

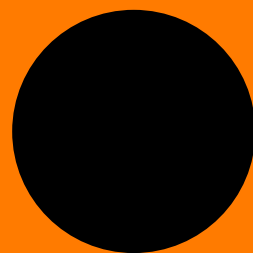
# ‘Good Living’

## Rapport de la Commission d’experts

FR

INTRODUCTION	5
DÉFINITIONS	15
VERS UNE CULTURE BRUXELLOISE DE L’ESPACE URBAIN DE QUALITÉ	19
RECOMMANDATIONS	23
CITATIONS DES EXPERTS	59
BIBLIOGRAPHIE	63

# U



OCT.

2021

# 'Good Living'





\_\_\_\_\_

# Introduction

FR	Cadre de travail et objectifs fixés à la Commission	6
	Composition de la Commission d'experts	8
	Méthodologie de travail	10
	C'est quoi le RRU?	12

## Cadre de travail et objectifs fixés à la Commission

---

Dans sa décision du 01.04.2021, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de mettre en place une commission d'experts afin de définir les objectifs et recommandations pour la réforme du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

L'ambition placée dès le départ consiste à se donner les moyens de faire du RRU un outil de la qualité de vie, du 'Good Living'.

Parmi les enjeux identifiés, on peut citer la contextualisation des gabarits autorisés en lien avec la question de la (dé-)densification de la ville, l'essor des nouveaux modes d'habiter en milieu urbain ou encore la volonté d'aménager l'espace public de manière plus qualitative, en ce compris dans sa composante durable et paysagère. Plus récemment, la crise sanitaire qui perdure depuis plus d'un an a également remis au centre des discussions la qualité de vie en milieu urbain ("Good Living") et a conforté l'idée selon laquelle il faut dépasser le cadre de réflexion initialement posé afin de répondre aux défis sociétaux et environnementaux actuels et futurs.

Fort de ce constat, le Gouvernement a opté pour une stratégie qui, tout en capitalisant sur le travail de ces cinq dernières années, implique l'étude de pistes nouvelles pouvant mener à des modifications profondes du projet de réforme. Celui-ci ne projette pas seulement d'adapter le premier projet de règlement sur base des enseignements tirés de l'enquête publique et des avis émis, il souhaite également se saisir de cette réouverture des débats pour investiguer et approfondir plusieurs thématiques déjà étudiées précédemment.

Dans ce contexte, le Gouvernement a créé une Commission d'experts présidée par Oana Bogdan et constituée de douze membres (experts) sélectionnés sur base de leurs compétences, expertise et/ou expérience de premier ordre dans les métiers de la planification, l'architecture, le patrimoine et le paysage, en ce compris les aspects environnementaux, sociétaux et juridiques qui touchent à ces matières.

La Commission a pour mission d'analyser l'état de la situation réglementaire et de faire émerger des solutions pertinentes au regard des problématiques soulevées. Engagés dans un esprit de recherche, de collaboration et sur base notamment des enjeux soulevés ci-dessus, les travaux de la Commission doivent aboutir à la formulation de propositions claires, précises et concrètes afin de permettre l'étude de leurs impacts urbanistiques et juridiques et de leurs incidences environnementales, conformément à la procédure prévue par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Quatre thématiques prioritaires à traiter ont été fixées par le Gouvernement et ont été assignées à la Commission d'experts:

- Gabarits et densité
- Logements et nouveaux modes d'habiter
- Espaces publics
- Stationnement hors voirie

Ces thèmes ont servi de base à la réflexion mais n'étaient pas exclusifs, la Commission pouvant s'en écarter si elle le jugeait utile.

# Composition de la Commission d'experts

---

La composition de la Commission d'experts a été établie de manière à associer les expertises de représentants du monde académique et de praticiens reconnus du secteur privé et public. Les domaines d'expertise vont de l'architecture à l'urbanisme en passant par l'environnement et le développement durable.



