

Projet de RRU « Good Living »

Enquête publique du 12/12/2022 au 20/01/2023

Analyse et remarques de l'ARIB

A. PREAMBULE

Depuis l'annonce de la volonté du Gouvernement de proposer une évolution du RRU, les organisations professionnelles se sont mises au travail pour analyser le 1^{er} texte d'intention et de présentation de la conduite politique face à l'évolution de la Ville.

Les diverses organisations professionnelles ont organisé des réflexions internes, des échanges et des workshops communs pour développer leurs visions autant que de fédérer les synergies de leurs positions.

Un travail conséquent a donc déjà été accompli depuis octobre 2021.

Aujourd'hui, l'objectif est d'alimenter la réflexion sur le projet de règlement approuvé en 1^{ère} lecture par le Gouvernement.

L'AriB est pleinement consciente que des « règles du jeu » adaptées aux nouveaux enjeux urbains sont indispensables ; la Ville est « un corps vivant » et à ce titre mérite une réflexion en profondeur de tous ses acteurs (secteur public, secteur privé, secteur associatif, individualités) dans une conversation sereine et respectueuse.

Dès lors l'objectif premier est de retrouver la confiance entre les différents partenaires. Évitions les « fêtes votives » qui tenteraient de faire des pouvoirs publics des castrateurs d'énergie créatrice et des porteurs de projets carnassiers aux seuls objectifs de leurs intérêts particuliers sans souci de s'inscrire dans l'intérêt collectif.

Des différents contacts qui ont eu lieu entre les associations professionnelles (en présence de représentants du circuit public et privé), il est apparu qu'un échange serein sur un projet commun entre secteur public et secteur privé était possible, souhaité et indispensable !

Maintenir la confiance entre acteurs est une des responsabilités premières de l'autorité politique.

B. REMARQUES GENERALES

Le changement de paradigme opéré dans la structure et la composition du nouveau RRU, mérite d'être salué dans la mesure où il répond aux attentes de nombreux architectes et professionnels de la construction: issu de l'étude « Good living », l'effort de simplification s'accompagne d'un grand nombre de dispositions réglementaires regroupées en 3 titres « Espaces ouverts, Urbanité et Habitabilité » qui s'appliquent à tous les actes & travaux soumis ou dispensés de permis d'urbanisme;

A travers des règles d'aménagement de l'espace public et des propriétés privées, de mobilité et de stationnement, de caractéristiques des constructions et des espaces de vie, le projet de RRU vise essentiellement l'amélioration du cadre de vie des bruxellois –tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments– , l'accroissement de la biodiversité et le développement des déplacements en mode actif (piéton & vélo au détriment de la voiture) ainsi qu'une lisibilité « continue » de l'espace public, une circulation « apaisée » des transports et une densité « équilibrée » des constructions sur tout le territoire régional...

Le règlement préserve le bâti existant, favorise la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, et organise la flexibilité ainsi que la reconversion possible des bâtiments ; il propose des critères plutôt que des règles précises pour déterminer la densité, l'implantation et le gabarit des bâtiments (plutôt applicables aux nouvelles constructions qu'aux rénovations) mais il établit des normes d'habitabilité détaillées pour le logement en général et le logement étudiant en particulier ; Il énonce également les dispositions relatives aux enseignes & publicités et confirme les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Même si l'on peut supposer de nombreuses incidences positives du RRU au niveau de la qualité de vie des bruxellois, on constate que ce projet de règlement ne permet pas d'atteindre une cohérence architecturale et urbanistique suffisante des projets de construction et de rénovation (environ 9/10 des demandes de PU)

De plus, il se soucie fort peu de l'impact socio-économique des exigences nouvelles imposées aux demandeurs, tant au niveau de la conception que du financement et de la réalisation des ouvrages : ainsi l'exigence de préservation (démontage et ré-emploi des matériaux) ou de reconversion possible des nouvelles constructions entraînera un travail et des coûts supplémentaires non négligeables, tant à l'étude qu'à la mise en œuvre, notamment par l'utilisation des outils de simulation de type TOTEM et par les nombreuses discussions qui s'en suivront entre les demandeurs et les administrations,

C. REMARQUES PARTICULIÈRES

Titre Préliminaire

Art 1 – Champ d'application

Art 2 – Conformité au présent règlement

Remarque : précaution oratoire qui met en exergue le BAL, notion arbitraire par excellence, et diminue la valeur du présent règlement...

Art 3 – Définitions

Remarque : certaines définitions mériteraient d'être complétées, à l'instar de :

- **Cyclistes et assimilés :**
Compléter avec des notions balisant les nouveaux modes : trottinettes, one-wheel, patins, vélos électriques etc.

Car nécessite une mise à jour pour s'adapter aux nouveaux modes existants et futurs

- **Espace ouvert :**

Compléter avec une référence aux rives et/ou objets le balisant.

Car le plus impactant pour déterminer spatialement un espace public sont ses limites en 3D.

Il faut en tenir compte dans les réflexions et prescriptions du 2D.

