelles constructions devraient être interdites en zone inondable.

Article 8 – Densité.

IEB demande, à l'instar de ce qui est proposé dans le RIE, que soit mis en place un monitoring qui aurait pour objet :

- d'une part, de recenser le nombre de nouveaux logements créés en application du nouveau RRU, soit via la rénovation du bâti existant dans la mesure où elle nécessite un permis d'urbanisme, soit via la construction de nouveaux immeubles de logements ;
- d'autre part, d'identifier le type de logement ainsi créé (sociaux, publics, privés).

Le nouveau RRU devrait mieux préciser quelles parcelles doivent entrer en ligne de compte pour fixer le cadre de référence des hauteurs (comme c'est le cas dans le RRU actuel).

Les dispositions sur la densité devraient différer en fonction de la densité mesurée des quartiers et de la disponibilité des infrastructures dont celles liées à la mobilité.

L'article devrait être complété pour éviter l'effet canyon ou les effets venturi.

Article 9. Emprise maximale.

Les terrasses et chemins d'accès ne sont pas repris dans le calcul de l'emprise (voir annotation au texte réglementaire). Ces installations imperméabilisent pourtant le sol et devraient être prises en considération.

Article 10. Implantation

Les conditions locales ne sont pas définies dans le texte réglementaire. Il faudrait être plus strict sur les constructions nouvelles en intérieur d'îlot dans les quartiers déjà denses.

IEB n'est pas favorable à la diminution de la distance de 20 m à 10 m lorsque l'on souhaite affecter un bâtiment en intérieur d'îlot à du logement.

Article 11– Profondeur

Le nouveau RRU doit au minimum reprendre les règles protectrices de l'art. 4 de l'actuel RRU.

Pour les constructions dont les deux terrains voisins ne sont pas bâtis ou lorsque la ou les constructions voisines présentent une profondeur anormalement faible ou importante par rapport à celle des autres constructions environnantes, il faudrait prévoir que l'empiètement respecte les règles prévues à l'article 10, §2, 1° pour la protection des intérieurs d'îlot.

La disposition ne s'applique pas aux constructions en sous-sol. Il faudrait établir une limite maximale pour le sous-sol, par exemple une limite de 3 m au-delà de la construction en surface. Et prévoir, à l'instar du texte actuel de l'article 4, que la construction en sous-sol soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol.

Article 12– Emprise maximale

Les terrasses et chemins d'accès ne sont pas repris dans le calcul de l'emprise. Ces installations devraient également être soumises à des normes.

Article 13- Hauteur

IEB défend l'application de la règle d'augmentation de 3 à 6 m dans les territoires dont la densité est inférieure à la moyenne régionale et qui sont bien desservis. La règle de 3 m devrait continuer à s'appliquer dans les quartiers déjà denses.

IEB n'accepte l'application de la règle d'augmentation de 3,5 m que dans les territoires dont la densité est inférieure à la moyenne régionale et qui sont bien desservis.

IEB propose qu'au-delà de la largeur de 6 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, une hauteur maximale de 6 mètres par rapport à la construction voisine la plus élevée soit fixée et que cette règle ne s'applique que dans les territoires dont la densité est inférieure à la moyenne régionale et qui sont bien desservis.

Les intérieurs d'îlot devraient systématiquement présenter des gabarits inférieurs à ceux que l'on trouve à front de rue. Le §3 devrait être revu ainsi :

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

Dans ce cas, sa hauteur est fixée sur la base des critères suivants :

- la largeur de l'espace ouvert autour de la construction ;*
- ne pas dépasser la hauteur moyenne des constructions environnantes ;*
- ne pas diminuer l'ensoleillement des terrains voisins.*

Article 14- Implantation et hauteur (constructions isolées)

IEB souhaite que la hauteur des constructions isolées ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent immédiatement le terrain considéré.

Les critères listés relatifs à la hauteur des constructions doivent par ailleurs prendre en compte les couloirs de vol d'oiseaux et de chauves-souris (ajout d'un critère : « la présence de couloirs de migration pour l'avifaune »). Les études d'incidences et/ou évaluations appropriées Natura 2000 identifient ces couloirs.

Article 19 – Isolation thermique des constructions existantes

La disposition ne prend pas en considération les espèces cavernicoles (terme à définir dans le glossaire) qui nichent souvent en façade. Les rénovations de façade devraient veiller à préserver leur habitat, voire créer de nouveaux habitats.

