

# Résumé ateliers RRU

**17 novembre 2022**

Le 17 novembre, l'ARAU, le BRAL, IEB et Natgaora ont mis sur pied des ateliers de discussion avec leurs membres en vue de débattre de façon ouverte du projet de RRU (une cinquantaine de participants). Au moment des ateliers, nous ne disposons pas encore de la version mise à l'enquête publique. Néanmoins, il semble, à première vue, que peu de changements aient été introduits depuis cette version. **Les ateliers n'avaient pas pour objectif d'arriver à une position commune aux associations mais uniquement de permettre un échange d'idées et de remarques. Il peut donc y avoir des contradictions entre les commentaires/remarques.**

La soirée s'organisait en 4 ateliers : 1° Méthodologie et gouvernance 2° Espace ouvert 3° Urbanité 4° Habitabilité.

Les documents mis à l'enquête publique du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023 sont disponibles ici : <https://urban.brussels/fr/news/rru-adoption-en-1ere-lecture> Il peut être éclairant de lire le rapport du Comité d'experts Good living qui a présidé au projet de RRU : <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/good-living-rru-rapport-experts-fr-20211022-aspubl.pdf/view>

## Table « Gouvernance »

### Introduction et mise en contexte

La dernière réforme en cours a démarré par la création d'une commission d'expert.es. Celle-ci, une fois constituée, a établi un rapport préliminaire. On note que l'associatif n'y a pas été invité contrairement aux promoteurs (via l'UPSI) et les architectes (très représentés). IEB précise que Pascal Smet a appelé Claire Scohier d'IEB pour en faire partie mais le Conseil d'administration a refusé (encommissionnement via une personne sans possibilité d'aller-retour vers la société civile et risque d'instrumentalisation).

Cette commission présidée était par un.e architecte. Le rapport est très orienté « architecture de qualité », « productivité » (contrairement au RRU actuel de 2006).

Quelques passages choisis sur la méthodologie et plus globalement sur cette commission :

- Celle-ci veut créer « une ville performante afin de provoquer la créativité »
- Un état des lieux du RRU en application a été réalisé mais est inaccessible/non public
- Il n'y a aucun compte-rendu des réunions de la commission
- Le projet se veut « inclusif » mais a été décidé à 12
- Se base sur le modèle du Donut (« prospérité » > « croissance ») et non sur les lacunes du RRU actuel
- Approche écologie sous l'angle de la santé

### Discussions autour des termes utilisés

Le groupe se questionne sur le vocabulaire employé (malgré la présence d'un glossaire) où beaucoup de termes communs sont redéfinis de façon inhabituelle. Ceci pose la question de l'accessibilité du document.

- « *c'est quoi la qualité architecturale ?* », l'expression n'est jamais définie. Le terme qualité est aussi utilisé à d'autres termes comme par exemple « *densité de qualité* », « *qualité des perspectives* ». Faudrait-il définir ce qu'est la qualité ? D'autres complètent « ... ou plutôt proposer un autre terme et se débarrasser de ce mot » ou alors quels seraient les indicateurs de qualité ? (empreinte écologique ? satisfaction des usagers/habitants ? Etc.). Si il y a plusieurs critères (comme c'est tjs le cas en AT), il manque surtout une priorisation.
- « GOOD » décliné à toutes les sauces dans les projets du gouvernement bruxellois ( Good Food, Good Move, Good Soil...) créant aussi de la confusion entre les outils réglementaires et les outils stratégiques de la Région.
- « rationaliser » qui revient plusieurs fois (notamment au sujet de la publicité) mais qui lui semble flou.
- « ... à des acteurs compétents »

### Discussion sur certains éléments de fond

- Un règlement doit pouvoir permettre à l'administration de se doter de balises claires pour juger de la qualité d'un projet au regard de critères objectifs. Faute de quoi, la subjectivité sera au bénéfice de qui ?
- Le groupe s'inquiète du risque que représente de se reposer sur l'appréciation subjective des fonctionnaires et de l'administration en charge d'examiner les projets
- « quid d'un projet qui aurait été refusé précédemment et qui serait maintenant autorisé ? »
- Certains voient dans ce nouveau RRU le risque de favoriser des « bâtiments iconiques »