## Présidence de la Commission:

### OANA BOGDAN

Architecte et associée fondatrice du bureau d'architecture BOGDAN & VAN BROECK, ambassadrice de Women in Architecture Belgium et membre du Conseil d'Administration de la plateforme A+ Architecture in Belgium, de la Fondation Symbiosis, de l'Association professionnelle des architectes BVA et des Nouveaux Commanditaires. Oana a également été enseignante invitée à la KU Leuven, membre ou présidente du jury de prix et de concours d'architecture en Europe, membre de plusieurs commissions publiques en Flandre et Secrétaire d'État au Patrimoine Culturel en Roumanie.

Experts en architecture, urbanisme, environnement et développement durable:

### BENOÎT MORITZ

Architecte urbaniste, associé chez MSA bureau d'architecture et d'urbanisme, professeur ordinaire à la Faculté d'Architecture de l'ULB La Cambre-Horta, coordinateur du Metrolab.Brussels, membre de la Kwaliteitskamer de Brussels Airport, président du Comité Scientifique Logement, membre de l'Académie Royale de Belgique.

### ANNE LEDROIT

Architecte, co-fondatrice du bureau Ledroit Pierret Polet Architectes. Anne a enseigné le projet d'architecture à l'École d'Architecture Saint-Luc de Liège et à l'École Supérieure des Arts Saint-Luc Bruxelles. Elle est membre invitée de différents jurys dans les écoles de La Cambre, Saint-Luc Tournai, Saint-Luc Liège, Lille et Nancy et membre invitée en tant qu'expert externe de différents comités d'avis pour la Fédération Wallonie-Bruxelles, la SLRB, les communes bruxelloises, la Région bruxelloise.

### JENS AERTS

Ingénieur-architecte et urbaniste travaillant avec des agences de développement internationales, des autorités locales, et des organisations sans but lucratif dans le domaine de l'interaction entre pratique urbaine, politique et recherche. Jens est Team Manager Spatial Research chez BUUR Part of Sweco, spécialisé dans la définition de programmes et politiques de développement urbain durable. Il pilote aussi le Community of Practice Urban Health à ISOCARP et est membre de la VRP et Placemaking.

### HÉLÈNE RILLAERTS

Ingénieure architecte (UCL) + Master en Art Actuel. Urbaniste au bureau BRAT, puis chez BUUR depuis 2014. Elle y est Team Manager pour l'équipe Urban Projects. Impliquée dans les processus de développement urbain et projets urbains complexes à Bruxelles et en Wallonie, ses projets lui ont permis de développer des compétences dans différents domaines: planification territoriale, urbanisme réglementaire, études sectorielles, stratégies environnementales. Membre du board du Cluster Ecobuild.

### SVEN GROOTEN

Architecte (Institut Henry van de Velde, Anvers) et master en architecture et urbanisme (Institut Berlage, Amsterdam). Cofondateur et directeur général de B-architecten, B-bis et B-city. Membre des chambres de qualité de Malines et du « projet des Quais » à Alost. Enseignant à l'Académie de théâtre et de danse d'Amsterdam.

### LUC EECKHOUT

Architecte, urbaniste, partenaire et fondateur d'evr-architecten à Gand qui est une agence spécialisée dans le développement urbain durable, l'urbanisme et l'architecture. Il est professeur invité à la KU Leuven et enseigne la conception climatique dans le cadre du master international d'architecture à Gand et à Bruxelles. Il a participé à plusieurs études, publications et ouvrages sur l'urbanisme durable. Ces dernières années, ses recherches se sont concentrées sur la ville saine et régénératrice dans laquelle le «rewilding», la construction orientée vers le changement et la construction circulaire occupent une place particulière. En tant qu'expert en construction à l'épreuve du temps, il élabore actuellement des réponses pratiques au changement climatique qui affecte nos villes et nos bâtiments.