Article 20 - Toitures

Le RRU devrait préciser que les toitures plates soient préférentiellement aménagées en toitures végétalisées intensives. Les toitures végétalisées devraient être l'usage prioritaire des toits plats, les autres fonctions pouvant s'envisager pour de très grandes toitures plates où un % minimum de toiture végétalisée devrait être fixé.

Il faut maintenir l'application de la règle de la hauteur maximale intégrant les installations techniques sur toiture.

Article 21 – Evacuation

Il y a lieu de définir ce que l'on entend par « intégration harmonieuse », de manière à éviter les différences d'interprétation selon l'administration considérée.

Article 24 - Antennes

Il y a une confusion terminologique à clarifier dans le RRU: site, antenne, mat, station émettrice, antenne relais... Il faut davantage de précision et retrouver la définition dans le glossaire.

Articles 30 et 31 – Panneaux de chantier et publicité

Les textes sur les panneaux de chantier devraient être lisibles depuis l'espace public. Les panneaux devraient mentionner les coordonnées des intervenants à l'exclusion de toute publicité.

Le projet de RRU autorise la publicité sur les bâches de chantier avec une limite en hauteur (12 mètres), mais pas en largeur. Nous refusons la publicité sur les bâches de chantier. Si elle est maintenue, il importe de mentionner une largeur maximum (12m par exemple).

• **TITRE 3. Habitabilité.**

IEB souhaite l'introduction de dispositions qui prévoient que « Tout immeuble à logements multiples comportant au moins 20 logements intègre au minimum 20 % de logements sociaux » et que « Tout immeuble à logements multiples comprenant au moins 20 logements étudiants intègre au minimum 20 % de logements accessibles aux conditions du logement social ».

IEB demande de créer une section distincte du RRU consacrée au coliving ou l'adoption d'un arrêté spécifique, dans l'objectif de limiter les nuisances liées aux projets commerciaux de coliving, qui s'apparentent à de l'hôtellerie déguisée, et pour lesquels il semble essentiel :

- de limiter le nombre maximal de chambres. Aucun projet de logement collectif ne devrait, décemment, proposer plus de 10 chambres dans le même projet ;
- de s'assurer qu'il ne puisse pas y avoir plusieurs projets de coliving à proximité directe les uns des autres (il y a déjà actuellement des projets où un même promoteur construit simultanément 3 ou 4 coliving, comprenant chacun plus de 10 chambres, sur le même site) ;
- d'imposer une taxation sur les revenus du coliving qui soit équivalente à la taxation en vigueur dans l'hôtellerie.

IEB demande la mise en place des mécanismes sérieux de contrôle des loyers (gel des loyers, blocage de l'indexation, enregistrement systématique des baux et interdiction de l'augmentation du loyer entre deux baux,...) avant que les nouvelles mesures introduites par la réforme du RRU n'entrent en vigueur.

Article 11. Superficie de plancher nette minimale

IEB demande le maintien de la norme du RRU actuellement en vigueur selon laquelle la première chambre de chaque logement doit avoir une surface minimale de 14m².

Par ailleurs, nous demandons que le nombre de chambres autorisées par logement soit limité à 10 (et non 15 comme dans la version actuelle du RRU).

Article 17. Mixité de typologie des logements

IEB demande la mise en application d'un système simple : les immeubles de logements collectifs doivent prévoir un nombre d'unités d'habitations équivalentes entre les très petits logements (studios et logement 1 chambre) et les logements familiaux (logements de minimum 3 chambres).

Article 26. Emplacements de parking pour véhicules automobiles

IEB souhaite un système contraignant à l'image de ce que prévoit le RRU actuel.

Nous demandons que le nouveau RRU justifie la demande en stationnement sur des éléments tangibles et notamment sur la saturation du parking en voirie. A minima, il s'agira de mieux définir les critères encadrant la proposition du demandeur.

Il faudrait fournir des indicateurs chiffrés explicitant à partir de quel seuil les dispositifs alternatifs justifient une diminution du nombre d'emplacements.

Il y a lieu de durcir la réglementation sur les terrains affectés aux activités productives en y exigeant un emplacement de stationnement par unité d'habitation.

L'équipe d'Inter-Environnement Bruxelles
Le 19 janvier 2023