- En France, les politiques d'AT parlent de « réparer plutôt que construire » ce qui est absent de ce RRU.
- Entre la version FR et NL, il y a des différences et des listes lacunaires (points 1,2,4,5..)
- Un public particulier a été identifié pour la première fois puisqu'il faut du « logement étudiant abordable » (~ « co-living »). Le groupe se demande pourquoi juste ce public ?
- Le groupe semble unanime sur le fait que cela risque fortement de favoriser le X-washing (green, social, etc) puisque de belles intentions ne seraient en pratique jamais atteintes
- Que va t'il se passer avec les dérogations ? Dans quel cadre et selon quelle méthode ? Quid d'une évaluation de celles-ci ?
- Que va t'il se passer avec les RCU abrogé ?
- « Ce n'est pas une révision du RRU (comme annoncé) mais une ré-écriture complète !! »

#### Analyse du document - Préliminaires

- On note une phrase immédiatement « Règle de droit : comment formuler la règle ? FORMULER EN TERME D'OBJECTIFS PLUTÔT QUE DE MOYENS CHAQUE FOIS QUE C'EST POSSIBLE » qui fait énormément réagir car cela semble favoriser les intentions et leurs motivations (le pourquoi) au moyens pour y parvenir (le comment)

## Table « espaces ouverts »

### Contexte

Les textes étant trop long pour un atelier d'1h30, les associations-organisatrices ont sélectionné les articles qui vont être discutés.

Globalement, les participant.es considèrent qu'il y a un manque de clarté sur ce qui est réglementaire ou pas. Et plus globalement, il semble s'agir d'un règlement ...sans règle. De nombreuses interprétations du texte sont déjà faites autour de la table entre les participant.es.

### **Art 4. Aménagement de l'espace ouvert public**

Ce sont des principes généraux, très flous.

Viser une optique Universal Design qui n'est pas autrement définie. Cette norme n'est pas explicitée (les règles, les principes etc.). C'est comme si on devait savoir ce que c'est. En plus, il n'y a pas de base légale.

L'espace public est déjà hyper minéralisé alors qu'un des objectifs est la déminéralisation. Le point 5 en demandant « un entretien et un nettoyage aisés de cet espace » invite à la minéralisation. Quid de la dimension patrimoniale des matériaux « historiques » (types pavés) ?

« *Adaptation à tout le monde* »... Qu'est-ce que cela veut dire ?

L'explication de inclusivité est hyper sommaire. Quelqu'un qui ne s'y connaît pas ne sait pas quoi faire avec ça.

L'idée de « *libérer l'espace public* » peut aussi être comprise comme une manière de favoriser l'accaparement événementiel des espaces.

Impression de case à cocher pour faire bien.

Cela ressemble à de grandes intentions. Par exemple, il manque l'environnement (gestion intégrée des eaux, déminéralisation, biodiversité, fonctions systémiques) mais il est développé plus tard mais certains points ne sont pas développés plus tard.

Il manque la dimension citoyenne.

### **Art 5 Répartition de l'usage de la voirie publique**

Cet article amène une diminution du stationnement, sans indicateur.

C'est trop général...

Appliquer cette règle à Woluwe Saint-Pierre ou à Saint-Gilles, ce n'est pas la même réalité par rapport à la densité et aux aménagements de voirie. Il y a le risque que la règle soit inapplicable à certains endroits. Une règle trop générale peut être source d'inéquité sociale.

Faut-il un règlement avec des règles plus liées au territoire ? Ici il n'y a pas de traitement différencié entre les quartiers, ce qui est sans doute un problème.

On ne parle pas de l'échelle où c'est appliqué... la région, la commune, la rue ?

Pour certains, maximum 50% à la voiture... pour les quartiers très dense, c'est peut-être bien...

Pourquoi ne pas faire un lien direct avec le plan Good Move et aller vers une catégorisation ?

Si les 50 % sont à l'échelle de la rue, cela peut donner des configurations très différentes selon les artères. Ex. avenue Albert : il y a déjà sans doute 50 % dévolu aux trams, trottoirs, alignements d'arbres, etc., mais pour autant la situation des modes actifs n'est pas des plus enviables.