Représentants des secteurs professionnels:

### THIERRY BANETON

Président de la chambre bruxelloise de l'Ordre des Architectes, architecte fondateur associé du bureau BEAU situé à Forest et actif dans le secteur des marchés publics d'architecture. Diplômé de l'Académie des Beaux-Arts de Mons. Ex-enseignement à La Cambre.

### PIERRE-ALAIN FRANCK

A rejoint la fédération des développeurs immobiliers (UPSI) après 10 ans de consultance, dont 7 en aménagement du territoire et développement immobilier. À l'UPSI, Pierre-Alain gère un ensemble de dossiers liés au développement de partenariats public-privé, au redéveloppements de brownfields, à la simplification des procédures pour la gestion des permis et à la collaboration avec les autorités publiques pour réussir des dossiers sociétaux tels que le «stop à l'étalement urbain» et à la densification sur les territoires bruxellois et wallons. Il enseigne également à la Haute Ecole Charlemagne à Liège le cours de promotion immobilière.

Membres de la fonction publique:

### KRISTIAAN BORRET

Bouwmeester / Maître architecte de la Région Bruxelles-Capitale.

### VANESSA MOSQUERA

Ingénieur Industriel, Directrice de la direction Autorisations - Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

### KATELIJNE FRANSSSENS

Architecte (Sint-Lucas Brussel). Architecte principale et chef du service d'Urbanisme & des Permis d'Environnement de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

La Commission d'experts a été accompagnée dans ses travaux par urban.brussels, l'administration régionale en charge de l'urbanisme, ainsi que des représentants.e.s du Cabinet du Secrétaire d'Etat Pascal Smet.

Le Secrétariat et l'accompagnement technique et méthodologique des travaux de la Commission ont été assurés par le bureau d'études CityTools en la personne d'Antoine Crahay, géographe urbaniste et administrateur.

L'animation et l'organisation des séances ont été assurées par la Présidente Oana Bogdan et Antoine Crahay.

---

La méthode de travail a été établie entre membres de la Commission d'experts, sur proposition de la Présidente et du Secrétariat. Celle-ci a été avalisée par l'ensemble des membres de la Commission.

Le processus a permis de mettre en parallèle la double expertise de ses membres — locale et externe — pour générer des idées à la fois innovantes et ancrées dans la réalité bruxelloise. Cela a permis d'éviter de penser uniquement à partir des problèmes et de s'inspirer des modèles et stratégies des villes les plus performantes du monde.

La méthode s'est voulue inclusive et la plus participative possible entre membres de la Commission d'experts. Elle s'est basée sur une documentation importante<sup>1</sup> et ouverte à des avis extérieurs concernant la réforme du RRU, tant par la prise en compte des avis de l'enquête publique sur la réforme de 2019 que par l'invitation d'experts externes lors de certaines séances (voir détails ci-dessous) et la prise en compte des avis des principales associations concernées. En effet, le Cabinet du Secrétaire d'État a lancé, en parallèle des travaux de la Commission, la consultation de trente associations. Les résultats de celle-ci ont été portés à la connaissance de la Commission d'experts à la séance n°10.

La Commission d'experts s'est réunie à quatorze reprises pendant des demi-journées complètes, entre le mois d'avril et le mois de septembre 2021. En raison de la situation sanitaire, les réunions se sont déroulées dans un format virtuel jusqu'au mois de juillet. Elles ont pu se dérouler à nouveau en présentiel dans le respect des règles sanitaires en vigueur à partir du mois d'août et ce jusqu'à la clôture de ses travaux.

En pratique, les travaux de la Commission ont débuté par une réunion au cours de laquelle le Secrétaire d'État, Pascal Smet, a fait part de ses attentes par rapport au processus 'Good Living'.