- **Surface bâtie :**

Ajouter : à l'exception des cheminements et terrasses perméables.

Car dès lors que l'on parle de sol et sous-sol, c'est qu'on vise le maintien de la perméabilité du sol via la pleine-terre ; la notion est donc la perméabilisation du sol et les cheminements et terrasses perméables y répondent. Encore les exclure devient trop contraignant sur les petites surfaces.

Malgré la présence de nombreux concepts au glossaire, il manque un certain nombre de définitions, comme clôture, densité, emprise, haut débit, niveau, principe STOP, saillie, types d'affectations PRAS, etc... (voir ci-dessous)

Titre 1 – Espace ouvert

1. GENERALITES

Art 1 – Objectifs :

Remarque : grands principes pertinents mais à préciser

Article 1 §1

Aux 3 fonctions proposées, ajouter aussi celle de préserver, améliorer ou créer la qualité patrimoniale, esthétique et symbolique de la composition urbaine

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

Art.1 §2

Supprimer les 3°, 4° et 6°

Car on parle ici de fonction ; ces points parlent d'esthétique et sont à regrouper avec d'autres en les consolidant dans un nouveau §5 balisant cette thématique

Art 1 §3 6°

Ajouter (...) la lisibilité et la compatibilité d'usage des différents réseaux.

Car un des principaux problèmes actuels est la relation très conflictuelle entre vélos et piétons

Art 1 §4 6°

Ajouter et de la pollution lumineuse.

Car très sous-estimée alors qu'elle est néfaste pour l'environnement, pour le confort (éclairage intrusif à l'intérieur), destructrice d'ambiance et inutilement coûteuse

Créer un nouvel Art. 1 § 5 spécifique

Pour définir et baliser la seconde destination de l'espace ouvert, qu'il soit existant ou nouveau, tel qu'esquissée à l'art. 1^{er} et reprenant les points supprimés du §2 qui pourrait être libellé dans un texte comme celui-ci :

Art.1 §5. Au titre de la préservation, amélioration ou création de la qualité patrimoniale, esthétique et symbolique de la composition urbaine, l'aménagement de l'espace ouvert vise à :
1° embellir la ville par sa qualité esthétique et urbanistique que ce soit dans un contexte existant ou nouveau ;

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

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

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

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

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

Art 1 §6 (ex 5)

Supprimer « le cas échéant ».

Car l'utiliser est ambigu : en effet il faut toujours tenir compte de l'existence de la spécialisation multimodale des voiries, politique régionale arrêtée et donc à respecter.

Art 2 – Champ d'application :

Art.2 §1

Rajouter (...) sur l'espace ouvert, qu'il soit public ou privé.

Car simple cohérence sémantique puisqu'après il est dit que le chap.2 s'adresse à l'espace ouvert public et le chap.3 à l'espace ouvert privé

Art 3 - continuité

Art.3.

Car particulièrement intéressant et novateur il mérite d'être amélioré au 1° à savoir :

- être précisé par rapport à la continuité végétale notamment, par exemple, en ajoutant le respect et la complétude des entre-axe et de la distribution des espèces en cas de plantations d'alignement
- être complété par la continuité hydrographique (maillage bleu)

2. ESPACE OUVERT PUBLIC :

Section 1- Généralités

Art 4 – aménagement EP :

Art.4.5°

Le consacrer au seul mobilier urbain en précisant par exemple : (...) assure la continuité et rationalise le nombre et les modèles de mobilier urbain comme développé dans l'art.7

Car le mobilier urbain, fameuse problématique à Bruxelles, nécessite un alinéa spécifique dans l'énoncé de l'aménagement de l'espace public

Art 5 – Répartition de l'usage de la voirie :

Rajouter un Art.5 § 6

Pour expliquer que l'espace ouvert public est conçu de façon durable par l'usage préférentiel de matériaux et de mises en œuvre locaux, par la solidité de conception et de réalisation, par les potentialités ou résultats de recyclage, par l'entretien et le nettoyage aisés

Car les thèmes de l'approche durable et de la circularité, essentiels, nécessitent un alinéa spécifique dans l'énoncé de l'aménagement de l'espace public d'autant qu'ils ne disposent pas d'un article spécifique.

Art 6 – Câbles, conduites, canalisations, caniveaux & galeries techniques

Art.6

Ajouter (...) sont regroupés en sous-sol (de chaque côté...) et nécessite une coordination des différents impétrants

Simple précision sémantique levant toute ambiguïté et remarque suite aux constatations de terrain

Art 7 – mobilier urbain inclusif, rationalisé, mutualisé

Art.7 §1

Ajouter (...ouvert public), tant fonctionnellement que visuellement (et ne pas...)