### **Art 7. Mobilier urbain**

Le mobilier urbain est-il mobile ? Ce n'est pas clair. Quid des trottinettes ?

Rationaliser... qu'est-ce que cela veut dire ? cela ne veut-il pas dire diminuer ?

> si c'est un appel à un endroit plus vide, sans banc (pour évier les SDF & co).

> un appel à l'uniformisation ce qui n'est pas très inclusif.

Le mobilier urbain est sensé servir les gens d'abord... dommage de dire que cela encombre.

On veut plus de bancs et de poubelles... mais peut-être moins de pub.

Le fait que cela ne doive pas entraver les déplacements est une bonne chose !

Parler d'inclusion et de rationalisation dans la même phrase, c'est peut être opposé : rationaliser, ici, on a l'impression que c'est diminuer le nombre du mobilier. Or si on veut qu'il soit inclusif, il doit être adapté à différents types de public. Donc difficile de limiter son nombre.

### **Art 16. Végétalisation et réseau de fraîcheur**

En voirie publique, la surface de pleine terre végétalisée représente au moins 10% de la surface de cette voirie. Le chiffre de 10 % va être difficile à appliquer à certains endroits... et plus particulièrement dans les quartiers qui mériteraient une plus grande végétalisation.

L'espace ouvert public comporte une présence significative d'arbres à haute tige permettant l'ombrage. Que veut dire « significatif » ?

On parle souvent des arbres.... Pas du reste

On a l'impression que ces prescriptions ne viennent qu'en dernier recours, que si on a arrive à les respecter, mais cela ne semble pas être la priorité en balance avec d'autres exigences.

### **Art 18. Biodiversité**

L'aménagement de l'espace ouvert public participe au développement de la biodiversité. Mais le maintien de ce qui existe déjà est important. On parle ici surtout de « création », or il faut partir de ce qui existe déjà, le protéger, puis le développer, etc. La biodiversité, ça ne se crée pas ex-nihilo.

L'article demande de privilégier la création de dispositifs permettant la circulation de la petite faune. Privilégier : c-à-d ? par rapport à quoi d'autre ?

Certains veulent arrêter toute minéralisation par l'application d'un stop béton bruxellois et un pourcentage pour déminéraliser. Dans les faits, on réduit les surfaces perméables.

Il faudrait apporter plus d'information sur le CBS+ qui est problématique car il ouvre la voie au principe de la compensation. Il n'est donc nullement question ici de préservation l'existant mais bien de tenter de compenser son éventuelle destruction.

La durée de l'atelier n'a pas permis d'aller plus loin.

## Table « Urbanité »

Il y a 32 articles dans la section donc impossible de tout analyser.

12 articles ont été sélectionnés :

- principes généraux basculés en gouvernance
- durabilité et résilience : on garde tout
- densité, implantation et gabarits : on garde tout sauf « façades calmes »
- enveloppe de construction : on n'aborde pas les rez-de-chaussée ( % de baie vitrée par rapport à la superficie totale), mais bien l'isolation thermique (emprise sur la voirie) et les toitures,
- installation technique : rien sauf les antennes.

### Remarques générales :

- imprécisions en terme de terminologie
- risque d'accroissement des coûts en raison des exigences, peut se compenser par l'augmentation des gabarits et la densité mais est-ce souhaitable voir alors qu'on ne dispose toujours pas d'arrêtés pour capter les plus-values .
- l'objectif annoncé est de dé-densifier le centre et de densifier la périphérie or les règles sont les mêmes pour les quartiers denses et non denses si bien que l'on risque de densifier le déjà dense.
- beaucoup de renvois à d'autres instruments réglementaires ou vade-mecum ou guide de bonnes pratiques : très flou et si bcp de renvois et référence à un vade-mecum il faut être sûr que le vade-mecum soit très précis.
- « simplification » n'est pas le bon terme, ce projet de RRU est tellement transversal et multisectoriel dans chaque chapitre que l'on s'y perd. Référentiel enviro très mal fichu et qui embrouille tt le texte. Les référentiels sont normalement très clairs, fondés et empiriques. L'enviro est transversal mais par exemple mettre un « sol de qualité » dans le RRU reste très flou si pas précisé dans un document « sols » à part entière.
- moins de moyens et plus d'objectifs : louable mais irréaliste. L'administration n'est pas compétente pour soutenir ce RRU. Il faut formé d'abord les fonctionnaires et puis adopté ce RRU. MAIS ça c'est objet de l'atelier gouvernance.

