



Projet de révision du règlement régional d'urbanisme

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles

13 avril 2019

Monsieur le Ministre-Président,
Madame, monsieur,

Vous trouverez ci-après les observations qu'IEB entend faire valoir dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du règlement régional d'urbanisme (ci-après : « RRU »).

Cet avis est établi selon le plan suivant :

A. Questions préalables	2
1. Au sujet des objectifs poursuivis par le RRU.....	2
a) Concernant l'objectif de densification.....	2
b) Concernant l'objectif patrimonial	4
c) Concernant l'objectif de développement durable	5
2. Au sujet de la méthodologie d'élaboration du RRU	6
B. Titre I et gabarits.....	7
1. Bâtiments mitoyens.....	8
2. Bâtiments isolés	9
C. Titre I et toitures vertes et/ou panneaux photovoltaïques	10
D. Titre I et gestion des eaux pluviales	11
E. Titre I et antennes de téléphonie mobile	11
F. Titre II et normes d'habilité des logements	13
G. Titre III et chantiers	14
H. Titre V et publicité et enseignes	14
I. Titre VI et espaces publics et mobilité	14
J. Titre VII et normes de stationnement	15
K. Conclusions	16

A. Questions préalables

1. Au sujet des objectifs poursuivis par le RRU

Le RRU actuel a été adopté par le Gouvernement bruxellois le 21 novembre 2006 et est entré en vigueur le 3 janvier 2007.

La réforme était déjà annoncée dans la Déclaration gouvernementale de 2014 et visait les objectifs suivants :

- modifier le RRU en vue d'y intégrer les principes d'une densification maîtrisée et respectueuse de la typologie urbanistique des quartiers ;
- envisager l'opportunité de s'écarter, dans certains cas, de la logique actuelle de mitoyenneté et d'insérer des normes réglementaires pour fixer les lieux d'implantation privilégiés pour des immeubles élevés ;
- faciliter la création de logements étudiants et lutter contre les logements vides et insalubres, ainsi qu'anticiper la possibilité de reconversion de bureaux vides en d'autres fonctions, tels que le logement ou l'équipement ;
- permettre d'intégrer des principes de développement durable.

Ces objectifs sont pour partie repris dans le nouvel article 2 du Titre I du projet de révision de RRU (ci-après : « projet de RRU ») qui prévoit que les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1° permettre une évolution morphologique du bâti tenant compte de la diversité des typologies bâties, des contrastes de hauteurs ainsi que de la structuration et de l'interaction des constructions avec l'espace public en matière d'implantation et d'expression architecturale ; les constructions d'envergure, en décrochage par rapport aux gabarits environnants participent, ponctuellement, à la scénographie urbaine ;
- 2° permettre une densité harmonieuse et équilibrée du bâti, conformément aux objectifs de développement de la Région ;
- 3° veiller à la mise en valeur du patrimoine et du petit patrimoine ;
- 4° favoriser la qualité de vie et réduire l'impact environnemental du bâti par :
 - a) le développement de la biodiversité au travers de la végétalisation qualitative des surfaces, dont la mise en valeur des intérieurs d'îlots ;
 - b) la lutte contre les causes et les effets du changement climatique ;
 - c) le choix d'une architecture durable et qualitative ;
 - d) le développement des qualités acoustiques du bâti, en particulier dans les zones bruyantes ;
 - e) la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en vue de lutter contre les inondations ;
- 5° privilégier la reconversion et la réhabilitation des immeubles existants.

a) Concernant l'objectif de densification

1. – Si IEB peut souscrire à un certain nombre de ces objectifs, nous continuons de nous interroger sur le concept de densification et les réponses qui y sont faites. Certes, IEB souscrit au choix qui a été finalement fait par le Gouvernement d'opter pour une règle morphologique prenant en considération la moyenne des hauteurs du bâti environnant plutôt que pour le régime prévu initialement d'implantation cartographiée de tours ou encore l'alternative proposée par les bureaux Louise-City Tools de prendre en considération la largeur des voiries. En effet, comme le souligne le rapport sur les incidences environnementales accompagnant le projet de RRU (ci-après : « RIE »), ces mécanismes auraient eu pour effet d'induire un mécanisme de

surenchère des gabarits, en autorisant la construction d'immeubles plus élevés que la construction de référence la plus élevée. A long terme, ce mécanisme de surenchère pouvait aboutir une modification significative du paysage urbain. Il aurait induit une simplification de la procédure en levant les freins qui découragent aujourd'hui les acteurs privés et publics à développer des projets de constructions de bâtiments élevés.

Le choix final reste donc bien que la réalisation de tours nécessite *a priori* un régime « dérogatoire », par le recours à des dispositifs spécifiques tels que le PAD, le PPAS ou le RRUZ. Toutefois, cette garantie semble limitée par le nouvel article 2 du Titre I qui énonce que le RRU vise à « *permettre une évolution morphologique du bâti tenant compte de la diversité des typologies bâties, des contrastes de hauteurs ainsi que de la structuration et de l'interaction des constructions avec l'espace public en matière d'implantation et d'expression architecturale ; les constructions d'envergure, en décrochage par rapport aux gabarits environnants participent, ponctuellement, à la scénographie urbaine ».*

Le RIE considère que l'énoncé de cet objectif permet de rappeler les grands enjeux de la Région et pourra donc servir de base légale pour argumenter les projets dérogeant au RRU mais qui visent à répondre à l'un des enjeux phares de la Région. Cette interprétation est inquiétante et ouvre la porte à de nombreuses dérogations au profit de la promotion immobilière. On peut en déduire que le RRU est strict pour les petits projets mais pas pour les grands.

Par ailleurs, le CoBAT ne prévoit pas de condition de fond à l'octroi d'une dérogation au RRU ; seule une enquête publique doit, dans certains cas, être organisée. On peut dès lors s'attendre à ce que le nombre de projets (largement) dérogatoires au RRU ne soit pas diminué.

C'est pourquoi, si le RRU est adopté en l'état, IEB souhaiterait, à l'instar de ce qui est proposé dans le RIE, que soit mis en place un monitoring des dérogations demandées au RRU. Les modifications et non-modifications apportées à la version du RRU en vigueur impliqueront inévitablement la suppression de certaines dérogations impliquées par cette version du RRU, mais aussi l'ajout possible de nouveaux types de dérogations induites par la mise en œuvre des nouvelles règles. Effectuer une traçabilité des demandes de dérogation permettra donc d'évaluer les types de dérogations impliquées par le nouveau RRU. Il sera alors possible de les catégoriser et d'identifier l'amélioration permise par le nouveau RRU en la matière ou l'existence de nouvelles dérogations devant nécessiter une nouvelle adaptation du RRU.

