

---

# AVIS

## Projet de Règlement régional d'urbanisme (RRU)

---

Demandeur	Secrétaire d'Etat Pascal Smet
Demande reçue le	19-12-22
Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le	30-01-23

## Préambule

Le 19/12/2022, le Conseil de l'Environnement (ci-après « le Conseil ») a été saisi d'une demande d'avis par le Gouvernement sur le projet de Règlement Régional d'Urbanisme (ci-après « RRU »).

Ce projet de RRU s'axe sur les orientations suivantes :

- Une réglementation orientée vers l'avenir ;
- Une simplification de la réglementation ;
- Une adaptation de la structure du RRU en phase avec les objectifs au niveau des espaces ouverts, de l'urbanité et de l'habitabilité ;
- Un renforcement de l'administration et des autorités délivrantes.

## Avis

### 1. Considérations générales

**Le Conseil** salue le travail réalisé par le Gouvernement et se réjouit du potentiel impact positif du projet de RRU. Il soutient ses lignes directrices qui, selon le Rapport sur les Incidences Environnementales (ci-après « RIE »), seraient plus favorables et mieux adaptées aux défis urbanistiques vis-à-vis des deux alternatives étudiées (maintien du RRU actuel et mise en œuvre de la conception du RRU de 2018). Effectivement, le RIE avance que ce projet de RRU a de bonnes chances d'avoir des incidences positives sur la qualité de vie et l'environnement au sens large, avec des incidences positives sur un bon nombre d'autres aspects tels que la mobilité, la population et les aspects sociaux, le sol, l'eau, etc.

Cependant, **le Conseil** estime que ce projet de RRU porte à confusion entre la réglementation et la vision stratégique. Le changement de paradigme qu'opère cette réforme, « *de l'approche défensive à l'approche proactive* », laisse un (trop) large pouvoir d'appréciation à l'administration. En effet, certaines notions telles que « rénovation vs démolition », « reconversion et réversibilité », « densité équilibrée », « constructions environnantes », « unité morphologique », « répartition équilibrée », etc. manquent de clarté et nécessitent un cadre d'interprétation commun de la part des autorités. L'utilisation du mot « notamment » à une multitude d'endroits avant une énumération prête également à confusion : s'agit-il des règles à respecter au minimum, ou d'autres justifications sont-elles possibles ? Sans un cadre d'interprétation commun, la dérégulation introduite par cette réforme risque de mener à l'arbitraire, nuisant au rôle régulateur des règlements d'urbanisme.

**Le Conseil** rappelle que, à la différence de déclarations politiques, le RRU doit fixer un cadre juridique avec des règles précises, contraignantes et clairement interprétables pour toute personne développant un projet d'aménagement urbain à Bruxelles. Ainsi, le RRU peut fournir un cadre normatif au service des objectifs de développement urbain, définis par ailleurs dans d'autres plans, programmes et stratégies de la Région.

**Le Conseil** remarque également qu'actuellement, l'administration régionale peine déjà à remettre des avis de manière transparente et cohérente dès qu'il y a de la liberté d'appréciation, voire des règles claires (l'attente de délivrance de permis dépassant régulièrement 5 ans). Une déstructuration continue de la réglementation engendrerait deux effets négatifs : premièrement, l'allongement des

délais d'octroi des permis de bâtir, sans offrir la garantie qu'au bout d'un délai déraisonnable de plusieurs années, le permis soit accordé. Le deuxième est qu'un cadre réglementaire flou, au profit d'un pouvoir d'appréciation important pour les experts et autorités régionales, peut conduire à des erreurs flagrantes en termes de paysage, de qualité de vie des habitants et de biodiversité.

**Le Conseil** estime que ce projet de RRU est rédigé de façon particulièrement anthropocentrée alors que les objectifs généraux des titres visent à participer au développement de la biodiversité et de la nature en ville. L'encadrement de l'urbanisme par un dispositif simple et clair, en définissant des règles minimales et univoques, est la meilleure garantie pour une réforme qui réponde aux nouveaux enjeux urbains dont les autorités bruxelloises doivent se saisir : attention à l'empreinte environnementale des projets, dignité du logement, accès aux espaces verts, espace public favorable aux modes actifs, adaptation aux effets des changements climatiques, etc. La clarté permet aux autorités délivrantes de mesurer et de vérifier concrètement comment les projets répondent ou non à ces enjeux, et soutient les demandeurs de permis (particuliers, promoteurs, responsables de voiries, etc.), qui doivent savoir ce qui est autorisé ou non.