## **Chapitre 1 : durabilité et résilience**

### **Article 4 – préservation et rénovation des habitations existantes**

L'article 4 défend le principe de la rénovation sur la démolition/reconstruction et demande un bilan carbone pour les projets dont les surfaces font plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des exceptions sont autorisées au nom de « utilité publique » qui n'est définie dans le glossaire. On rappelle l'exemple des logements sociaux des Remparts aux Moines qui sont démolis et reconstruits au nom de l'utilité publique. Non

C'est une disposition cosmétique sauf pour les projets de + de 1000 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'article préconise l'utilisation de l'outil TOTEM soit réalisé, ce qui va dans le bon sens. Certains voudraient une norme plus contraignante qui prenne en compte les émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de plancher et que l'article exige que le rapport soit réalisé par un expert indépendant et non par le demandeur du projet, à l'instar du bilan PEB des bâtiments. Totem = construction du bâtiment tandis que PEB = usage du bâtiments. Il y a d'ailleurs un risque que les données soient mal encodées par le demandeur.

Les projets de + de 1000 m<sup>2</sup> concernent 55 projets par an. Pour certains, fixer un seuil est bien mais il faut qu'il soit inscrit dans un autre document (on ne va pas modifier le RRU tous les 3 ans) et précisément un référentiel environnemental.

Qui va vérifier les matériaux utilisés dans la rénovation ? Le contrôle reste délicat mais c'est une question générique pour tout ce projet de RRU.

Est-ce qu'il faut chiffrer le bilan carbone à atteindre ? Sans doute MAIS dans un arrêté évolutif comme pour le CBS+ Par ailleurs nos connaissances sur le sujet évolue et dès lors un arrêté peut spécifier le pourquoi, le comment et le qui fait quoi.

L'article facilite toutefois la démolition des annexes car permet davantage de pleine terre mais une lecture combinée avec les articles sur les gabarits peut faire craindre qu'on monte en hauteur dans les intérieurs d'îlots.

Le texte n'est pas identique en FR et en NL.

### **Article 5 : reconversion et réversibilité des constructions**

Est-ce réaliste pour toutes les fonctions de penser la convertibilité ? Tout devrait être convertible (pas juste les bureaux) mais crèche, école, super marché, ... mais tel quel cela reste trop vague. Cela s'applique-t-il uniquement aux nouvelles constructions ?

L'article ne concerne que les projets de plus de 1000 m<sup>2</sup> ce qui limite fort son champ d'application (55 projets/an).

### **Article 6 : biodiversité et réseaux de fraîcheur**

L'article affirme le principe selon lequel toute la biodiversité est en réseau (c'est le principe Natura 2000, ...) Un réseau écologique fonctionne en zones différenciées qui doivent communiquer en réseau



biologique et écologique (réseau écologique fonctionnel qui prend en compte l'humain) et conçoit des cheminements non interrompus par des trottoirs, des autoroutes urbaines,...

L'article ne prend en compte les couloirs écologiques que pour la petite faune.

Il invite à la création de surface végétale horizontale et verticale (ce peut être du lierre par exemple).

Il fait référence au coefficient de biodiversité (CBS+) = coefficient copié du modèle allemand. Cela a du sens mais ne doit pas être appliqué partout de la même manière. Ce n'est pas les mêmes réalités dans le Pentagone que dans la périphérie Sud. L'outil devrait être défini par zone dans un arrêté.

L'article est réaliste, il accepte qu'un projet diminue la CBS+ s'il y a compensation. Il est vrai que dès qu'on construit, il y a diminution du CBS. Interdire cela, reviendrait à interdire toute construction. Toutefois l'outil est très réducteur et simpliste : une friche est considérée comme une pelouse avec un CBS 02, je rase je construis et je mets des potagers j'obtiens un CBS 08. Il faut néanmoins travailler cet outil qui a le mérite d'exister.