Par la suite, les séances de travail ont été organisées de la manière suivante :

- **SÉANCE 1 (7 MAI 2021)**  
Visions — La première séance a permis d'établir la méthode de travail et d'échanger sur la vision de chacun des experts sur les enjeux prioritaires. Lors de cette première séance, un tableau participatif virtuel (Miro) a été mis en place afin d'organiser, collecter et acter les idées émises. Ce tableau a structuré et accompagné les travaux durant l'ensemble des séances;
- **SÉANCE 2 (21 MAI 2021)**  
Objectifs — La deuxième séance a été consacrée à la définition d'objectifs généraux et thématiques pour la réforme. Les membres de la Commission ont travaillé alternativement en ateliers (sous-groupes) puis en séance plénière afin de définir collectivement les thématiques générales et les objectifs prioritaires à atteindre;
- **SÉANCE 3 (26 MAI 2021)**  
RRU SWOT — Une présentation relative au RRU dans sa version adoptée en première lecture en 2019 a été

réalisée par le Secrétariat technique ainsi qu'une présentation par urban.brussels des résultats de l'enquête publique. Le débat entre experts a été organisé en sous-groupes pour identifier les forces, faiblesses, menaces et opportunités de la réforme;

- **SÉANCES 4 À 9**  
Analyses thématiques — Lors de ces séances, les membres ont chacun réalisé un exposé sur une thématique précise. Les débats et analyses ont été basés sur des études de cas et le benchmarking de projets et solutions existantes ailleurs en Belgique et à l'étranger. Ces échanges entre membres de la Commission ont permis d'approfondir les enjeux et objectifs à fixer pour la réforme.
  - Les séances 4 (4 juin 2021) et 5 (9 juin 2021) avaient pour objet la thématique de la « densité et des gabarits ». Sarah Moutury, experte de la question auprès de perspective.brussels, a présenté les derniers travaux menés sur le sujet et particulièrement les liens entre densité et outils de planification<sup>2</sup>;
  - Les séances 6 (23 juin 2021) et 7 (30 juin 2021) avaient pour objet la thématique des « espaces publics ». Sophie David, experte de la question au sein d'urban.brussels, a réalisé une présentation sur les enjeux perçus par l'administration. Stéphan Truong, Facilitateur Eau pour Bruxelles Environnement, a permis d'approfondir techniquement les enjeux et solutions possibles pour mieux gérer les eaux pluviales tant dans les espaces publics que dans les espaces bâtis<sup>3</sup>. La question du genre a également été abordée durant ces séances;
  - Les séances 8 (7 juillet 2021) et 9 (14 juillet 2021) ont été consacrées à la thématique du « logement », tant dans ses aspects d'habitabilité et de qualité que d'accessibilité sociale. Les nouveaux modes d'habiter (co-living, co-housing, logements kangourou, logements solidaires...) ont été analysés et débattus. Une analyse économique et sociale du logement a été apportée par deux experts externes invités à cette occasion : Michael Ryckewaert<sup>4</sup> (VUB) et Filiep Cafeyn (Rebel);
  - La séance 9 (14 juillet 2021) a également permis d'aborder la thématique du « stationnement ».
- **LES SÉANCES ULTÉRIEURES (10 À 14)**, tenues en présentiel, ont été consacrées à la mise en place des éléments de recommandations. La séance 10 (25 août 2021) a consisté à identifier les « pistes de solutions » (en sous-groupes avec retour en séance plénière). Les séances 11 (1 septembre 2021), 12 (8 septembre 2021), 13 (15 septembre 2021) et 14 (23 septembre 2021) ont permis de débattre des recommandations et de rédiger le rapport final.

## C'est quoi le RRU ?

---

Pour assurer une bonne lecture du présent rapport et de ses recommandations, il est important de bien situer la portée du RRU et son articulation avec les autres outils réglementaires.

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) organise la réglementation urbanistique en Région de Bruxelles-Capitale. Il définit les outils qui fixent les règles particulières auxquelles sont soumis les projets. Les outils réglementaires les plus fréquemment utilisés sont les plans d'affectation du sol (PRAS et PPAS) ou d'aménagement directeurs (PAD) et les règlements d'urbanisme.