2. – L'objectif de densification du bâti s'appuie principalement sur le constat que la Région bruxelloise connaît, depuis la fin des années 90, « une des plus importantes explosions démographiques d'Europe » (RIE, p. 26). Ce terme « d'explosion démographique » est à nuancer au regard des statistiques récentes. En effet, dans son « Baromètre démographique 2018 », l'IBSA constate ce qui suit : « au cours de l'année 2017, la Région de Bruxelles-Capitale a gagné 7 122 habitants, soit une croissance relative de 0,6 %. Si elle est proche de celle de la Flandre (+0,6 % également), elle est le double de celle de la Wallonie (+0,3 %). Bien que plus importante qu'en 2016, cette croissance est pourtant faible en comparaison de celle ayant eu lieu au cours des 10 années précédentes ».

La capacité du RRU à répondre aux besoins démographiques n'est pas vraiment démontrée. On se repose sur le même postulat de base que pour le PRAS et le PRDD. On part des projections démographiques de 2018 de l'IBSA qui prévoient que la Région bruxelloise comptera 1.421.937 habitants à l'horizon 2060, soit 8.811 habitants/km² (IBSA, mars 2018). Sur cette base, le RIE part du principe qu'il est nécessaire de produire 110.790 logements d'ici 2060 (p.

70 et p. 229). A d'autres endroits, le RIE évoque un besoin de 181.924 logements d'ici 2060 (p. 426 et p. 435). Ceci démontre le peu de rigueur dans le raisonnement effectué.

On peut en outre pressentir que les modalités de la densification proposée dans le projet de RRU auront principalement des conséquences sur le marché privé du logement plutôt que sur le marché public en recourant à la logique du comblement des dents creuses. Or le déficit en logements sur le territoire de la Région se fait surtout sentir au niveau de l'offre en logements sociaux et publics. En effet, les trois quarts de la croissance démographique sont le fait de la natalité dans les quartiers populaires et des migrations dites « socio-économiques » – bref, des nouveaux habitants pauvres.

Pour IEB, le Gouvernement ne démontre pas que la stratégie de densification proposée permettra de réaliser les logements – et équipements – nécessaires par rapport à la demande et à son profil actuel. Il eut été pertinent d'évaluer la capacité du projet de modification du RRU à densifier la ville tout en respectant la typologie urbanistique des quartiers et en permettant la création de logements décents à l'ensemble des bruxellois.

C'est pourquoi, si le RRU est adopté en l'état, IEB souhaiterait, 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).

b) Concernant l'objectif patrimonial

1. – De nombreuses modifications opérées au sein du nouveau RRU sont de nature à atteindre la qualité patrimoniale du bâti bruxellois. Certes, un arbitrage doit être opéré entre diverses valeurs à poursuivre, mais l'impact de certaines modifications sont insuffisamment évaluées pour justifier cet équilibre, en laissant souvent l'enjeu économique dominé les enjeux sociaux, patrimoniaux et environnementaux. Il en va ainsi des règles liées aux gabarits, à l'isolation ou au placement d'antennes de téléphonie mobile.

Le RIE reconnaît que le projet de RRU atteindra inévitablement le patrimoine bâti, même si dans une moindre mesure que l'alternative initialement proposée par les bureaux d'étude (p. 242 – v. extrait du RIE ci-dessous).

Tableau 18 : Synthèse des effets prévisibles suite à la mise en œuvre du projet de modification du RRU et de l'alternative proposée par l'équipe LOUISE – CityTools pour les constructions en mitoyenneté

Thématique environnementale	Critère	Projet de modification du RRU	Alternative proposée par l'équipe LOUISE - CityTools
Situation socio-économique	Aspects sociaux : croissance démographique / densification du bâti	+	++
Patrimoine et cadre bâti	Patrimoine et paysage urbain / Forme urbaine et densité du bâti	-	--
	Protection des intérieurs d'îlot	-	+ style="background-color: #FF0000;">-

2. – La suppression, en deux endroits, de la disposition visant à établir un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes (actuels articles 5 et 6 du Titre I) aura pour effet

que les porteurs de projets, architectes, urbanistes tiendront moins compte de cet aspect lors de la conception de leur projet. La construction de murs aveugles peu esthétiques risque donc d'être favorisée dans le cadre de la mise en œuvre du projet de modification du RRU.

3. – La suppression de la disposition visant à adapter la hauteur des constructions en fonction du dénivelé d'une rue en pente (article 6 du Titre I) aura pour effet d'autoriser des constructions de gabarits plus importants en aval.

4. – Le projet de RRU favorise l'isolation du bâti par l'extérieur (façades, toiture), ce qui engendre, spécialement en ce qui concerne la façade à rue, un risque de réduction, voire de disparition à long terme, du patrimoine bâti bruxellois tel qu'il existe aujourd'hui. En effet, l'ajout d'une pose de crépis menacera la singularité du bâti bruxellois avec un risque de banalisation des façades, et ce, alors qu'un résultat énergétique identique pourrait être obtenu en isolant les façades de l'intérieur. Il reste que les experts de Bruxelles Environnement indiquent que l'isolation par l'intérieur peut entraîner des risques hygrothermiques (condensation, moisissures...) et mécaniques et n'est donc pas toujours la solution optimale. Dans ce contexte, IEB plaide pour que l'isolation par l'extérieur des toitures et des façades, spécialement les façades à rue, ne soit autorisée qu'en dérogation, lorsqu'il est argumenté dans le cadre d'un projet précis.

5. – Le projet de RRU prévoit d'augmenter de deux mètres la hauteur maximale admise des antennes de téléphonie mobile. Cette rehausse engendrera un impact paysager non négligeable. Le projet de RRU aura pour effet d'autoriser par défaut toute antenne jusqu'à une hauteur de six mètres sans nécessiter de réflexion plus poussée au cas par cas concernant leur intégration paysagère. A ce sujet, le fait de prévoir que les antennes « ne dénaturent pas l'aspect architectural de la construction ou celui des constructions voisines » ne rassure pas. Il s'agit en effet d'une formule stéréotypée, dont l'application sera laissée à l'appréciation discrétionnaire – et dès lors subjective – des autorités compétentes pour statuer sur les demandes de permis et qui ne garantira dès lors en rien la bonne intégration paysagère des antennes.

c) Concernant l'objectif de développement durable

1. – La modification du RRU imaginée pour mettre en œuvre la densification maîtrisée proposée par le PRDD remet sur la table des problématiques similaires. La tension entre nature en ville et urbanisation se retrouvera inexorablement exacerbée dans une ville qui ne cesse d'être plus urbanisée et donc imperméabilisée.