Certains éléments sont difficilement applicables aux constructions existantes. Il y a une remarque en exergue dans l'intro du doc : le RRU s'applique à toutes les constructions nouvelles et aux constructions existantes dans tel et tel cas. Il faudrait davantage de précision selon le type de constructions.

#### **Article 7 : gestion intégrée des eaux pluviales**

Le principe est d'éviter toute mise à l'égout. Mais si tout va aux espaces naturels, il y a un risque de contamination donc il faut des dispositifs de filtrage. L'article se veut exigeant car il vise à répondre au « risque centennale » en considérant que ce qui arrivait jadis tous les cents ans peut advenir aujourd'hui à tout moment.

L'étude hydrologique d'un bâtiment doit inclure les risques d'inondation, d'infiltration, ...

Si la disposition se veut très ambitieuse elle se heurte aux « impossibilités techniques ». En défendant un principe général ambitieux, elle ne prévoit aucun seuil limite. Il n'y a plus aucune obligation de construire de citerne (sauf au §2) mais min 1 robinet et un WC et pas de cubage obligatoire de la citerne.

L'article vise en priorité le rejet vers des espaces ouverts ou un réseau hydrographique de surface qui sont des éléments « rares » dès lors les eaux pluviales d'infiltration risquent d'aller à l'égout.

Peut-être faudrait-il quantifier les consommations en fonction des surfaces des toitures et imposer un cubage de récupération d'eau de pluie.

Beaucoup de bonnes intentions mais rien de concret.

#### **Article 8 : définit la densité équilibrée**

Texte flou sur la « densité équilibrée » et le « contexte environnant ».

Toute la liste de critères est problématique. Ex. accessibilité : il n'est plus fait référence à la carte d'accessibilité.

Quid de la prise en considération du stock d'espaces vides ? Parle-t-on des critères pour densifier l'existant ou aller vers une densification souhaitée?

### **Art 9 : emprise maximale**

« Emprise maximale » ne peut dépasser 70 % du terrain. Auj c'est 75 %, c'est donc une légère amélioration par rapport au RRU 2006 pour améliorer la perméabilité des sols.

Certains proposent de plutôt moduler l'emprise en fonction de la taille du terrain.

### **Art 10 : Implantation**

Implantation : alignement / front de bâtisse

Permet des décrochages pour les immeubles très larges. Le critère de 6 m à partir du mitoyen est dangereux : incitant à la spéculation (incite au regroupement des lots et ainsi à des grands projets).

Une fois de plus on ne sait pas si les critères sont cumulatifs ou s'il y a un ordre de priorité entre critères.

Pour les construction en intérieur d'îlot, il y a une procédure spécifique. Le seul critère objectif est de laisser 20m entre les deux constructions. St-ce qu'on peut ou non faire des terrasses (risque d'imperméabilisation) sur les 20 m ? Pour le logement, la distance est de 10 m.

### **Art 12 Emprise maximale pour les constructions mitoyennes**

Prévoit une règle supplémentaire pour les parcelles très profondes au-delà de 37 m. Les critères pour la construction en intérieurs d'îlot autorisent/entérinent, en fait, ce type de constructions

Absence de vision pour les intérieurs d'îlot : quid des pompes à chaleurs (individuelles) qui viendront en intérieur d'îlot? Penser les pompes à chaleur de manière collective, pour un quartier/îlot

Absence de la notion de réseau de biodiversité entre les intérieurs d'îlots. Si on autorise la construction en intérieur d'îlot, on pourrait interdire que cela rompe un réseau écologique

La pleine terre entre 17 et 37m est-elle protégée ? Peut-on faire ce qu'on veut ?

### **Art 13 Hauteur**

Autorise une surhausse de 6 m par rapport au mitoyen. Au total, on peut surélever de 9,5m (si recule de 3,5m) – gros pignons aveugles. C'est haut !

Il n'y a pas de limite pour les constructions entre deux constructions en recul (ex. Tri postal).

Au-delà d'une largeur de 6 m depuis le mitoyen, la hauteur est balisée par une liste de critères flous sans aucune limite de hauteur. Cela autorise une forte densification en hauteur, y compris des intérieurs d'îlot.

Permet de monter en hauteur quand on est proche du canal ou de voies ferrées à cause du dégagement.