Les règlements d'urbanisme prévus par le CoBAT sont de deux types: les règlements régionaux d'urbanisme (RRU et RRUZ) et les règlements communaux d'urbanisme. Tous deux contiennent des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (ex: gabarit, volume, esthétique, solidité des constructions). Ils édictent également des règles urbanistiques relatives à l'aménagement de l'espace public.

Le RRU actuellement en vigueur est divisé en 7 titres, portant respectivement sur les caractéristiques des constructions et leurs abords (Titre I), les normes d'habitabilité des logements (Titre II), les chantiers (Titre III), l'accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite (Titre IV), les publicités et enseignes (Titre VI), la voirie, ses accès et ses abords (Titre VII) et les normes de stationnement en dehors de la voie publique (Titre VIII).

Adopté en 2006, ce RRU est un document fondamental qui encadre la forme urbaine de notre Région et donne le cadre dans lequel sont instruites les demandes de permis d'urbanisme mais aussi les actes et travaux qui en sont dispensés mais doivent néanmoins lui être conformes.

La nature réglementaire du RRU est une caractéristique essentielle qui en fait un outil puissant mais dont la forme et le contenu sont strictement encadrés également. À la différence d'un guide ou d'un plan d'orientation, il ne s'agit pas d'édicter des lignes directrices ou des orientations générales mais bien des règles qui doivent ensuite pouvoir être comprises et appliquées par les architectes et les administrations. Ce statut particulier du texte a influencé la manière dont les recommandations de la Commission sont formulées, à chaque fois de la manière la plus précise possible.

Au vu de son importance et de l'évolution des enjeux urbains, il est indispensable qu'il soit en phase avec son temps. Le RRU doit donc suivre l'évolution des pratiques actuelles et anticiper la transformation en cours du territoire bruxellois au profit d'une plus grande résilience et d'une meilleure qualité de vie et de l'environnement, d'un réel 'Good Living'.

1. La liste non exhaustive des documents utilisés par la Commission comprend:
  - Le projet RRU 2019, son rapport sur les incidences environnementales (RIE) ainsi que le résumé non technique (RNT);
  - Avis (Communes, instances d'avis, Commission régionale de développement) issus de l'enquête publique — Synthèse des réclamations;
  - Plus de trente présentations et exposés réalisés sur mesure et reprises dans un tableau Miro;
  - Seize avis remis par les associations consultées dans le cadre du processus 'Good Living';
  - Recommandations du Collège de la Ville de Bruxelles du 17 juin 2021 relatives au coliving.
2. Présentation: Densité et outils de la planification urbaine.
3. Présentation: Gestion des eaux pluviales sur la parcelle et dans l'espace public.
4. Présentation: Housing Density, affordability & quality of collective housing.

# Définitions

FR

'Brussels Donut Portrait'  
CASBA  
CBS+  
Co-living  
Petit projet  
Grand projet  
Projet de taille stratégique  
Local habitable  
Logement étudiant privé  
Logement étudiant individuel  
Logement étudiant collectif  
Surface d'un logement  
Surface habitable d'un logement  
Sol de qualité

La Commission fait référence dans son rapport à une série de notions qui nécessitent une définition commentée, soit parce qu'il s'agit de notions peu connues, soit parce qu'elles sont utilisées dans un sens spécifique qui n'est pas forcément le sens commun.

#### BRUSSELS DONUT PORTRAIT

« La théorie du Donut, proposée par l'économiste anglaise Kate Raworth, remplace l'objectif général de croissance par un objectif de prospérité. L'image du Donut représente un plancher social et un plafond écologique – les deux limites entre lesquelles il nous faut redéfinir notre bien-être. 'BrusselsDonut' applique la théorie du Donut à la Région de Bruxelles-Capitale. L'objectif est de disposer d'un cadre de réflexion adapté à la réalité bruxelloise pour imaginer ensemble, orienter et prendre des décisions cohérentes en faveur de la transition écologique et solidaire vers une société soutenable. »

Le 'Brussels Donut Portrait' « mesure l'état actuel de la Région et indique la situation à atteindre. La situation de la Région est observée à travers 4 lunettes différentes, qui croisent les échelles (le local et le global) et les enjeux (le social et l'écologique). Ces 4 lunettes – totalement complémentaires et liées – permettent de comprendre les interdépendances profondes qu'il y a entre ces enjeux tout en prêtant attention aussi bien au proche qu'au lointain »<sup>5</sup>.