Enfin, **le Conseil** regrette l'absence d'une quelconque obligation concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Il souligne qu'en Italie, une telle obligation est déjà d'application pour tous les bâtiments neufs ou lourdement rénovés. En France, les parkings extérieurs de plus de 1.500 m<sup>2</sup> devront bientôt être recouverts de panneaux solaires. De telles obligations sont aussi recommandées par la Commission européenne dans son plan REpowerEU.

### *Dérogations*

**Le Conseil** remarque que le RRU actuel engendre, comme la commission d'experts le souligne, un nombre important de dérogations puisqu'il a été « *conçu de manière descriptive et défensive visant à garantir par la règle la protection d'un maximum d'éléments* ». Cette situation mène de manière trop systématique à des procédures dérogatoires et de recours qui allongent significativement les délais de délivrances des permis, déjà beaucoup trop longs, avec un impact financier important sur les projets.

Cela dit, les procédures dérogatoires permettent à un nombre important de projets d'être analysés par les citoyens, les associations et d'autres parties intéressées, le tout pour un plus grand contrôle démocratique. Il faut également noter que Bruxelles Environnement siège toujours en commission de concertation et que cela permet d'apporter un regard environnemental au traitement d'un dossier.

Aux yeux **du Conseil**, la liberté d'appréciation instaurée par ce projet de RRU risque donc de compliquer ce contrôle démocratique, alourdissant davantage la procédure d'octroi de permis. Dans cette situation, tant les demandeurs de permis que les citoyens et associations sont perdants.

### *Impacts socio-économiques*

**Le Conseil** attire l'attention sur la situation inquiétante des prix du marché de l'immobilier, avec une hausse de 34% du prix des logements neufs et de 30% du prix des logements existants entre 2014 et 2021 (source Statbel) – soit bien plus que l'indice des prix à la consommation sur les mêmes sept années. A noter qu'en 2022, la pénurie des matériaux de construction (augmentation du prix de 25%), l'inflation des prix de l'énergie (+300%) et la hausse des taux des crédits hypothécaires de ces derniers mois (3% fin 2022) n'ont fait qu'accentuer cette inaccessibilité financière à la construction neuve et à la rénovation des bâtiments bruxellois. Dans le contexte économique actuel, **le Conseil** estime nécessaire d'approfondir les impacts socio-économiques de la réforme, et plus particulièrement de

certaines dispositions, qui risquent d'entraîner *de facto* le marché du logement vers un marché d'investisseurs au détriment d'un marché de propriétaires-occupants.

Selon **le Conseil**, des mesures d'accompagnement devraient être mises en place pour éviter que les coûts supplémentaires pour les différents maîtres d'ouvrages ne soient répercutés sur les différents utilisateurs de ces espaces et bâtiments, et particulièrement sur les utilisateurs les plus vulnérables (souvent locataires). Une répartition correcte des coûts sur l'ensemble de la chaîne des acteurs (du constructeur à l'occupant) est nécessaire, d'autant plus que les coûts non-financiers de l'inaction sont susceptibles d'être plus élevés.

### *Outils d'accompagnement et période transitoire*

**Le Conseil** estime que des outils d'accompagnement (vadémécum, guide de recommandations techniques, référentiels, cahier des charges type, etc.) devraient être disponibles préalablement à l'entrée en vigueur du RRU révisé. **Le Conseil** remarque également qu'une période transitoire permettrait de former et d'encadrer les autorités délivrantes, mais également les acteurs économiques. Une réflexion sur une introduction progressive de certaines obligations (utilisation du logiciel TOTEM dans le cadre des démolitions et des constructions neuves par exemple) pourrait être menée afin d'évaluer correctement la faisabilité technico-financière de ces dernières.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Titre 1 : Espaces ouverts