Car : cf. motivation Art.1 §1

Définir et préciser ce qu'on entend par mobilier « mutualisé » ; le texte suivant est proposé :

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

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

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

Art 7 §2

Ajouter la notion d'obligation : (...) ils sont obligatoirement enterrés dans les cas suivants :

Ajouter un cas obligatoire : si l'aménagement est fait ex nihilo

Car l'encombrement visuel et fonctionnel de ces boîtiers techniques est tel qu'il ne faut plus les permettre lorsqu'on n'est pas dans une situation existante avec des contraintes ; s'ils ne sont pas

imposés dans les nouvelles réalisations, il n’y aura pas d’effort de créativité technique pour les enterrer de la part des concessionnaires concernés

Art 7 : rajouter des §

Rajouter des § sur les divers éléments « oubliés » ; exemples : §4 : dispositifs pour vélos §5 : bornes d’alimentation électrique, §6, horodateurs, §7 quais pour TC, §8 vespachiennes etc. et expliquer qu’ils doivent aussi répondre aux cas d’obligation du §2.

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

Section 2 - Fonction de Séjour

Art 8 – confort & inclusion :

Art.8

Ajouter (...conviviale et inclusive) pour l’usage prévu.

Versus problématiques posées par le sans-abrisme, scandale humanitaire à résoudre autrement

Art 9 – terrasses (Horeca)

Ajouter la notion de concession de voirie et préciser le cas des terrasses couvertes
Eviter la privatisation de l’espace public et maîtriser l’impact visuel des installations

Art 10 – constructions fermées :

Remarque : longue liste d’exceptions (qui confirment la règle ?)

Section 3 - Fonction de déplacement

Art 11 – répartition entre modes de déplacement

Remarque : cette hiérarchie place le vélo avant le transport en commun et risque donc de lui donner priorité en cas d’alternative et/ou de conflit dans un projet d’aménagement !

Art.11

Ajouter : (...) selon l’ordre de priorité suivant ne pouvant toutefois mettre en danger la sécurité
Car, par exemple, certains contre-sens cyclistes dans des rues étroites sont incompatibles avec la sécurité des cyclistes, voire des piétons lorsque les voitures doivent monter sur les trottoirs pour permettre le passage du cycliste.

Art 12 – cheminement piéton

Art 12 5°

Ajouter (...) au droit de la chaussée ; elle est strictement réservée aux piétons tt PMR et signalée comme telle et donc interdite aux cyclistes.

Car les abaissements de bordure aux passages piétons, justifiés pour les poussettes et PMR ont un effet pervers : les cyclistes les empruntent très fréquemment pour le confort qu’ils leur procurent causant des conflits avec les piétons

Art 13 – aménagement des pistes cyclables

Art.13 §1^{er}

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

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

Art.13 §2

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

Art.13 §4

Ajouter (...) obstacle isolé. Le marquage est constitué de bandes latérales blanches sur le revêtement partagé dont il ne se distingue pas.

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

Art.13 §6

Faire référence aux cas cités dans l'art.7 §2 où ces équipements doivent être interdits.

Art 14 – transports en commun :

Art.14 §3

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

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

Art 15 – véhicules automobiles

Art.15 §1

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

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

Art15 §2

Remplacer le 1^{er} alinéa par le texte suivant : Le stationnement devant les entrées accessibles au public des monuments classés, parcs, établissements scolaires, crèches, lieux de cultes et équipements culturels est interdit.

Le stationnement en épi, en chevrons et perpendiculaire n'est autorisé que si les conditions de sécurité (visibilité) sont garanties lors des manœuvres : par exemple, sortie dans le sens de la marche et/ou bande de manœuvre de 2 m minimum.

Ajouter dans le dernier alinéa (la largeur est de 2m) en parking parallèle et 2,25 m en chevrons et 2,5 m en perpendiculaire.

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

Section 4 - Fonction environnementale

Art 16 – végétalisation/réseau de fraîcheur :

Art.16 §2

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

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

Art 17 – gestion eaux pluviales :

Art.17 §1

Ajouter : (...) de celles-ci. Les réaménagements ou aménagements neufs privilégieront donc les matériaux et techniques permettant l'infiltration directe chaque fois que cela est techniquement possible (vs les charges à supporter et la présence de pleine terre).

Car c'est fondamental pour la reperméabilisation du sol et ça manque. Or les solutions techniques existent désormais ; elles sont par exemple utilisées à Copenhague.

Art 18 – biodiversité

Définir la valeur « maximisée » du CBS+ ?

Art 19 – éclairage :

Rem. : balance à établir entre valeur sécuritaire, confort, esthétique et économies d'énergie

Art 20 – confort acoustique :

Art.20

Ajouter (...) et riverains ; en ce sens la conception de l'assiette des trams doit être particulièrement soignée.

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

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

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

Ajouter dans la liste des critères : (...) - la vitesse autorisée - les affectations des rives
Car certaines affectations (résidentiel, écoles, hôpitaux...) sont plus sensibles que d'autres (zone tertiaire, zone artisanale ...) par rapport à la pollution sonore

Art 21 – zones d'exclusion de la publicité

Pas de remarques

Art 22 – dispositions générales

Rem. : zones de publicité autorisée sous conditions

Art 23 – publicité événementielle

Pas de remarques

3. ESPACE OUVERT PRIVE :

Généralités

Art 24 - proportion et disposition de l'EOP :

Art.24 §1^{er}

Ajouter A partir de 3 ares, au-moins 30% (...)