**Art 14 Implantation (constructions isolées)**

On parle de distance « Appropriée », c'est flou sans aucun autre critère objectif. Rien sur la biodiversité. On doit juste respecter les règles génériques de l'article 9 (70 % constructibles).

**Art 15 Hauteur (d'une construction isolée)**

Constructions isolées : pas de règle. Avant, on parlait de se référer à la « moyenne » des constructions environnantes. Le mot « moyenne » a disparu. Ça ouvre la voie à des hauteurs importantes car on peut s'appuyer sur d'autres tours présentes dans l'environnement. De nouveau, il n'y a rien sur la biodiversité.

La durée de l'atelier n'a pas permis d'aller plus loin.

## **Table « Habitabilité »**

Le titre III du RRU porte essentiellement sur les questions de logement (mais pas que) et, par extension, de mobilité. Il est organisé en 4 chapitres dans lesquels figurent des articles. Nous allons réaliser un arpentage de certains articles présélectionnés, soit une petite dizaine jugés comme les plus importants, qui sont présentés sous forme de tableau :

- colonne de gauche : objectifs généraux ;
- colonne centrale : articles du RRU ;
- colonne de droite : détails

Nous nous cantonnerons à la colonne du milieu dans cet atelier, même s'il y a beaucoup à dire sur la forme du document, notamment sa forme contre-intuitive de tableau qui est pointée d'emblée, ainsi que les formulations qui laissent perplexes, spécifiquement si c'est ce document qui est présenté au public lors de l'EP. Ce document paraît incomplet. Un RIE existe, il est plus clair et plus détaillé sur l'exposé des motifs.

Nouveauté dans ce RRU, il y a un chapitre (le n°2) qui établit des règles pour l'ensemble des bâtiments (bureaux, ateliers, etc) alors que le chapitre 3 traite spécifiquement de la thématique du logement. Le chapitre 4 concerne plutôt la mobilité.

### **Remarques sur le chapitre 1 «Généralités » :**

Les constructions neuves, les changements d'affectation et les rénovations lourdes, sont dans le même sac, pourtant ces types de construction ne sont pas soumis aux mêmes contraintes.

Une extension ou un étage supplémentaire sont considérés entraînent l'application du nouveau RRU au même titre que les nouvelles constructions. Le bâti existant n'est pas soumis aux nouvelles règles sauf s'il y a une modification du nombre d'unité de logements, une rénovation lourde, etc.

Qu'est-ce qui est considéré comme « rénovation lourde » ? Une rénovation lourde (PEB), une rénovation qui touche à l'enveloppe, qui relèvent de la structure. Les architectes sont confrontés à certaines contradictions parfois, afin d'éviter d'entreprendre des travaux qui rentrent dans cette appellation, car les démarches de permis en dérogation sont plus longues et lourdes.

- Les questions du champ d'application et de certaines définitions se posent et doivent être précisées et ce, de manière à éviter de rentrer dans une logique de dérogation et d'exception.
- Une distinction doit être faite notamment entre le neuf et la rénovation pour ne pas tomber dans le même régime d'exigences. Certains articles sont très contraignants. Accès extérieurs, logements avec ouvertures bidirectionnelles... Dans le cas d'une rénovation il faut pouvoir se conformer à ces articles.
- Il faudrait rendre plus claire la définition de la rénovation lourde, peut-être en la liant à un pourcentage de surface ?
- Des inconnues demeurent pour les demandes de permis et les lancements de chantier.

→ On revient en arrière, dans une sorte de flou autour de ce qui est entendu par le RRU. Les demandeurs ne peuvent pas savoir avec certitude à quoi s'attendre.

### **Remarques sur le chapitre 2 « Toutes unités d'occupation »**

#### **\* Article 1 :**

Les règles sont valables pour toutes les unités d'occupation (logements, espaces de travail, équipements). Cela comprend une grande partie du bâti bruxellois. L'intention est de ne pas présager du futur des bâtiments et d'intégrer une norme de convertibilité générale, les bâtiments doivent pouvoir changer de fonction au cours de leur cycle de vie.

#### **\*Article 3 :**

→ Tout bâtiment est soumis à une série de règles minimales dont celle de comprendre un local accessible à toutes les habitant.e.s, ce qui choque certain.e.s architectes qui estiment que cet article ignore les contraintes techniques et relève de l'arbitraire.