IEB craint que les outils proposés par le projet de RRU soient utilisés dans une logique de compensation à l'imperméabilisation des sols et à la perte d'espaces verts. Ces problématiques sont également pointées comme préjudiciables dans le RIE : les proportions de surfaces imperméables dans la Région déjà très importantes (principalement en première couronne avec 85 % pour Saint-Gilles et 80 % pour Saint-Josse-ten-Noode) et qui continuent à s'étendre au fil des années (RIE, p. 86. V. également le PRDD, p. 89). D'une manière générale, le taux d'imperméabilisation a quasi doublé entre 1955 (26%) et 2006 (47%) (RIE, p. 86).

IEB tient à attirer l'attention sur les grandes inégalités d'accès aux espaces verts existants, qui se calquent peu ou prou sur les disparités de revenus : les espaces verts bruxellois sont principalement situés en seconde couronne, alors que les quartiers centraux, très denses, en sont

déficitaires. La mise en œuvre de la densification doit s'opérer de manière à améliorer cet état de fait. Or, en l'état, le projet de RRU conduit à une densification des zones les plus denses.

Comme le montre le RIE, la part la plus importante des espaces verts dans la Région est constituée par les jardins privés (p. 91). Le RRU doit se doter d'outils efficaces pour les préserver, auxquels des dérogations ne devraient être accordées que de manière tout à fait marginale. Il en va de même des intérieurs d'îlots, qui, malgré qu'ils soient protégés par le RRU actuel, voient leurs taux d'imperméabilisation sans cesse augmenter par l'effet de l'octroi de nombreuses dérogations.

Nous pensons qu'il est primordial de cesser ces imperméabilisations et urbanisations dérogatoires afin de protéger ces poches de verdure, dans la mesure où celles-ci contribuent grandement au maillage vert de Bruxelles et permettent à la faune et la flore de se disséminer. Leur rôle dans la gestion des eaux pluviales ne doit par ailleurs pas être négligé.

Les outils apportés par le projet de RRU ne doivent et ne peuvent pas se substituer à la préservation des espaces naturels de pleine terre. S'il revient au PRAS de définir les zones constructibles ou non, le RRU constitue bel et bien un levier pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver le maillage vert de la ville.

IEB rappelle que le RRU doit respecter les orientations du PRDD. Pour ce qui concerne notre propos, le PRDD préconise notamment de « rendre plus « poreux » le tissu urbain dense, en évitant, autant que faire se peut, la partie interne des îlots actuellement occupés, au profit d'espaces publics verts » (p. 88). Par ailleurs, le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2016-2021 définit notamment un objectif opérationnel (OO) visant à « Limiter l'imperméabilisation et réduire son impact en matière d'inondation » (OO 5.1.7.).

2. – Concernant les matériaux de construction, le RRU aurait été l'occasion d'imposer des normes plus strictes dans les choix des matériaux utilisés dans les constructions neuves. Et ce, afin de minimiser l'usage de matériaux difficiles à recycler ou à l'empreinte écologique importante.

2. Au sujet de la méthodologie d'élaboration du RRU

1. – Les consultations préalables sur le projet de RRU datent de 2015. Or ces consultations auraient dû avoir lieu tout au long du processus d'élaboration du projet. Par ailleurs, de nombreux acteurs semblent ne pas avoir été consultés, notamment le BRAL et IEB.

Aucun moment d'information n'a été organisé vers les citoyens, qui ne disposent que d'un mois pour faire valoir leurs observations sur un document très technique et qui pourtant, aura inévitablement un impact important sur leur cadre de vie.

En avril 2016, la Commission régionale de développement consultée sur le projet de cahier des charges demandait à être consultée à mi-parcours sur un avant-projet de RIE/RRU déjà partiellement élaboré afin de pouvoir juger sur le fond du projet. Ce ne fut pas fait.

La Commission régionale de développement regrettait également de ne pas disposer des avis soulevés lors des consultations d'avril 2015 et s'étonnait que cette information ne lui ait pas été communiquée officiellement. A ce sujet, si les documents soumis à enquête publique évoquent

bien la consultation de 2015, il n'est trouvé nulle trace des avis émis dans le cadre de cette consultation. Le RIE renvoie bien à une annexe et un tableau censés comporter ces avis, mais l'annexe en question est vide !

2. – On remarquera que la méthodologie du RIE est relativement défailante à plusieurs égards.

S'agissant de l'étude de l'impact socio-économique, le RIE, en sa page 69, évoque seulement les effets positifs du projet de RRU liés à l'agriculture urbaine mais nullement l'impact d'un projet de densification sur le prix du foncier. Il est évident qu'autoriser des étages supplémentaires va générer une valorisation foncière et la réalisation de plus-values. Les modifications apportées au PRAS en 2013 ont également produit cet effet en modifiant les affectations du sol vers des fonctions urbaines plus fortes. Ces effets sont aujourd'hui mesurables sur le foncier bruxellois. Or le Gouvernement ne semble pas tirer les leçons de cette expérience puisqu'il n'a toujours pas adopté de système de captation des plus-values, ni d'ailleurs de mécanisme de grille des loyers contraignant. IEB demande qu'un système de captation des plus-values générées par les projets facilités par la modification du RRU soit mis en place avant la modification de celui-ci et que ces plus-values soient affectées à l'augmentation substantielle du nombre de logements à caractère social.

Les apports du projet de RRU en termes de développement durable sont parfois faillibles, dès lors qu'aucun bilan carbone des propositions liées à l'usage accru des technologies, comme le photovoltaïque ou les bornes électriques, n'a été effectué.

Les risques environnementaux et sanitaires de l'assouplissement de la hauteur maximale autorisée des antennes de téléphonie mobile n'ont pas été davantage évalués.

3. – Les croquis rajoutés en dernière minute pour aider à la compréhension du RRU sont largement insuffisants pour comprendre les effets de celui-ci.

B. Titre I et gabarits

1. – Comme déjà mentionné ci-dessus, l'un des objectifs majeurs initiaux du gouvernement pour modifier le RRU est de permettre une densification dite « maîtrisée et respectueuse de la typologie urbanistique des quartiers ». Ce concept est peu explicite. La capacité du RRU à répondre aux besoins démographiques n'est pas vraiment démontrée.

Par contre, l'impact socio-économique de la densification proposée n'est analysé nulle part. Or il est évident qu'autoriser des étages supplémentaires va générer une valorisation foncière et la réalisation de plus-values (v. point A.1.c) ci-dessus).