Car sinon c'est trop contraignant pour les petites parcelles ; tant la superficie de 3 ares ici proposée que les 30% prévus devraient refaire l'objet d'une réflexion.

Art.24 §3

préciser « préférentiellement aménagés d'un seul tenant » ?

Art 25 – terrains non bâtis :

Rem. : manque descriptif de la clôture

Fonction de séjour

Art 26 – espace d'agrément pr grands immeubles :

NB : cf T3/Art 5 qui définit une superficie minima

Art 27 – voie d'accès PMR :

Rem : voir annexe PMR

Fonction de déplacement

Art 28 – stationnement véhicules :

Art.28 §1

Remplacer le premier alinéa par le texte suivant : Les emplacements de parcage pour véhicules automobiles à l'air libre dans l'espace ouvert privé ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Maison unifamiliale ou bi-familiale en ordre ouvert : maximum 2 emplacements par logement tout en ne pouvant pas dépasser X % de sa surface
- Bâtiment entre mitoyen : maximum 1 emplacement par logement tout en ne pouvant pas dépasser X % de sa surface

Les parkings à l'air libre au-dessus de parties souterraines (parkings en sous-sol, locaux techniques etc.), et donc de zones imperméabilisées, ne sont pas concernés.

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

Art 29 – stationnement vélo :

Rem. : intégrer le stationnement en zone de recul et de jardin

Supprimer le 2^e alinea car la plupart des abris vélos sont implantés sur des surfaces imperméables

Art 30 – pleine terre :

Art. 30 §3

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

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

Art 31 – végétalisation :

Rem. : disposition trop contraignante qui devrait tenir compte de la configuration des lieux
Ajouter : (...) saine et aisée et en tenant compte des incidences pour les voisins en matière d'ensoleillement ; ils ne peuvent les en priver totalement.

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

Art 32 – biodiversité :

Remarque : même descriptif que l'Art. 18/T1 concernant l'espace ouvert public

Prévoir des mesures contre les animaux prédateurs et/ou destructeurs (ex. : renards en ville ?)

Art 33 – Espace ouvert privé sur construction en sous-sol

Pas de remarque

Art 34 – Interdiction de publicité

Ajouter : (...ouvert privé); pour rappel, la notion de publicité n'inclut pas les enseignes ; celles-ci sont toutefois interdites lorsque l'affectation est uniquement résidentielle.

Car il faut éviter toute enseigne inutile.

Titre 2 – Urbanité

1. GENERALITES :

Art 1 – Objectifs

Résumé : énumération de concepts généraux très pertinents mais sans description détaillée, ni hiérarchie de valeurs et pouvant donner lieu à des appréciations arbitraires de la part des évaluateurs et décideurs

Exemple : « densité équilibrée et harmonieuse », *comment en définir les critères ?*

Lorsque le texte spécifie qu'une charge d'information est du ressort du demandeur, celui-ci va se reposer sur son architecte et ses bureaux d'étude qui vont lui réclamer des frais en conséquence pour couvrir ces taches supplémentaires non prévues dans leur mission ordinaire...

Art 2 – Champ d'application :

« les dispositions s'appliquent uniquement aux actes & travaux envisagés et pas aux parties de la construction existante non impactées par ces actes & travaux »

Comment concilier ce texte avec le caractère cohérent d'un projet architectural et espérer s'appuyer sur une dichotomie entre partie existante conservée et transformation du reste de l'édifice ?

2. DURABILITE & RESILIENCE :

Art 4- Préservation & rénovation de l'existant :

« ...la démolition d'une construction existante peut être admise au terme d'une balance d'intérêts qui tient compte de l'ensemble des éléments d'appréciation suivants... »

Sur quelles bases objectives s'appuie l'appréciation ? par qui et comment est conduite cette appréciation ? comment est-elle sanctionnée ?

La simulation TOTEM pour évaluer Préservation/Rénovation/Démolition/Construction nécessite une formation spécialisée et constitue un travail supplémentaire pour l'architecte, le demandeur et l'administration...

Le démontage obligatoire des constructions >1000m² constitue un surcout important !

Art 5-Reconversion & réversibilité :

§1 «... cette capacité de reconversion est évaluée sur la base des critères suivants :... »

Comment apprécier le contenu des 3 critères proposés et de leur valeur relative ?

§2 « Toute construction nouvelle > 1000m²... est réalisée pour les parties hors-sol avec des matériaux prioritairement issus du réemploi »

Comment gérer l'offre & la demande, la certification technique & la couverture d'assurance des matériaux de ré-emploi?

Remarque : Philosophie utopique et dangereuse que celle de fixer définitivement le « corps vivant » qu'est la Ville. La situation actuelle ne peut être considérée comme la référence ultime de l'évolution : l'histoire nous a appris que ça n'a jamais été le cas !

Art 6 – biodiversité:

Quelles sont les règles de « ventilation du tissu urbain » pour les constructions >5000m²?