#### CASBA

« Il s'agit de l'abréviation désignant la « carte des soldes de bureaux admissibles ». Cette carte concrétise la prescription générale 0.14 du PRAS et s'applique dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle, la zone d'habitation et la zone de mixité.

Le territoire régional bruxellois est découpé en une centaine de « mailles » dans lesquelles est indiqué le solde des mètres carrés de bureaux admissibles par type de zones et le numéro de la maille.

La CASBA fait l'objet d'une mise à jour constante au gré de la délivrance des permis pour des bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ».<sup>6</sup>

Cette disposition qui existe dans le PRAS depuis 2001 est jugée intéressante par la Commission, en particulier son caractère dynamique qui permet d'avoir en permanence une connaissance actualisée de la situation de saturation de bureau.

La Commission reprend donc cette notion et suggère de l'appliquer à d'autres thématiques au sein du RRU, notamment les questions de densité ou de stationnement.

#### CBS+

« Le Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface est une adaptation bruxelloise de l'outil CBS (coefficient de biotope par surface) développé par l'administration du Sénat de la Ville de Berlin pour le Développement urbain. Le CBS+ est le rapport qu'il faudrait observer sur toute parcelle entre les surfaces favorisant la biodiversité et la superficie totale de la parcelle ».<sup>7</sup>

#### CO-LIVING

Un logement de type co-living au sens du RRU- 'Good Living' est une colocation organisée par une société portant sur l'aménagement de minimum 5 chambres au sein d'un immeuble et dont la location fait l'objet d'un bail d'une durée de minimum 3 mois, généralement avec chaque locataire individuellement ou par le biais d'avenants individuels à un bail de colocation. Le logement de type co-living est composé de chambres (espaces privés de jouissance exclusive) et d'espaces communs destinés à la préparation des repas, séjour, détente et toilette.

Certains logements de type co-living offrent des prestations de services aux locataires.

#### PETIT PROJET

Projet dont la superficie de plancher est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

#### GRAND PROJET

Projet dont la superficie de plancher est comprise entre 1000 et 5000 m<sup>2</sup>.

#### PROJET DE TAILLE STRATÉGIQUE

Projet dont la superficie de plancher est égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.



### **LOCAL HABITABLE**

Actuellement, la liste des locaux habitables ne reprend que les espaces de vie d'un logement (salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher). La Commission pense qu'il faudrait y ajouter les programmes suivants: bureau, atelier, salle de réunion, salle de cours, ..., ou espace de travail au sens large ; commerce, café, restaurant, salle de sports, ..., ou espace destiné à un équipement au sens large, etc... Tout local habitable séparé des autres locaux contigus par des cloisons allant du sol au plafond et au minimum avec une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur aura une surface minimale à définir. Cette taille minimale ne préjuge pas de la taille totale de l'entité qui doit conserver sa superficie de référence (notamment pour le logement).

### **LOGEMENT ÉTUDIANT PRIVÉ**

Logement individuel et / ou collectif destiné exclusivement à l'habitation d'étudiants et qui appartient à une personne privée ayant conclu une convention ou un accord de partenariat à cet effet avec un établissement organisant l'enseignement supérieur.

### **LOGEMENT ÉTUDIANT INDIVIDUEL**

Logement de type studio destiné à être occupé par un seul étudiant et comportant au minimum en jouissance privative un coin cuisine et un local sanitaire (douche/WC/lavabo). Ce logement individuel peut bénéficier le cas échéant d'autres espaces communs aux étudiants (salon, salle de sport, salle d'étude, etc.).