IEB accueille favorablement le fait que le projet de RRU ne prend pas l'option d'autoriser des tours selon des règles génériques. En effet, l'ombrage et l'effet de turbulence induits par la présence d'une tour doivent être étudiés au cas par cas en fonction de la typologie du quartier et de la localisation, l'implantation et le gabarit du nouvel immeuble. Comme le souligne le RIE, il reste toutefois crucial de renforcer, dans le cadre des évaluations environnementales portant sur ce type de projets, les analyses des effets cumulatifs et synergies entre les différentes tours composant le paysage urbain bruxellois (RIE, p. 439). Bien que cette question ne puisse être réglée dans le cadre de la modification du RRU, au vu des résultats de l'étude de UCL/CLI (Juin 2009). BXXL – Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à

Bruxelles, tout projet de plus de vingt étages devrait, selon IEB, être soumis à étude d'incidences sur l'environnement, ce qui n'est pas le cas selon la législation en vigueur.

2. – Le projet de RRU distingue les bâtiments mitoyens et les bâtiments isolés.

1. Bâtiments mitoyens

La philosophie annoncée est de combler les dents creuses, étant entendu que les dents creuses ne visent pas ici que les terrains non-bâties.

L'article 5 prévoit que la hauteur de la façade avant de la construction est déterminée en fonction de la hauteur des constructions de référence, et non plus des constructions immédiatement voisines. Suivant cette disposition, *« lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions situées du même côté de la rue que l'immeuble considéré ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions situées du même côté de la rue que l'immeuble considéré ou à défaut en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de l'îlot »*.

Le glossaire définit la notion de « constructions de référence » comme les « constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, [les] constructions les plus proches situées de part et d'autre du terrain considéré, dans la même rue ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot ». Il s'agit d'une conception très élargie, qui risque d'englober des gabarits plus élevés alors que l'immeuble considéré est à proximité de constructions basses.

L'article 6 du projet de RRU permet de rehausser un immeuble de six mètres maximum (deux étages), là où l'actuel RRU ne permet que de monter de trois mètres (un étage). Or, comme le signale le RIE en page 125, l'urbanisation et la minéralisation des villes, ainsi que la multiplication des murs verticaux (structure en trois dimensions) augmentent la surface collectant le rayonnement solaire et réduit la circulation de l'air. De plus, les rayonnements solaires à Bruxelles sont « piégés » à l'intérieur des rues par les bâtiments. Cette densification a des impacts potentiels, notamment en termes de perte d'ensoleillement, de création d'îlots de chaleur, etc. Si l'on peut considérer que cette modalité de densification est acceptable une fois démontrée la nécessité de celle-ci au regard de l'intérêt général, il nous semble qu'elle doit être appliquée de façon très stricte et que les possibilités de dérogation doivent être limitées, au risque d'avoir des impacts négatifs majeurs sur la qualité de vie, l'ensoleillement, les îlots de chaleur et donc la santé et le climat.

C'est pourquoi cette disposition ne devrait pas s'accompagner de la suppression des deux règles suivantes présentes dans le RRU actuel :

- la règle selon laquelle un raccord harmonieux doit être établi entre les constructions de hauteurs différentes. La suppression de cette disposition aura pour effet que les porteurs de projet, les architectes et les urbanistes tiennent moins compte de cet aspect lors de la conception de leur projet ;
- la règle applicable aux situations particulières de pente, selon laquelle les différences de hauteur résultant du dénivelé du sol doivent être prises en compte. Le projet de RRU permet de s'aligner sur l'immeuble le plus haut. Autrement dit, on ne tient plus compte du dénivelé du sol, comme c'est le cas dans le RRU actuel. La modification projetée du RRU aura pour effet d'autoriser des constructions de gabarits plus importants en aval et induira dès lors possiblement un effet négatif sur le paysage urbain des rues en pente.

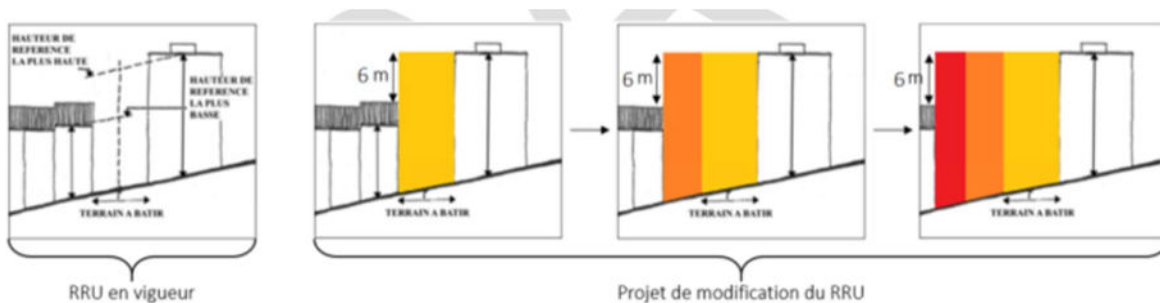


Figure 43: Effet de la suppression de la disposition visant à adapter la hauteur autorisée en fonction du dénivelé de la rue

Par ailleurs, cette densification maîtrisée aura pour impact de densifier ce qui est déjà dense et donc les quartiers les plus centraux où habitent les populations les plus fragiles économiquement avec un risque de hausse foncière. C'est pourquoi IEB défendrait l'application de la règle de l'article 6 dans les territoires dont la densité est inférieure à la moyenne régionale aux fins de procéder à un rééquilibrage.

2. Bâtiments isolés

L'article 8, § 1^{er}, énonce que « *la hauteur de la construction ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes du terrain (avant, on parlait de la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain) même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voies de des voiries* ».

Le projet de glossaire définit comme suit la notion de « constructions environnantes » : « *construction sise sur un terrain situé à proximité, dans un ensemble typo-morphologique, et non nécessairement limitrophe du terrain considéré en vue de l'application du présent règlement* ». Cette définition est très peu compréhensible. Il semble en tout cas que les constructions limitrophes ne sont plus les seules visées.

Le RIE signale, en page 243, que cette terminologie permet une plus grande souplesse des constructions à prendre en compte dans le calcul de la moyenne, ce qui permet aux autorités compétentes pour statuer sur des demandes de permis d'intégrer dans le calcul de la moyenne l'ensemble des constructions impactant le paysage urbain. Mais il est clair que cette formulation est imprécise et laisse la place à un jugement situationnel, avec des risques de dérives urbanistiques, administratives, financières, etc. En ne circonscrivant pas quelles sont les « constructions environnantes », le projet de RRU laisse l'identification de celles-ci à l'appréciation de l'autorité. Des bâtiments atypiques, tels que les tours de grande hauteur, pourraient dès lors être pris comme référence et entraîner l'autorisation de gabarits de plus en plus hauts.