Art 7 – gestion des eaux pluviales :

Ajouter un bassin d'orage individuel ou collectif à la citerne de récupération

3. DENSITE, IMPLANTATION & GABARIT :

a/ Dispositions communes

Art 8 – Densité :

« Tout projet présente une densité « équilibrée »
elle est appréciée en regard d'une série de critères urbanistiques par l'autorité délivrante... »

Mais pas de règle précise (ni d'outil) pour évaluer le P/S environnant, la mixité des fonctions du projet ou des environs, la disponibilité d'équipements ou d'espaces verts...

Art 9 – Emprise maximale :

Quelle règle claire pour apprécier E/S ?

b/ Constructions en mitoyenneté (?)

Art 10 – Implantation :

« Règle générale d'implantation à l'alignement ou au front de bâtisse mais possibilité de s'écarter de la règle au delà des 6m par rapport à la limite mitoyenne... »

> *appréciation des critères proposés dans ce cas ?*

« Une construction nouvelle en intérieur d'ilot est autorisable si les circonstances le permettent, son implantation est déterminée sur base des critères suivants... »

> *appréciation des critères proposés dans ce cas ?*

Art 11 – Profondeur :

Permettre les balcons & saillies hors profondeur de bâtisse sous peine de réduire la superficie utile des planchers

Art 12 – Emprise maximale

Rem : notion non définie au glossaire / réunir les articles 9 et 12 de même objet

Art 13 – Hauteur

Quelles sont les règles d'appréciation d'un raccord harmonieux?

Rem. : pas de limite de hauteur au delà des 6m de façade par rapport au mitoyen ! mais une hauteur déterminée sur base de critères difficilement appréciables

On constate ainsi une liberté de conception -notamment en matière de gabarit- accordée aux parcelles très larges ou au regroupement de petites parcelles, et plus encore aux parcelles non bordées de constructions ou dont les constructions sont anormalement peu élevées...

c/ Constructions isolées

Art 14 – Implantation & hauteur :

Comment apprécier la « distance appropriée » et les différents critères énoncés dans cet article, à commencer par « unité typo-morphologique »?

Rem : ces critères, exprimés sans aucune donnée chiffrée ou objective rendent le travail de conception particulièrement hasardeux et portent atteinte à la crédibilité de l'architecte vis à vis de ses clients et de tout secteur de la construction

Art 15 – Façade « calme » :

Comment définir un bruit spécifique ?

Rem. : une élévation du niveau sonore à certains endroits oblige à des surcoûts de conception et de réalisation des ouvrages > obligation inéquitable et dispendieuse

4. ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS

Art 16 – Activation RdC

Quid accès au garage existant dans une façade inférieure à 8m d'un immeuble à rénover?

L'obligation de prévoir une hauteur min. de 3,50m au RdC des nouveaux immeubles de plus de 1000m² pose question au niveau de l'affectation et son aménagement (logement ou autre

fonction), des problèmes techniques que cela suppose et du surcoût que cela entraîne...
En cas de rénovation d'un immeuble classique, la dérogation sera-t-elle possible ?

Art 17 – Saillies « à rue »

cf art 18 / préciser façades à l'alignement > problème propriété privée/publique

Art 18 – Isolation thermique des bâtiments existants :

Comment concilier les exigences PEB avec celles de la protection Patrimoine ?

Comment intégrer les équipements (publics ou non) à une façade isolée par l'extérieur ?

Comment résoudre les problèmes de débordements en mitoyenneté ?

Art 19 – Toitures :

Quelles règles pour assurer un caractère harmonieux aux cabanons de toiture

Préciser la règle incompréhensible du 2^{ème} paragraphe !

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Art 20 – raccordement réseaux

Règles différentes pour batiments à l'alignement et batiments en recul ?

Rem. : manque explications et références techniques

Art 21 – Dispositifs techniques

Rem. : problème infiltrations de l'enveloppe suite à défektivité des DEP
prévoir des règles spéciales pour l'Horeca / cas des bâtiments existants

Art 22 -- Auvents

Rem. : impositions apparemment contradictoires

Art 23 – Panneaux solaires

Pas de remarques

Art 24 – Antennes téléphonie

Quid « intégration harmonieuse » du matériel ?

Art 25 – garde-corps toiture

Rem. : corriger min/max 1m sur dessin explicatif

6. ENSEIGNES & PUBLICITES

Art 26 – dispositions générales :

Appréciation du respect des conditions dont l'aménagement global qualitatif + l'intégration au cadre environnant?

Cas des éclairages multicolores et intermittants intégrés aux batiments ?

Art 27 - Enseignes non-événementielles :

§2 - Préciser « nombre limité à 4 par façade et par activité»

§3/2° – Remplacer « à l'exclusion des... » par « sans couvrir balcon, oriel ou loggia »

Art 28 - Enseignes événementielles

Pas de remarque

Art 29 – Panneaux immobiliers

Contradiction avec art 34(T1) ?