#### *Répartition entre les modes de déplacement*

Trop souvent, les voitures, les cyclistes et les transports publics partagent encore la même place sur la route à Bruxelles. **Le Conseil** soutient la hiérarchie introduite par Good Move et le RRU avec l'ordre de priorité suivant pour la répartition : piétons, cyclistes et assimilés, transports publics, et véhicules à moteur en dernier lieu. Dès lors, **le Conseil** demande que le RRU suive au maximum le réseau des flux développé par Good Move. Pour encourager l'usage du vélo, **le Conseil** estime qu'un pourcentage obligatoire de « Vélobox » dans les espaces publics – en plus de la conception de places de stationnement – est nécessaire. Selon le RIE, 30% des ménages bruxellois ne disposaient pas de places de stationnement pour vélos dans leur logement ou dans les parties communes en 2010. **Le Conseil** aimerait disposer de chiffres actualisés.

#### *Espace public versus espace privé*

**Le Conseil** rappelle que la distinction entre espace privé et espace public n'est pas toujours la même (par exemple, l'espace situé devant le bâtiment ING sur la petite ceinture – un espace privé qui devrait néanmoins être considéré comme un espace public). Dès lors, **le Conseil** s'interroge sur l'utilité de la dichotomie entre espace public et espace privé.

Le meilleur exemple pour illustrer cette différence de traitement concerne la pleine terre. Le Plan Good Living a été conçu pour être un texte plus simple que le RRU actuel permettant aux autorités délivrantes d'avoir un référentiel clair. Il en va de même pour une personne souhaitant déposer un projet.

On retrouve des références générales à la pleine terre dans l'article 3, pour l'espace ouvert public dans l'article 16 et dans le commentaire des articles 5, 6 et 17. L'article 30 de l'espace ouvert privé lui est même dédié à 100%, alors que l'article 24 ne se penche aucunement sur la proportion et la disposition de ce même espace. Cela ne facilite aucunement la vie d'un porteur de projet public ou privé, qui devra sauter d'un article à l'autre, calculer des pourcentages de pourcentages en fonction de sa situation particulière, sans être certain d'avoir bien fait attention à toutes les dispositions liées à la pleine terre. A ce niveau, **le Conseil** doit donc remettre en question l'objectif de simplification préconisé par la commission d'experts Good Living.

### *Manque d'état des lieux*

**Le Conseil** remarque que, dans les nouveaux projets, il est souvent fait table rase des éléments existants dans l'espace public. Cependant, peu d'autres documents politiques agissent sur ce point en Région bruxelloise. Il n'existe pas d'état des lieux exhaustif des éléments verts, des éléments bleus, etc. à partir duquel on pourrait dresser un inventaire des éléments ou des zones à préserver. A titre d'exemple, Bruxelles Mobilité dispose uniquement d'une liste d'arbres « d'alignement », situés le long des voiries régionales. En outre, elle est loin de prendre en compte tous les critères écologiques. De plus, une partie des communes ne dispose d'aucun inventaire, ou doit se contenter d'un inventaire limité ou obsolète, sans disposer des ressources nécessaires pour le rédiger ou le mettre à jour (si l'inventaire existe). La Région pourrait s'inspirer de la ville de Gand, qui dispose d'une liste complète de tous les arbres, basée sur une analyse phytologique approfondie et permettant de définir, indépendamment d'un code d'urbanisme, ce qui doit absolument être préservé.

### *Tendance vers la (recti)linéarité*

**Le Conseil** constate que le projet de RRU démontre une tendance à la (recti)linéarité et à la symétrie. À Barcelone, par exemple, les boulevards verts ne sont pas remplis de manière rectiligne. D'un point de vue écologique, donner la priorité aux sinusoïdes et aux zigzags pour la verdure (avec une variation des espèces) est une grande victoire. Cela permet aux plantes de renforcer la présence de l'autre et de se protéger mutuellement. Cette structure évite, de plus, la transmission de maladies le long des rangées d'arbres monospécifiques encadrées et offre des avantages dans d'autres domaines. Par exemple, il a été démontré que les rangées d'arbres invitent à la vitesse.