Dans cette mesure, IEB propose de garder la formulation de l'article 8, § 1^{er}, contenue dans le RRU actuel, qui est plus précise.

C. Titre I et toitures vertes et/ou panneaux photovoltaïques

1. – Le projet de RRU régleme nte l’usage des toitures plates de grande superficie. Il s’agit certainement d’une avancée en la matière.

Il encourage ainsi la réalisation de toitures végétalisées et/ou l’installation de panneaux photovoltaïques en toiture (articles 6, § 4, 1°, et 8, § 4, 1°, du Titre 1).

2. – Les toitures vertes ne sont pas dépourvues d’intérêt en matière de biodiversité et de capacité à contribuer à la résilience de la ville. Pour cette raison, à l’instar du RIE, nous regrettons que les articles 6, § 4, 1°, et 8, § 4, 1°, du Titre I n’étendent pas cette obligation aux toitures accessibles ou en faible pente.

Par ailleurs et en tout état de cause, selon nous, aucune toiture verte ne peut compenser la perte d’un espace vert de fait au sol où un écosystème est installé. Les qualités que ces toitures revêtent doivent s’additionner et non tenter de remplacer les espaces de nature présents au sol dont les fonctions et attributs sont différents. En effet, qu’elles soient destinées à une végétalisation ou à de l’agriculture urbaine, elles nécessitent des structures de bâtiments adaptées et coûteuses et sont par ailleurs difficilement accessibles au public. Du point de vue nourricier, l’agriculture urbaine ne peut se substituer à une agriculture de pleine terre. La culture sur toit est plus énergivore, nécessite de nombreux intrants, est peu pourvoyeuse d’emplois et limite strictement le choix des cultivars. La nature ne peut être considérée comme du mobilier urbain déplaçable et remplaçable à souhait. Nous nous inquiétons de la considération croissante pour cette dernière uniquement sous l’angle des services écosystémiques qu’elle fournit à la société.

3. – Quant aux panneaux photovoltaïques, IEB regrette que le RIE n’étudie pas le bien-fondé du recours massif aux panneaux solaires. L’énergie grise de ces productions est en effet importante et les questions de démontage et de recyclage devraient être sérieusement prises en compte.

L’impact sur les finances publiques du coût des certificats verts n’est pas davantage étudié par le RIE. Or, la présence de Tiers-Investisseurs risquent de « faire exploser » le déploiement des panneaux solaires, et donc la demande de certificats verts.

Tel quel, le projet de RRU laisse à la discrétion du constructeur le choix de la destination des toitures plates en cause. Or, à la faveur des certificats verts et de l’arrivée sur le marché des sociétés dites « Tiers-Investisseurs », les panneaux solaires présentent sans doute un intérêt économique supérieur à celui des toitures vertes, qui ne rapportent pas d’argent, ne produisent pas d’énergie et demandent de l’entretien. Le RRU pourrait fixer la destination d’une partie des toitures plates en « toitures vertes », au moins pour les très grands projets.

4. – Les termes utilisés à l’article 6, § 4, 2°, qui régleme nte les « autres toitures plates non accessibles » et prévoit qu’elles « proposent des aménagements de qualité conformes au bon aménagement des lieux », sont trop imprécis et ne permettent pas de comprendre ce que le législateur entend voir s’y développer.

D. Titre I et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales traverse le projet de RRU et fait désormais également l'objet d'un chapitre à part entière du Titre I. Bruxelles est en proie à des risques croissants d'inondations, ce que pointe aussi le RIE. L'urbanisation et le changement climatique accentueront ce phénomène.

Le projet de RRU met en place une série de mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales *in situ* et la temporisation du rejet de ces eaux dans le réseau d'égouttage public pour éviter sa surcharge.

C'est ainsi que, notamment, l'article 16 du Titre 1 confirme l'obligation d'installer des citernes de récupération d'eaux de pluie et introduit celle de raccorder ces dernières à un robinet extérieur et à un WC au minimum. Nous pensons que la capacité des citernes ne doit pas être déterminée à un niveau régional mais réfléchie en fonction des quartiers et augmentée au besoin. En outre, elles ne peuvent constituer une compensation satisfaisante de l'imperméabilisation à outrance du territoire, qui entraîne notamment l'érosion des sols par ruissellement, l'affaiblissement de l'approvisionnement des nappes phréatiques et des coûts importants de traitement des eaux grises alors mélangées aux eaux noires. Dans les quartiers à risque, comme par exemple en fond de vallée, des constructions adaptées pourraient être rendues obligatoires.

Les toitures végétalisées sont, elles aussi, présentées comme une solution partielle à la gestion des eaux pluviales, mais elles ne limitent que faiblement le rejet de ces eaux dans le réseau public et servent surtout à le temporiser.

Au vu de la situation bruxelloise, nous souhaitons que le RRU favorise autant que faire se peut les espaces verts au sol et surfaces perméables ou semi-perméables, tant dans les espaces publics que privés, particulièrement dans les quartiers fortement imperméabilisés.

Le bureau Louise proposait d'ailleurs l'interdiction ou l'adaptation des constructions en zones inondables pour minimiser les conséquences néfastes en cas d'inondation et participer à la lutte contre les inondations conformément aux Actions Prioritaires (AP) 5.13 « Limiter la construction en zone inondable » et 5.17 « Imposer l'adaptation du bâti et des infrastructures situées en zone inondable par voie réglementaire » du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021.

Le projet de RRU n'intègre pas de prescriptions interdisant et/ou imposant l'adaptation des constructions en zone inondable, notamment car ces prescriptions devraient faire référence à la carte d'aléa d'inondation de la Région de Bruxelles-Capitale qui n'a aujourd'hui pas valeur réglementaire et qui, dans sa version disponible au public, n'est pas assez précise. Or, faire de la carte des zones inondables un outil à portée réglementaire constitue aussi l'une des actions de l'action prioritaire 5.17 du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021.

E. Titre I et antennes de téléphonie mobile

1. – Le RRU actuellement en vigueur autorise un dépassement de quatre mètres maximum pour les antennes. Les antennes plus hautes sont soumises à dérogation et requièrent donc une enquête publique. La décision est alors prise au cas par cas par le fonctionnaire délégué.