→ La hauteur sous plafond passe de 2,5 m sous plafond exigés dans les espaces de vie dans le précédent RRU à 2,7 m. Les architectes estiment que cette contrainte est excessive et font parfois perdre un étage. Iels estiment aussi qu'elle a une implication sur le coût du bâti, sur le coût des locations. Iels témoignent que de plus en plus de personnes veulent faire poser des faux plafonds pour des raisons énergétiques, pour amoindrir le volume à chauffer. La raison de mettre cette mesure à 2,7 m leur échappe et il y a un risque de demandes de dérogation à répétition, faute d'applicabilité de la règle. D'un autre côté, dans les demandes de permis, il y a une tendance à tirer la hauteur des plafonds vers le bas et cette règle serait là pour cadrer et laisser une véritable hauteur, ce qui a des aspects positifs en matière de qualité de vie, d'ensoleillement, et de possibilités futures en termes de convertibilité.

#### **\*Article 4 :**

Circulation au sein des immeubles collectifs : d'un point de vue d'architecte, on perd de l'espace de vie en aménageant agréablement les espaces de circulation (larges, exposés à la lumière naturelle), et en les plaçant sur l'une des façades. Il s'agit d'un sacrifice d'un espace de vie de qualité.

Il faut une réflexion et un choix. Où veut-on des espaces de qualité ? Où passe-t-on le plus de temps ? Les espaces de circulation doivent devenir agréables mais c'est finalement dans les logements qu'on passe le plus de temps. Il faut peser la qualité de l'espace, où veut-on l'avoir ?

Si c'est pour empêcher la construction de logements sociaux sinistres aux longs couloirs sombres, oui. Si c'est pour les rénovations etc, ce n'est pas applicable. Peut-être y a-t-il une trop grande confusion.

Les architectes présent.e.s pointent également que les sites ne permettent pas toujours ce type d'exigences, car les parcelles bruxelloises sont « tout en profondeur ».

**\*Article 5 :** Accès à un espace extérieur. Cette mesure concerne toutes les unités d'occupation. Même si l'intention n'est pas dénuée d'intérêt, sa faisabilité est largement mise en question. Son coût et la répercussion sur le prix du bâti et des loyers est aussi soulevée. C'est dans tous les cas plus intéressant pour les constructions neuves, mais dans des cas de rénovation, c'est plus complexe, voire impossible, par exemple pour les appartements sous combles.

### **Remarques sur le chapitre 3 « Logement » :**

#### **\*Article 11 :**

Cet article fixe des surfaces minimales par type de logement. Les surfaces (généreuses) proposées peuvent sembler difficilement applicables pour certains projets. Il y a le sentiment que cet article est lié aux dérives du coliving. D'où la question est de savoir s'il ne faut pas extraire le coliving du RRU et rédiger des règles spécifiques. Il faut faire la différence entre coliving et colocation classique.

#### **\*Article 18 :**

Cet article encadre la possibilité de diviser un logement existant. Dans une précédente version de travail de ce RRU, cet article ne devait concerner que les logements de plus de 200m<sup>2</sup> mais il a sauté. Il faut être plus exigeant dans ce qu'il est possible de diviser en différentes unités. À l'image du degré de précision et des règles sur mesure proposées pour le logement étudiant (un chapitre dédié) ou encore les bâtiments militaires, il faudrait envisager de sortir le coliving des règles générales car cela crée beaucoup de confusion et on sent qu'il y a ce nœud qui n'est jamais explicité. En somme une partie du RRU semble être rédigé pour cadrer les dérives du coliving.

Il y a peut-être une certaine difficulté (politique aussi) à le définir en l'extrayant de la colocation classique, il a néanmoins certaines caractéristiques : visée commerciale, loyers élevés, plus de 4 ou 5 chambres, pas de division qui touche formellement à la structure du bâtiment.

Il faut opérer une distinction entre des logements classiques et un projet de coliving en construction neuve/la subdivision de logements existants par des marchands de sommeil. Il faut éviter une surdensité du bâti dans ces cas.