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

Selon le projet de RRU, au moins 50% de l'espace public ouvert sera réservé aux modes de transport actifs, aux transports publics dans un emplacement dédié, à des voies de bus, ainsi qu'à des installations liées aux fonctions environnementales et résidentielles. **Le Conseil** aimerait disposer de chiffres plus clairs sur le pourcentage actuel réservé aux transports non actifs. Comment a été déterminé ce pourcentage (de 50%) ? Celui-ci doit être adapté aux objectifs de Good Move et doit prendre en compte les besoins et la morphologie de la ville. Il semble, aux yeux **du Conseil**, que chaque profil de rue est assimilé.

## 2.2 Titre 2 : Urbanité

### *Reconversion et convertibilité des bâtiments, durabilité et récupération des matériaux*

**Le Conseil** estime que, concernant le démantèlement et la récupération des matériaux, il faut maximaliser ce potentiel tout en tenant compte des possibilités de réutilisation de ces matériaux sans transport ni retraitement excessif, en proportion des gains économiques et environnementaux que cela apporterait. La liste des matériaux à récupérer doit être complétée.

### *Implantations*

**Le Conseil** rappelle que la plantation d'arbres dans les villes n'a pas toujours un effet positif sur la qualité de l'air. Pour les projets situés le long de routes dont la ligne de construction est assez haute et continue, il faudra veiller tout particulièrement à ce que les projets ne contribuent pas à exacerber l'effet « canyon urbain ». Dans ces environnements, il conviendrait de prévoir un retrait des façades ou des ouvertures vers l'intérieur des blocs d'habitations pour favoriser la ventilation naturelle.

### *Isolation thermique des façades en rue*

Le RRU stipule que des façades du rez-de-chaussée situées sur un trottoir d'une largeur inférieure à 2 mètres ne peuvent pas être isolées par l'extérieur. Puisque l'isolation des façades a des effets importants sur la consommation d'énergie du logement, **le Conseil** estime que des travaux de voirie et les constructions de nouveaux trottoirs devraient tenir compte de cet « espace d'isolation » afin que, dans la mesure du possible, le rez-de-chaussée puisse être isolé par la suite. **Le Conseil** se demande par ailleurs si cette interdiction d'isoler par l'extérieur concerne aussi les façades qui sont en retrait d'un trottoir de moins de 2 mètres.

## 3. Considérations article par article

### *Titre 1 : Espaces ouverts*

#### **Article 1**

**Le Conseil** estime que l'article fait insuffisamment référence aux plans liés aux fonctions de séjour et environnementales (réseaux naturels, carte d'évaluation biologique, sols, etc.) :

- Paragraphe 1 : l'article ne doit pas se limiter aux termes « paysager » et « végétalisé », mais pourrait être complété par de nombreuses autres caractéristiques portant sur la fonction environnementale (par exemple « écosystémique » pour représenter la manière dont le vécu interagit en réseau) ;
- Paragraphe 3 : le concept d'accessibilité ne doit pas pouvoir être interprété comme l'accessibilité des voitures. Le déplacement de toutes catégories d'usagers devrait porter sur tous les êtres vivants ;
- Paragraphes 3 et 4 : la santé doit également être un objectif dans les fonctions de déplacement et d'environnement ;
- Paragraphe 4 : le concept du réseau, et plus spécifiquement du réseau vert-bleu, manque (les maillages font référence aux fonctions récréatives et écologiques, alors que la continuité est

uniquement écologique). Ce paragraphe devrait également mentionner le bruit et la pollution sonore, le réchauffement climatique et l'occupation des sols.

### Article 3

**Le Conseil** estime que le concept de « continuité » doit être défini en fonction de la contribution de la continuité au développement de la biodiversité, et doit donc également se porter sur la continuité par les couches souterraines. Il rappelle l'explication du RIE : « *par ailleurs, favoriser la continuité des espaces ouverts vis-à-vis de leur fonction environnementale revient à créer des liaisons entre les zones d'habitats naturels et donc de faciliter le déplacement des espèces végétales et animales d'un espace vert à un autre et donc de supporter la biodiversité* ».

### Article 4

**Le Conseil** remarque que cet article semble exclure l'adoucissement et le verdissement pour une utilisation « facile » (pour événements, etc.). La flexibilité et la facilité d'entretien excluent certains arbres et plantations. Dès lors, cet article pourrait être en contradiction avec les objectifs écologiques du RRU et limiter les fonctions proposées à l'article 1, ne prenant pas en compte la gestion des eaux et les réseaux écosystémiques.