En son article 6, § 5, 6°, le projet de RRU porte la hauteur maximale autorisée à six mètres. Il s'ensuit que les antennes dont la hauteur est supérieure à quatre mètres seront autorisées sans dérogation et donc sans réflexion singulière.

Le RIE pointe uniquement l'impact paysager de la nouvelle norme : incidences probables sur le patrimoine et le cadre bâti (p. 267). Il note en particulier qu'assouplir la règle aura un impact paysager attendu négatif sur le paysage urbain de Bruxelles en autorisant plus facilement la pose d'antennes peu esthétique sur les toitures (p. 278). Le RIE recommande une réduction de l'impact visuel : il n'est pas question de cacher l'installation mais de traiter son intégration dans le contexte du paysage urbain. Une recommandation qui laisse songeuse.

A quatre mètres de hauteur, les sites d'antennes sont déjà très visibles et préjudiciables à l'esthétique de la construction où elles sont installées et à celle des constructions voisines. Si un bâtiment classé se trouve dans leur périmètre, le préjudice est aggravé.

Selon IEB, le RIE aurait dû analyser, en sus de l'impact paysager, les risques environnementaux et sanitaires de l'assouplissement de la règle. Les antennes – ou plus précisément les mats qui accueillent les antennes – implantées en toiture plate, dites antennes « parapluies », assurent une propagation large et loin du signal, toutes technologies confondues (pour les rayonnements induits par les réseaux 2G, 3G, 4G déjà en place). Une augmentation de deux mètres de la hauteur du mât rencontre sans conteste un intérêt non explicité dans le RRU en ce que ce gain de hauteur permet(tra) aux opérateurs :

- d'une part, de fixer davantage d'antennes voire de les fixer plus haut et de cumuler sur un même point de bâti différentes technologies ;
- d'autre part, de placer plus haut sur le mât les antennes afin d'obtenir une meilleure propagation du signal en milieu urbain où de nombreux obstacles entravent la propagation des ondes. Un mât de six mètres est égal à une hauteur de deux étages de bâti.

IEB regrette donc que le RIE ne soit plus disert sur la raison de cet accroissement/assouplissement. Est-ce en raison de l'arrivée annoncée de la 5G ? Si oui quel en est la raison technique ? Est-ce pour simplifier la vie administrative des opérateurs ? Il eut été intéressant de connaître le nombre de dérogations octroyées en dix ans (2008-2018) par le fonctionnaire délégué en regard du nombre total de dérogations demandées. Est-ce qu'aujourd'hui, c'est la dérogation qui est norme et qui explique ce changement ? L'on peut en douter car « l'impact négatif attendu » par cet accroissement laisse sous-entendre que les mâts sont actuellement, en règle général, de quatre mètres. De quelle façon un mât de six mètres qui accueille différents types de rayonnements impacte plus ou moins le milieu (l'environnement humain et non humain) qu'un mât de quatre mètres ? Quel est donc l'impact des rayonnements sur le bâti environnant dans un rayon de deux cent mètres (zone prise en considération par le logiciel de mesure des densités de puissance utilisé par Bruxelles Environnement pour l'octroi des permis d'environnement) ?

De même, l'impact économique négatif d'un tel assouplissement de la règle n'est pas analysé dans le RIE. La valeur foncière du bâti environnant pourrait diminuer sensiblement. D'abord, pour l'impact paysager négatif, ensuite, parce qu'un consensus scientifique se dessine internationalement sur la façon dont les ondes altèrent les corps et le vivant. De plus en plus de gens intègrent ces nouvelles données scientifiques et les ondes électromagnétiques pourraient à moyen terme devenir l'amiante ou le tabac d'hier.

Pour les différentes raisons évoquées plus haut, IEB estime que la hauteur des antennes en toiture ne peut être augmentée et doit être maintenue à quatre mètres maximum. L'usage et le développement des technologies doit être dûment investigué dans le RIE. Ce n'est pas le cas.

2. – Les permis d'environnement portant sur des antennes de téléphonie mobile imposent généralement, en conditions particulières, qu'« une zone située autour des antennes dans laquelle la norme en vigueur n'est pas contrôlée doit être identifiée. L'accès à cette zone est en tout temps interdit au public et doit être réservé au personnel technique qualifié ». Il serait judicieux que le RRU précise que les antennes doivent être placées sur un toit dont la surface permet de garantir que cette zone de sécurité ne puisse empiéter sur les toitures des constructions voisines, en particulier si celles-ci sont en tuiles et en bois (facteur d'atténuation de 4 dB au lieu de 13 dB pour une dalle en béton) et habitées (ou habitables).

3. – IEB constate qu'il n'est fait aucune mention des antennes micro et pico placées – ou qui seront placées – sur le mobilier urbain, ainsi qu'en façade de bâtiment (voir arrêté technique RBC qui cadre le déploiement des antennes). Ces « petites » antennes assurent la capacité du réseau, toute technologie confondue, en termes de nombre d'utilisateurs, d'une part, et de volume et de vitesse de transfert de data (données), d'autre part. Comment expliquer cette absence dans le RRU? Alors que nous sommes à l'aune du développement attendu de la ville intelligente, qui, pour tenir ses promesses en terme d'objets connectés, nécessitera un déploiement extensif et intensif de ce type d'antennes pour la technologie 5G, IEB pense qu'il serait pertinent que le RRU adresse cette matière. Et ce d'autant plus que d'autres antennes seront également développées et intégrées dans la ville, notamment dans les vitrages des immeubles comme l'expliquait un ingénieur de AGC Glass Europe (ex-Glaverbel) qui développe actuellement cette technologie (v. La Première RTBF, 6 mars 2019, « Les futures antennes 5G seront-elles transparentes ? »).

F. Titre II et normes d'habilité des logements

1. – La réforme du Titre II vise à :

- préserver les conditions d'habitabilité et la qualité de vie des logements à Bruxelles ;
- réglementer deux nouvelles formes de logements, à savoir, d'une part le logement étudiant et, d'autre part, le logement partagé (colocation de ménages).

IEB considère que ces objectifs vont dans la bonne direction.

Il en va de même des modifications apportées aux prescriptions du Titre II, spécialement la fixation d'une surface minimale pour la salle-de-bain (3 m²), la majoration des surfaces des pièces de vie en fonction du nombre de chambres et le maintien des surfaces actuelles minimales pour les chambres (14 m² pour la première, 9 m² pour les suivantes).

En revanche et comme le mentionne le RIE, dans un contexte de forte augmentation des prix des loyers et d'absence de régulation de ceux-ci, l'augmentation des surfaces minimales entraînera *de facto* une augmentation des prix des loyers, mettant en difficulté financières de nombreux ménages.