Art 30 – Panneaux de chantier

Rassembler les Art 29 et 30 car même type d'enseigne demandant coordination

Art 31 – Publicité sur bâche de chantier

Ne pas limiter les dimensions en cas de dispositif couvrant l'entièreté de la façade

Titre 3 – Habitabilité

1. GENERALITES

Art 1 – Objectifs :

Remarque : vision prospective mais d'appréciation subjective et d'application complexe

Art 2 – Champ d'application

Remarque : les travaux de rénovation (y compris extension) sont impactés par les articles relatifs aux bâtiments nouveaux > Cette situation est trop contraignante en termes de conception des projets (voir analyse des articles suivants)

2. DISPOSITIONS COMMUNES

Art 3 – dimension & éclairement :

Revoir le libellé du § 1 car l'explication est peu claire qui prête à confusion (revoir la définition de l'unité d'occupation et ses applications/ revoir les dimensions largeur et hauteur proposées)

La nouvelle hauteur sous plafond est de 2,70 m au lieu de 2,50 m actuellement. Cette disposition va rentrer en conflit avec les dispositions de certains PPAS -

La contrainte de hauteur de 2,40 m sous plafond pour les bâtiments à rénover ou à restaurer doit être plus souple au regard des situations existantes

Art 4 – circulation immeuble collectif :

Rem. : La proposition de placer les cages d'escalier en façade avant ou arrière va grever la qualité des plans. La cage d'escalier d'une largeur de 2,60 m située en façade en lieu et place d'un local habitable (séjour, chambre ou cuisine) va diminuer la qualité de vie et le nombre de pièces éclairées d'un logement.

Les objectifs repris en « explication » sont fallacieux en regard des objectifs repris en page 133 pour les cuisines > Question : « la convivialité dans un escalier d'un immeuble de 6 étages avec ascenseur est-elle plus importante qu'un éclairage naturel pour une (ou plusieurs) cuisine d'un appartement de trois chambres ? »

De plus les dispositions proposées doivent satisfaire aux règlements des pompiers (sas et portes coupe-feu vitrées pour avoir un éclairage naturel ?) ce qui va entraîner une complexité technique et des surcoûts non négligeables !

Quid de cette disposition pour les rénovations lourdes ? (façades classées ou en liste de sauvegarde, etc..)

La notion de « niveaux » doit être précisée, a fortiori pour un ascenseur !

Art 5 – accès espace extérieur d'agrément :

Rem. : Article vertueux mais irréaliste pour certaines fonctions (bureaux, ateliers,) et certaines implantations. Coordonner l'article avec ceux du chapitre II et adapter le glossaire relatif aux diverses fonctions reprises dans l'article

Art 6 – confort acoustique

Rem. : article inutile vu les normes qui sont applicables

Art 7 – équipements intérieurs PMR :

Rem. : article inutile car repris plus loin dans l'annexe PMR

Art 8 – raccordements

Rem. : haut débit non précisé ! manque descriptif de chaque raccordement !

Cet article très technique demande une approche en conséquence avec des références ou explications précises conduisant à des règles précises...

Art 9 – locaux accessoires

Rem. : Critères d'appréciation à préciser : « évacuation aisée », « locaux dimensionnés »

Préciser dans l'explication si c'est un tri collectif ou individuel ?

Art 10 – alea d'inondation

Rem. : quid pour bâtiments existants à rénover ?

3. LOGEMENT

Règles applicables à tous les logements

Art 11 – superficie de plancher nette minimale

Rem : discordance titre (superficie nette min.) et contenu article (superficie utile)

Revoir les §2 et 3 vu les imprécisions constatées dans les textes, qui offrent une grande liberté d'interprétation au demandeur et d'appréciation subjectives de la part de l'administration !

Art 12 – Cuisines, locaux sanitaires & rangement

Rem. : caractéristiques des locaux à préciser (cuisine dimensionnée, espace rangement intégré et facile d'accès...) Favoriser les cuisines en façade !

Art 13 – espace extérieur

Rem. : revoir le texte car compliqué & confus / quid relation avec art 5 ? > fusionner

Art 14 – orientation & éclairage naturel

Rem. : Le logement traversant à partir de deux chambres (et plus) est très contraignant en termes d'organisation des plans. La contrainte d'orientation est inutile pour les mono-orientés en regard de leur environnement (un logement orienté S-O vers le parc du cinquantenaire est certainement plus agréable que plein Sud donnant sur la façade d'un siège de banque nouvellement construit !

Art 15 – vues

Rem. : la notion de « pièce principale séjour » devrait être définie au glossaire

La norme de surface minimale pour un séjour serait préférable à celle du local habitable (8m² min) étant donné ses faibles qualités spatiales

Art 16 – Logements adaptables

Rem. : cette imposition nécessite un argumentaire de type statistique !

Art 17 – mixité de typologie

Rem. : définir les critères d'appréciation d'une typologie « équilibrée »

Art 18 – division d'un logement

Rem. : La rigidité de la règle de droit et de son explication va rendre le logement existant (souvent trop grand pour un seul ménage) impossible à rénover ; les critères doivent être contextualisés (suivant les surfaces du bâtiment à rénover et du programme proposé par le demandeur)

Règles spécifiques aux logements étudiants

Art 19 – application limitée de la section 1

Pas de remarque

Art 20 – logement individuel

Pas de remarque

Art 21 – logement collectif

Rem. : problématique non résolue du stockage des déchets et du garage des vélos

Art 22 – logements étudiants adaptables

Rem. : cette imposition nécessite un argumentaire de type statistique !