### Article 6

**Le Conseil** s'interroge quant à la limitation (apparente) des réflexions sur l'optimisation des câbles, conduites et canalisations aux travaux de réaménagement de façade à façade. Est-ce qu'une optimisation est possible pour un type d'installation uniquement ?

### Article 8

**Le Conseil** estime que des aménagements verts et bleus contribuent également au confort et qu'ils devraient être mentionnés à cet article.

### Article 10

**Le Conseil** suggère d'ajouter un alinéa 5 au paragraphe 2 : « *elles sont implantées à une distance appropriée des fosses d'arbres et autres aménagements écologiques* ».

### Article 12

**Le Conseil** soutient la priorité donnée aux piétons par la règle imposant une largeur minimale des trottoirs (1,70 ou 2 mètres selon les cas). Cependant, il craint que, sans aucun cadre, cette règle risque de bloquer la volonté de réaménagement de voirie pour un bon nombre de rues bruxelloises qui permettent difficilement des trottoirs aussi larges. L'impact positif de cette règle ne pourrait donc pas être réalisé sans réflexion plus large sur la fonction de rues étroites qui font l'objet d'un réaménagement.

### Article 16

- Paragraphe 1 : il est difficile d'estimer si 10% est un pourcentage élevé, puisque cela dépend fortement du projet. Des périmètres de projets pourraient être délibérément élargis pour inclure des espaces verts existants.
- Paragraphe 2 : « une présence significative » n'est pas un critère clair. De plus, la végétalisation de l'espace ouvert ne passe pas uniquement par la plantation d'arbres, mais également par la plantation d'arbustes, de plantes, de plantes grimpantes, de haies, de buissons, d'épineux, de plantes à fleurs, etc. Il faut diversifier les milieux de vie pour accueillir plus de faune et de flore et participer au développement de la biodiversité. **Le Conseil** s'interroge sur la suppression des articles du RRU 2006, Titre VII, Section 7, « Les arbres à haute tige » (article 16 - distances, article 17 - fosses de plantation, article 18 - protections). Ne devraient-ils pas être rendus plus ambitieux et cadrés dans le nouveau projet de RRU ?
- Paragraphe 3 : comment est définie la « présence de l'eau » ?
- Paragraphe 4 : il faut non seulement assurer la prévention des îlots de chaleur mais également remédier aux îlots de chaleur existants.

### Article 17

**Le Conseil** soutient l'ambition de cet article, qui vise à imposer un haut niveau de protection contre les différents effets de pluies très importantes. Si le terme « pluies centennales » est un concept bien compris et étudié en termes de volumes, il sous-entend que cette problématique est exceptionnelle alors que ce type de fortes précipitations sera de plus en plus fréquent. Dès lors, **le Conseil** craint que cet article puisse être interprété de façon trop peu contraignante : les porteurs de projet doivent concevoir une gestion des eaux pluviales qui sont « centennales » en termes de volume et non en termes de fréquence.

**Le Conseil** estime que cet article doit formuler plus clairement que le rejet dans les égouts doit être évité.

### Article 18

**Le Conseil** estime qu'il faut non seulement développer la biodiversité, mais également protéger la biodiversité existante. Dès lors, l'article pourrait être reformulé dans ce sens : « *participe au développement (...) du paysage et favorise la conservation, le maintien et le redéploiement de la biodiversité existante* ».

**Le Conseil** propose également de remplacer « *la création d'habitats et lieux d'accueil de la faune* » par « *la création d'habitats semi-naturels pour l'accueil de la faune et la flore sauvage, qui répondent à leurs besoins spécifiques* ».

Par rapport aux mesures compensatoires, **le Conseil** rappelle que les habitats à privilégier sont ceux qui sont naturels ou semi-naturels, particulièrement ceux qui existent déjà.

### Article 21

Concernant la question de la présence de la publicité, **le Conseil** déplore que le critère des zones accidentogènes ait été supprimé (des versions précédentes du projet de RRU). Effectivement, la publicité devrait être interdite dans ces zones. La liste d'endroits où la publicité n'est pas autorisée doit être complétée :

- Centres et installations de jeunesse ;



- Sites protégés par l'Unesco ;
- Vues remarquables de la ville ;
- Zones marquées ZICHEE dans le PRAS.