2. – IEB considère également que les définitions données par le projet de glossaire des deux nouvelles formes de logements – logement étudiant et logement partagé – sont satisfaisantes.

Cependant, à nouveau, sans fixation des loyers, nous sommes en mesure de craindre des excès sur les loyers demandés aux étudiants, de même que sur la concurrence potentielle entre colocation et famille pour l'accès à des grands logements.

3. – IEB soutient le regret exprimé dans le RIE que le RRU n'ait pas été l'occasion de pousser à la réalisation de façade calme, lorsque les parcelles le permettent.

4. – Concernant les divisions dans un immeuble existant, l'article 3, § 4, 2°, du RRU prévoit que : « *sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf ou à la modification du nombre de logements tendent au respect des §§ 1^{er} à 3 ; si cette condition est respectée, ces actes et travaux ne requièrent aucune dérogation à la présente disposition* ». Le flou laissé – sans doute volontairement – par cette disposition nous semble trop important. Le RRU pourrait fixer des seuils minimaux en-dessous desquels la division est considérée comme inacceptable.

G. Titre III et chantiers

Compte tenu de leur impact, IEB estime qu'une attention particulière doit être accordée aux chantiers de démolition. Ceux-ci sont trop souvent autorisés la nuit, à tout le moins chaque fois les travaux sont susceptibles de perturber le trafic sur les axes importants du territoire régional.

IEB approuve les horaires de chantier proposés par le projet de RRU. Elle souligne à ce sujet l'importance du droit à la santé des Bruxellois, s'agissant notamment du sommeil des enfants.

H. Titre V et publicité et enseignes

Si, d'un point de vue philosophique, le projet de RRU ne remet pas en cause le bien-fondé de la présence de publicité et d'enseignes dans l'espace public, IEB apprécie néanmoins certains choix importants présents dans le Titre V.

Notamment, la prise en compte des distractions provoquées par certaines formes, relativement récentes, de publicités et l'insécurité (en matière de roulage, etc.) qu'elles entraînent, semblent avoir été entendue. Ainsi, l'article 4 du Titre V interdit l'usage de son, de séquences animées, etc, susceptibles de perturber la circulation.

A l'instar du RIE, IEB regrette cependant que le projet de RRU n'accorde que peu d'importance au coût énergétique de certains types de publicité. Le RRU pourrait fixer des normes de consommation maximale ou d'usage de technologies moins énergivores.

I. Titre VI et espaces publics et mobilité

1. – IEB salue la volonté du projet de RRU de donner une plus grande place aux modes actifs et de réorganiser l'espace public en vue de provoquer un report modal du véhicule personnel vers le transport public.

IEB se demande cependant si les nouvelles conditions de largeur minimale de deux mètres pour les voies de liaisons piétonnes (ou à défaut de minimum 2/10ième de la largeur disponible entre

les alignements) ne sont pas trop ambitieuses au regard de la réalité existante du bâti bruxellois et ne risquent pas d'entraîner un effet contraire aux objectifs premiers. En effet, si les prescriptions du RRU sont trop difficiles à réaliser, le développement de nouvelles voies piétonnes pourrait être compromis.

2. – En ce qui concerne les voies cyclables, IEB se réjouit que le projet de RRU fixe des normes de largeur pour des pistes uni- et bidirectionnelles.

Cependant, IEB trouve peu pertinent de cadenciser l'emplacement et la forme de ces pistes cyclables sous une possibilité unique de piste cyclable séparée à revêtement ocre, située entre le stationnement et la voie piétonne. En fonction du type de voirie, il apparaît pertinent de laisser la porte ouverte à d'autres types d'aménagements, comme des pistes cyclables en voirie avec deux lignes blanches discontinues, des bandes cyclables suggérées, des rues cyclables ou des couloirs bus ouverts aux cyclistes.

3. – En ce qui concerne l'ajout d'un article 16 ayant trait aux sites propres du transport public et qui interdit de placer des barrières et des grilles continues le long d'un site propre, IEB demande que la sécurité des habitants prime sur les considérations esthétiques. Le RRU pourrait dès lors présenter une ou plusieurs installations alternatives permettant de combiner intégration urbaine et sécurité.

J. Titre VII et normes de stationnement

1. – IEB se réjouit de la volonté de la Région de revoir à la baisse les normes fixées en matière de construction d'emplacement de parking par logement. En effet, les places de parking font office d'aspirateur à voiture et jouent un rôle non négligeable dans les habitudes modales.

Cependant, IEB juge peu ambitieux les nombres d'emplacements proposés qui restent trop élevés. Alors que pratiquement un bruxellois sur deux ne possède pas de voiture et que cette tendance ne peut aller qu'en augmentant, le projet de RRU propose, pour le logement en zone A, une fourchette entre 0,5 emplacement par logement et 1,5 et, pour le logement en zone B et C, une fourchette entre 0,75 et 2. Le RRU devrait fixer une vraie réduction volontariste du nombre d'emplacements de parking et, *a minima*, ne pas dépasser la création d'un emplacement par logement pour toutes les zones d'accessibilité confondues. En l'état, le projet de RRU propose un nombre d'emplacement de parking encore trop élevé par rapport aux besoins actuels des bruxellois.

2. – Au regard des zones d'accessibilité A, B et C, IEB regrette le manque de clarté quant à l'articulation entre les zones introduites dans le RRU et celles définies dans le CoBrACE. Dans le même ordre d'idée, IEB regrette que le projet mis à l'enquête publique ne dispose pas d'une carte permettant de visualiser les zones B du territoire passant en zone A.

3. – A la lecture du titre VII, IEB constate une tension / contradiction entre deux volontés de la Région, soit, d'une part, diminuer le stationnement en voirie et, d'autre part, favoriser l'accès pour les riverains aux parkings hors voirie lorsque les quartiers sont saturés.

Puisque le parking en voirie à destination des riverains est quasi gratuit, il est normal qu'il soit saturé. De même, puisque la Région désire limiter celui-ci, il devrait continuer à être saturé. Le projet de RRU prévoit la possibilité de faire plus de parking hors voirie si la saturation en voirie

est démontrée. Le RRU devrait plutôt s'en tenir à un objectif clair de diminution du parking de manière globale et ne pas laisser la porte ouverte à des dérogations futures.

4. – Concernant le placement de bornes de rechargement pour les voitures électriques, le projet de RRU impose une borne par dix places construites hors voirie. IEB demande qu'une telle mesure soit accompagnée d'une étude d'impact approfondie d'un point de vue socio-économique et environnemental et mesurant ses effets sur le réseau électrique actuel. Le RIE mis à l'enquête publique ne vient à aucun moment objectiver les conséquences d'une telle mesure. Dès lors, IEB ne peut pas y souscrire.