Art 23 – mixité de typologie

Rem.: Préciser les critères d'appréciation

Art 24 – Immeuble 50 ch & plus

Rem. : quid des normes de référence pour ce logement concierge?

4. STATIONNEMENT & LIVRAISON

Art 25 – emplacements parcage vélos

Rem. : discrimination anormale entre logement privé et public

Préciser dans le glossaire les termes des affectations reprises dans les § 2 et 3

Quid des douches obligatoires (nombre ?)

Quid de la gestion des accès séparés pour les parkings mutualisés (niv. juridique)

Art 26 – emplacements de parcage véhicules auto

Préciser les critères d’appréciation de la proposition motivée du demandeur

Quid de la gestion des accès (séparés) pour les parkings mutualisés (niveau juridique)

Art 27 – livraisons

Dans le glossaire, préciser les termes des affectations reprises dans les § 1 et 2

ANNEXE : accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

1- Généralités

Art 1 – Objectifs :

Rem. : Pas de remarques mais on peut se poser des questions sur la pertinence de placer le règlement pour les PMR dans un règlement d’urbanisme et aborder des questions de sécurité faisant déjà l’objet de réglementations distinctes

Art 2 – Champ d’application

Rem. : L’accès des PMR aux parties communes des immeubles de logements multiples (porte d’entrée) et des locaux séparés de rangement privatif (soit les caves en sous-sol ?) pour les nouveaux et anciens bâtiments est très contraignante lors de la rénovation des bâtiments et même pour établir les plans de nouveaux bâtiments

2- Dispositions communes

Pas de remarques particulières pour :

Art 3 – signalétique :

Art 4 – aire de rotation :

Art 5 – aire de transfert:

Art 6 – rampe :

Art 7 – Ascenseur :

Art 8 – Escalier :

Rem. : Est-il nécessaire de prévoir des largeur d’escalier de 1,20 m pour tous les types de bâtiment ? y compris pour des rénovations (voir §2 .2)

Art 9 – Escalator & tapis roulant :

Rem. : la largeur des marches est de 100cm (étant donné que l'escalator double la circulation verticale pour les PMR)

Art 10 – Emplacement parcage:

3- Bâtiments

Pas de remarques particulières sauf dispositions à coordonner avec SIAMU

Art 11 – Voie d'accès & évacuation:

Art 12 – portes & sorties de secours:

Art 13 – couloir & sas:

Art 14 – portes:

4/ Espaces extérieurs piétons

Pas de remarques particulières pour :

Art 15 – voies de circulation piétons

Art 16 – mobilier:

Art 17 – toilettes:

Art 18 – salles de bains & douches:

Art 19 – Chambres

Art 20 – cabines d'essayage & vestiaire:

Art 21 – guichets & comptoirs:

Art 22 – emplacement réservé

D CONCLUSIONS

Considérant le préambule, les remarques générales et les remarques particulières de notre analyse, nous estimons que le projet de RRU tel que présenté nécessite une révision au regard des points suivants :

1. L'Arib confirme son accord sur les objectifs et le projet de ville qu'ils sous-tendent, non sans marquer son attention et sa volonté que ce projet de ville ne s'oppose pas à l'évolution de la ville qui reste et doit rester « un corps vivant » ;
2. L'AriB confirme son adhésion à la nouvelle approche fondant la clarté du propos, partant du général vers le particulier et redistribuant les rubriques en 3 titres : Espace ouvert, Urbanité, Habitabilité. ;
3. L'Arib constate cependant de nombreuses discordances et/ou difficultés d'application entre les objectifs, les dispositions générales et les règles d'application. Elle note d'autre part que le glossaire présente certains manquements : non seulement en ce qui concerne certaines définitions incomplètes mais surtout dans l'absence de définition pour certains concepts repris dans le texte général.