### **Remarques sur le chapitre 4 « mobilité » :**

#### **\*Articles 25/26/27**

Ces chapitres dérèglent par rapport à l'existant. Le chapitre correspondant dans le précédent RRU était chiffré et clair. Ce n'est plus le cas, il y a désormais 4 critères qui semblent peu objectivables.

L'un des 4 critères est l'accessibilité, déterminée par le zonage sur la carte du Cobrace. Cependant, il ne ramène à aucun chiffre. La carte du Cobrace définit la zone en fonction de la distance à un arrêt de transport en commun et de la fréquence de ceux-ci. Elle manque de nuance et n'est pas adaptée pour le parking.

Si le parking est saturé dans une zone, forcer un emplacement par maison ne semble pas contre-indiqué. Un autre critère est le profil de mobilité des occupants ; les personnes précarisées sont ici réputées ne pas avoir de voiture, mais il n'est pas possible d'objectiver la possession d'une voiture en fonction des moyens. De plus, le profil de mobilité est fondamentalement variable, notamment en fonction de la présence ou non d'enfants dans le ménage.

Une attention est aussi apportée aux alternatives de mobilité partagée ou de stationnement en voirie dans le quartier (alternatives de mutualisation possible).

Les critères sont flous et arbitraires. Il y a un renvoi à un plan qui ne définit rien de précis.

Cela pose un réel problème, car il n'y a pas de minimum de places de stationnement exprimé, mais surtout, pas non plus de maximum. Il y a également une contradiction entre le nombre de places prévues et l'adaptabilité des logements : ici ce serait complètement variable.

→ Les emplacements vélo eux, sont cadrés par BE. Si les règles afférentes aux emplacements voitures restent dans le flou, pour les vélos, c'est l'inverse.

→ Les emplacements de stationnement voiture vont être interdits sur les façades de moins de 6m de large.

→ On regrette qu'il n'y ait pas de maximum de stationnement par unité. Il faut valoriser les activités productives. L'accessibilité des transports en commun définit le nombre de parkings nécessaire, il y a un observatoire du parking qui pourrait être utilisé pour définir les besoins en parking. Si les parkings sont généralement saturés, il faut mettre un cadre strict.

### **Remarques générales :**

→ Le titre III du RRU qui va déterminer le bâti jusqu'en 2050 n'aborde que peu la décarbonation et les performances énergétiques du bâti. Le titre II (Espaces Ouverts) y consacre plus de place.

→ C'est un problème de mettre dans le même panier les changements d'affectation, les rénovations lourdes, le coliving, etc.

→ Qu'est-ce que le RRU va impliquer sur le prix des loyers en augmentant le nombre de m<sup>2</sup>, les espaces extérieurs, etc. L'habitabilité détermine le prix du bâti ainsi que les loyers.

Il faut une réglementation pour éviter la hausse des loyers. Outre le PEB, beaucoup d'éléments déterminent cette hausse et il doit y avoir une prise de position politique pour éviter cette flambée.

→ Deux articles ont disparu de cette version du RRU, notamment une obligation d'inclusion de logement sociaux (et à finalité sociale). C'était une réponse politique pour stabiliser le prix du marché mais cet article a disparu du RRU actuel. Un lobbying a donc déjà été mis en place pour les supprimer. Plusieurs articles existent pourtant sur la typologie des logements, dans cette variabilité, des considérations sociales pourraient être incluses.

Le problème du RRU c'est que plusieurs règlements l'outrepassent (PPAS, PAD...). Au-dessus de tout ça il devrait y avoir une règle qui protège les habitant.e.s. Il est trop aisé de déroger au RRU, et cette nouvelle proposition laisse craindre encore plus de dérogations.

**Les articles tels qu'ils existaient sont « l'accès au logement social moyen » tout immeuble d'au moins 30 logements intègre 20 % de logements sociaux ou moyens. Il y avait également un article afférent au logement social étudiant. Les deux ont disparu du chapitre 3 de ce titre III. C'est important à rapporter. Leur existence prouve une faisabilité légale.**

Il y avait encore des écueils, car le logement social est assimilé à d'autres types de logements.

→ La réforme du RRU oui, mais pas sous cette forme, il n'y a que des intentions, un plan, et trop de flou pour former une véritable base juridique.