K. Conclusions

En synthèse de ce qui précède, les principales¹ demandes d'IEB relatives au projet de modification du RRU sont les suivantes :

1) Un complément de RIE portant sur :

- l'impact socio-économique de la densification du bâti sur le prix du foncier ;
- le bilan carbone des propositions liées à l'usage accru des technologies, comme le photovoltaïque ou les bornes électriques ;
- les risques environnementaux et sanitaires, de même que l'impact économique négatif sur le foncier environnant, de l'assouplissement de la hauteur maximale autorisée des antennes de téléphonie mobile ;
- l'impact sur les finances publiques du coût des certificats verts ;

2) D'une manière générale :

- la mise en place d'un monitoring des dérogations demandées au RRU ;
- la mise en place d'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) ;
- l'instauration d'un système de captation des plus-values générées par les projets facilités par la modification du RRU et l'affectation de ces plus-values à l'augmentation substantielle du nombre de logements à caractère social ;
- des croquis supplémentaires et qui permettent de mieux appréhender les modifications projetées au RRU ;

¹ Pour le surplus, v. les développements ci-dessus.

3) Sur le titre I – Caractéristiques des constructions et leurs abords :

- en ce qui concerne les constructions en mitoyenneté :

* le maintien de la disposition visant à établir un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes (v. les actuels articles 5 et 6 du Titre I) ;

* le maintien de la disposition visant à adapter la hauteur des constructions en fonction du dénivelé d'une rue en pente (v. l'actuel article 6, § 1^{er}, du Titre I).

* l'application de l'article 6 dans les seuls territoires où la densité est inférieure à la moyenne régionale ;

* une définition plus circonscrite de la notion de « constructions de référence » ;

- en ce qui concerne les bâtiments isolés :

* le maintien de la référence aux « constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré », contenue à l'article 8, § 1^{er}, de l'actuel RRU, par opposition à la référence aux « constructions environnantes » ;

* à titre subsidiaire, une définition plus précise et plus circonscrite de la notion de « constructions environnantes » ;

- l'isolation des toitures et des façades, spécialement les façades à rue, par l'intérieur, à tout le moins lorsque cette solution est optimale d'un point de vue technique (article 3, §§ 1^{er} et 2, article 4, § 3, article 6, § 3 et article 8, § 3) ;

- l'extension de l'obligation d'aménager des toitures végétalisées aux toitures accessibles et à faible pente (articles 6, § 4, et 8, § 4) ;

- l'obligation d'aménager tout ou partie de certaines toitures plates, par exemple celles relatives à des projets d'envergure, en « toitures vertes », à l'exclusion de l'installation de panneaux photovoltaïques (articles 6, § 4, et 8, § 4) ;

- un libellé plus précis de l'article 6, § 4, 2^o, en particulier les termes « aménagements de qualité conformes au bon aménagement des lieux » ;

- l'adoption de mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales *in situ* et la temporisation du rejet de ces eaux dans le réseau d'égouttage public plus ambitieuses, notamment :

* en encourageant les espaces verts au sol et les surfaces perméables ou semi-perméables, tant dans les espaces publics que privés, particulièrement dans les quartiers fortement imperméabilisés ;

* en interdisant ou en adaptant les constructions sises en zone inondable ;

- la détermination de la capacité des citernes de récupération des eaux pluviales en fonction des caractéristiques du quartier (situation en zone inondable, degré d'imperméabilisation du sol, etc.), et non à l'échelle de la Région ;

- le maintien d'une hauteur maximale de quatre mètres en ce qui concerne les antennes de téléphonie mobile (article 6, § 5, 6^o) ;

- la réglementation, dans le RRU, des antennes micro et pico placées – ou qui seront placées – sur le mobilier urbain, ainsi qu'en façade de bâtiment ;

- l'absence d'augmentation de l'imperméabilisation des espaces verts existants. Notamment, les toitures vertes ne doivent pas venir en remplacement des espaces de nature présents au sol ;
- l'imposition de normes plus strictes dans le choix des matériaux utilisés pour les constructions neuves, en vue de minimiser l'usage de matériaux difficiles à recycler ou à l'empreinte écologique importante ;

4) Sur le titre II – Normes d'habitabilité des logements :

- en parallèle des nouvelles normes, la mise en place d'un système de régulation du prix des loyers ;
- la réalisation de façades calmes ;
- la fixation de seuils minimaux en-dessous desquels la création d'un logement neuf ou la modification du nombre de logements dans un immeuble existant est considérée comme inacceptable (article 4, § 3, 2^o) ;

5) Sur le titre III – Chantiers

- une attention particulière doit être accordée aux chantiers de démolition, trop souvent autorisés la nuit ;

6) Sur le titre V – Publicité et enseignes :

- la fixation de normes de consommation maximale ou d'usage de technologies moins énergivores ;

7) Sur le titre VI – Espace public :

- une réflexion approfondie sur les nouvelles conditions de largeur minimale de deux mètres pour les voies de liaisons piétonnes (ou à défaut de minimum 2/10ⁱème de la largeur disponible entre les alignements), qui pourraient s'avérer trop ambitieuses au regard de la réalité existante du bâti bruxellois (article 3, § 2) ;
- permettre, en fonction du type de voirie en cause, des pistes cyclables qui ne remplissent pas les conditions de l'article 11, tels que des pistes cyclables en voirie avec deux lignes blanches discontinues, des bandes cyclables suggérées, des rues cyclables ou encore des couloirs bus ouverts aux cyclistes ;
- la proposition d'alternatives à l'interdiction de placer des barrières et des grilles continues le long d'un site propre du transport public, qui combinent intégration urbaine et sécurité (article 16) ;

8) Sur le Titre VII – Normes de stationnement en-dehors de la voirie :

- la réduction plus ambitieuse du nombre d'emplacements de parking par logement (*a minima*, un emplacement par logement pour toutes les zones d'accessibilité confondues) (article 7) ;

- la suppression de la possibilité d'augmenter le nombre d'emplacements hors voirie si la saturation en voirie est démontrée (article 7, § 4) ;
- une plus grande clarté quant à l'articulation entre les zones introduites dans le RRU et celles définies dans le CoBrACE ;
- la mise à disposition d'une carte permettant de visualiser les zones B du territoire passant en zone A.

*

En vous remerciant d'avance de la bonne attention que vous porterez au présent avis, nous vous prions d'agréer, monsieur le Ministre-Président, madame, monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Inter-Environnement Bruxelles