4. L'AriB souhaite obtenir un engagement des autorités à rédiger le RRU sur base de règles claires, précises et non contradictoires, condition indispensable à la compréhension de tous les acteurs, tant privés que publics, et au traitement efficace, serein et non conflictuel des dossiers, contrairement aux règles floues, sources de subjectivité, d'interprétations multiples et de décisions arbitraires
La sécurité juridique, induite de règles claires, sera la facteur clef de l'efficience créatrice de la Ville et de son évolution.
5. L'AriB se montre, d'autre part, en désaccord total sur la proposition de hiérarchisation du processus de décision et donc exige avec fermeté l'inversion du processus d'accompagnement des demandeurs et la conduite du dialogue avec les Autorités Publiques :
 - 5.1 L'AriB demande, en priorité, des règles d'application claires sur lesquelles le demandeur peut se baser pour établir sa demande de PU.
 - 5.2 L'AriB propose d'utiliser la notion de BAL pour l'appréciation de la demande de PU seulement en cas de dérogation(s) proposée(s) par le demandeur et pas en tant qu'élément fondateur primant sur l'ensemble des règles ; en conséquence, nous demandons la redéfinition de l'art.2 du Titre préliminaire, sa subordination aux règles précises, claires et non contradictoires et son champ d'application limité aux demandes dérogatoires
Il s'agit de garantir une hiérarchisation de principe des éléments de réflexion sur la Ville
6. L'AriB défend l'égalité pour tous dans le « Projet de Ville » et desire sensibiliser l'Autorité régionale aux aspects suivants :
 - 6.1 Nous considérons qu' il n'y a pas de « projet de minime importance » !
Chaque projet est important pour celui qui l'introduit ; quelle qu'en soit sa dimension.
Tous les projets méritent la même attention ; même si leurs parcours vers leur réalisation ne nécessite pas de mobiliser le même investissement humain et financier.
Aujourd'hui, 80% des surfaces bâties ou rénovées sont inférieures à 1000m².
(Cette évaluation mérite d'être affinée par une étude de Perspective).
C'est pourquoi nous proposons d'envisager des exigences moindres et un parcours simplifié pour l'instruction des projets de logements de taille modeste
 - 6.2 D'autre part, certaines dispositions du texte risquent de faire porter un surcoût financier important, surtout aux populations les plus précarisées, et d'en limiter l'accession à un logement décent.
 - 6.3 Le nouveau texte proposé risque de rentrer en contradiction avec les contraintes de la rénovation du cadre bâti existant, actuellement édictées par la Strategie Révolution
7. L'AriB demande au Gouvernement de clarifier les visions divergentes des Autorités Délivrantes, tant régionales que communales, à propos de l'application de ce règlement d'urbanisme , et de proposer des modalités de gestion des contradictions et conflits qui risquent d'apparaître entre les prescriptions du RRU et celles de certains PPAS, PAD, PL, RCU ou Règlements de Bâtisse ;
8. L'AriB demande à l'Autorité Régionale d'intégrer dans sa réflexion, le constat du décalage entre plusieurs prescriptions et les réalités socio-économiques existantes & futures en regard de certains objectifs : en particulier en matière de production de logements et de soutien au secteur économique
9. L'AriB constate que les suppléments d'information et de motivation exigées des demandeurs, lors de la rédaction d'un dossier de demande de PU, vont inévitablement

se reporter sur les bureaux d'étude et particulièrement sur les architectes qui seront chargés de la coordination des études spécifiques. Ceci entrainera, sans conteste, une surcharge et une complexification de travail pour les bureaux d'étude et les équipes de développement. Nous alertons donc, d'ores et déjà, l'ensemble du secteur de l'édification de notre cadre urbain collectif que des « aménagements économiques » seront à trouver pour porter cette augmentation de la sollicitation des équipes de conception et de développement du projet.

10. La révision du RRU gagnerait à regrouper des articles de même contenu dispersés dans des titres différents ou du moins de les coordonner de manière à en favoriser la cohérence ;
11. Pour l'AriB, s'il est important de faire référence à des législations impactant la conception des bâtiments et de leurs espaces d'extension (publics ou privés), il est inutile de reprendre dans le texte des prescriptions ayant déjà force de loi (donc d'application) et/ou reprises dans des normes déjà existantes (normes incendie, PMR, Code Civil, ...)
12. Note particulière:
Enfin, un texte réglementaire a d'autant plus de force qu'il participe pleinement à la conversation sur la Ville et qu'il permet aux différents acteurs d'intervenir à bon escient, au meilleur moment et d'assumer leurs responsabilités autant du côté du demandeur que de celui des autorités délivrantes.
C'est pourquoi, nous profitons de cette consultation pour demander qu'une réflexion en profondeur soit organisée sur la conduite de cette conversation :
 - En cas de demande de dérogation du demandeur : une concertation publique dès l'entame du projet (et non au moment du dépôt de la demande de PU).
 - Suite à cette concertation publique, une position claire des autorités délivrantes au travers d'un document contraignant qui servira de « guide line » tout au long de l'évolution du projet
 - La responsabilité des autorités délivrantes de garantir le respect des préalables à la demande de permis et en continuité lors de l'évolution du projet.

En conséquence :

- L'AriB a souhaité participer pleinement à l'enquête publique initiée par le Gouvernement car elle suit pleinement l'autorité publique dans son initiative d'améliorer notre cadre de vie et les réglementations qui s'y rapportent
- Elle souhaite également participer aux réflexions qui s'en suivront.
À ce titre, elle demande que, dans la poursuite de leur réflexion, les autorités proposent une 2^{ème} consultation des acteurs après l'amendement et les modifications du texte nourri par les réflexions issues de cette 1^{ère} enquête publique.
- **Enfin, l'AriB estime que son travail d'analyse -autant que ceux des différentes associations et citoyens de note Ville- mérite considération et demande que l'Autorité Politique – par souci de démocratie et de transparence – s'efforce de répondre par une argumentation circonstanciée, à chaque proposition qui lui a été adressée lors de l'enquête publique,**