## Article 22

**Le Conseil** estime que cet article manque de clarté au niveau du paragraphe 2 :

- « *L'aménagement global qualitatif* » ;
- « *La sobriété et les proportions strictement liées aux fonctions* ».

**Le Conseil** déplore l'abaissement des ambitions d'épargne d'énergie comparé aux versions précédentes du projet de RRU, qui stipulait que la publicité lumineuse devait être éteinte entre 22h et 7h, et que les publicités lumineuses en dehors d'une zone commerciale devaient être éteintes le dimanche.

## Article 24 et article 30

**Le Conseil** estime que ces articles doivent être reliés et réécrits de façon plus simple, reprenant les quatre pourcentages différents à potentiellement prendre en compte en fonction de la situation :

- Article 24 : minimum 30% du terrain est non bâti ;
- Article 2 : 70% de la surface du terrain au-delà de 37m sur un terrain accueillant une construction en mitoyenneté est non bâtie, y compris en sous-sol ;
- Article 30 : 75% de la surface non bâtie est en pleine terre et végétalisée ;
- Article 30 : 90% de la superficie non bâtie du terrain est en pleine terre et végétalisée, au-delà de 37m dans les îlots présentant une majorité de constructions en mitoyenneté.

Concernant les 75% de surface non bâtie en pleine terre, **le Conseil** estime qu'il faudrait établir une superficie minimale à partir de laquelle ces 75% sont d'application (par exemple, des petites cours utilisées pour du stockage derrière un rez commercial pourraient être exemptées).

## Article 32

Voir commentaires sur l'article 18 ci-dessus.

### *Titre 2 : Urbanité*

## Articles 4 et 5

**Le Conseil** estime que ces articles manquent de clarté au niveau des points suivants :

- Article 4, paragraphe 1 : selon quelle formule la « balance d'intérêts » est-elle réalisée ?
- Article 4, paragraphe 1 : les « éléments d'appréciation », qui sont difficilement objectivables, ne tiennent pas compte de plusieurs éléments essentiels. Il semble primordial, aux yeux **du Conseil**, de tenir compte de l'état du bâti comme élément d'appréciation. Un bâtiment dans un excellent état ne peut pas être soumis à une démolition ;
- Comment a été déterminé le plancher minimum de 1.000 m<sup>2</sup> ? Ce chiffre semble arbitraire au regard du bâti bruxellois, dont les constructions sont relativement petites ;

- L'utilisation de l'outil TOTEM : est-ce que les acteurs sont formés à l'utilisation de cet outil ? Quels éléments sont pris en compte dans l'analyse du cycle de vie ? Est-il possible d'utiliser TOTEM comme un outil parmi d'autres outils équivalents ou complémentaires ?
- Article 5 : la reconversion étant un concept relativement récent, **le Conseil** s'interroge quant au nombre de critères limité. Existe-t-il aujourd'hui une méthodologie pour objectiver scientifiquement cette capacité de reconversion ?

**Le Conseil** avance qu'une concertation étroite avec le secteur de la construction sur toute obligation d'inventaire pourrait éviter que ces obligations ne retombent sur les entreprises qui réalisent les travaux (ce qui rendrait l'inventaire *in fine* inutile). Cela risquerait de devenir un coût supplémentaire qui n'apporterait pas la valeur ajoutée attendue.

**Le Conseil** remarque qu'il est important de définir les limites du système : jusqu'à quel niveau de détails l'analyse doit-elle être effectuée, c'est-à-dire uniquement la structure ou avec tous les matériaux de finition ? Quelle est la portée du terme « prioritaire » ? Qu'en est-il de la certification sur l'aptitude technique des matériaux réemployés ?

### Article 6

**Le Conseil** estime que cet article tient insuffisamment compte du fonctionnement de la biodiversité en réseau. Il propose l'ajout suivant « *au développement des biotopes urbains de manière écosystémique ainsi que (...)* ». L'article considère trop peu les biotopes existants (voir commentaires au Titre 1, Article 18 ci-dessus).

### Article 7

**Le Conseil** réitère ses remarques émises par rapport au Titre 1, Article 17. Il estime que cet article manque de clarté au niveau du calcul du « strict minimum » évoqué au paragraphe 1. **Le Conseil** s'interroge quant à la limitation des dimensions des citernes de récupération en fonction des utilisateurs de l'immeuble : des citernes pourraient également être utilisées pour les occupants d'immeubles avoisinants.

### Article 8

**Le Conseil** estime que les critères évoqués à cet article sont insuffisamment concrets. Comment seraient-ils évalués ? Y a-t-il un ordre de priorité ? Concernant les options de mobilité cités au 5<sup>e</sup> tiret, il faut se concentrer sur les options de mobilité durable et partagée.

Les explications de l'article précisent que la densification urbaine permet de préserver les territoires en dehors des villes. **Le Conseil** avance que la densification de la ville ne peut pas aller à l'encontre de la préservation des espaces verts en ville. Il n'y a pas de hiérarchie entre les territoires hors des villes et ceux en ville.

### Articles 13 et 14

**Le Conseil** remarque que la marge d'interprétation concernant les constructions isolées (non mitoyennes) n'est pas clairement balisée. La hauteur doit en être appréciée selon plusieurs critères vagues parmi lesquels « *l'implantation et le gabarit des constructions environnantes, l'ensoleillement des terrains voisins, (...) le positionnement de la construction dans la scénographie urbaine* ». Cela

implique que le dépassement pourrait atteindre 3 à 15 étages de plus que les constructions proches sans aucune possibilité de recours de la part des riverains.

En outre, en ce qui concerne les perspectives, **le Conseil** préconise, à l'instar d'autres capitales, de tracer, à partir de chaque point (de vue) remarquable, un cône pour délimiter un champ de vision à l'intérieur duquel les gabarits sont encadrés.

**Le Conseil** estime que la prise en compte des réseaux de fraîcheur doit être ajoutée aux critères.

## Article 15

**Le Conseil** suggère de définir le concept de « façades » à cet article. Si la « façade » est interprétée de manière plus restrictive comme une partie de l'enveloppe extérieure ayant la même orientation azimutale, l'article n'a pas de sens.

## Article 19

**Le Conseil** suggère d'énumérer les différents types de toitures vertes : extensives, semi-extensives, intensives. Les différentes profondeurs de substrat permettent le développement de types d'implantations et de biodiversité distinctes.

La réduction de la superficie de 100 à 20 m<sup>2</sup> (pour l'obligation d'installer une toiture verte) peut avoir un coût très élevé dans certaines circonstances, notamment en matière de rénovation. **Le Conseil** suggère d'étudier l'impact économique de cette mesure sur les projets.

**Le Conseil** remarque que dans les quartiers de banlieues (maisons individuelles avec jardin), l'obligation d'une toiture verte offre peu de valeur ajoutée alors qu'elle représente un coût supplémentaire pour les citoyens. De plus, la présence d'une toiture verte a un impact négatif sur la qualité de l'eau pluviale (à la réutilisation) qui en découle.

## Article 23

**Le Conseil** propose les clarifications suivantes :

- Paragraphe 1, 2° : ajouter en fin de phrase « (...), en ce compris la hauteur du mur acrotère » ;
- Paragraphe 2, 2° : ajouter en fin de phrase « (...) pris perpendiculairement au plan de la toiture ».

## Article 24

**Le Conseil** estime que la hauteur de dépassement autorisée (4 m) des antennes électromagnétiques au-dessus des constructions et celle de leurs armoires (2 m) sont disproportionnées. Elles ne devraient être permises que pour les hautes tours. Pour des raisons esthétiques, les dépassements devraient être réduits en proportion si les antennes sont placées sur des bâtiments plus bas.

*Titre 3 : Habitabilité*

**Article 6**

**Le Conseil** suggère de référencer les différentes normes valables en Région bruxelloise protégeant le confort acoustique et vibratoire.

**Article 10**

Cet article stipule explicitement que les nouveaux bâtiments situés dans les zones inondables doivent limiter leur impact sur l'écoulement des eaux. Avec la crise climatique et l'intensification des pluies qui l'accompagneront, **le Conseil** propose de généraliser cette règle pour l'entièreté du bâti dans les zones inondables.

\*\*\*