### **LOGEMENT ÉTUDIANT COLLECTIF**

Logement destiné à l'habitation commune d'étudiants qui y disposent chacun d'un espace privatif de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la préparation des repas, au séjour ou aux sanitaires.

### **SURFACE D'UN LOGEMENT**

La surface d'un logement se mesure entre les nus intérieurs des murs extérieurs ou de séparation entre logements et/ou parties communes. Pour les pièces mansardées, sous appentis ou toiture, toutes les surfaces sous plafond de moins de 1,50 m

de hauteur ne sont pas prises en considération. Elle comprend les surfaces occupées par tous éléments intérieurs au logement (murs et cloisons, corps de cheminée, dégagements, rangements, escaliers privatifs, etc.). Les surfaces des balcons et des terrasses sont par définition exclues de la surface du logement. Sont aussi à exclure: les surfaces des caves, des greniers, des garages et des annexes non attenantes au logement, les surfaces des cages d'escaliers et d'ascenseurs communs, des dégagements et locaux communs, les gaines techniques. Cette définition de surface est issue de la pratique de la SLRB. La Commission recommande d'adopter un code de mesurage commun pour la Région bruxelloise.

### **SURFACE HABITABLE D'UN LOGEMENT**

La surface habitable d'un logement s'obtient en faisant la somme des mesures des surfaces entre nus intérieurs des pièces habitables, c'est-à-dire destinées au séjour prolongé des personnes (salon, salle à manger, cuisine, chambres et salles d'eau). Pour les pièces mansardées, sous appentis ou toiture, toutes les surfaces sous plafond de moins de 1,50 m de hauteur ne sont pas prises en considération. La surface des placards intégrés ouvrant sur une pièce habitable, ainsi que la surface des baies et entre-portes situés entre deux pièces habitables sont à prendre en compte. Les surfaces des balcons et des terrasses sont par définition exclues de la surface habitable. Les surfaces des garages, des cages d'escaliers, des dégagements, des rangements, des WC séparés et des placards intégrés ouvrant sur un espace non habitable sont aussi à exclure.

Cette définition de surface est issue de la pratique de la SLRB. La Commission recommande d'adopter un code de mesurage commun pour la Région bruxelloise.

### **SOL DE QUALITÉ**

Sol ayant les capacités de remplir, en plus de son rôle classique de support pour les constructions, plusieurs services écosystémiques tels que le développement de l'agriculture, de la nature et de la biodiversité, la gestion de l'eau, le stockage de carbone pour réguler le climat, etc. Le sol de qualité englobe la notion de sol vivant.

## NOTES

5. Extrait de la définition du 'Brussels Donut Portrait'. [\(lire\)](#)
6. Extrait de la définition du PRAS. [\(lire\)](#)
7. Extrait de la définition du CBS+. [\(lire\)](#)

# Vers une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité

FR



# Le défi de l'humanité au XXI<sup>e</sup> siècle consiste à répondre aux besoins de tous dans les limites des moyens de la planète. Faire en sorte que personne ne manque de l'essentiel, tout en veillant à ce que, collectivement, nous ne dépassions pas la pression exercée sur les systèmes de maintien de la vie sur Terre, dont nous dépendons. Notre santé et celle de notre planète ne font qu'un. Pour protéger cette santé, nous avons besoin d'une architecture de qualité.

L'architecture ne peut être considérée en dehors de la relation entre les êtres humains et l'écosystème, parce que l'architecture contribue à déterminer l'équilibre entre eux. Les villes sont la solution pour trouver cet équilibre en luttant contre la perte de biodiversité et le changement climatique. Mais les habitants actuels et futurs, la nature urbaine et la biodiversité ont tous besoin d'espace, alors que les espaces disponibles deviennent de plus en plus rares. Donc la Région de Bruxelles-Capitale a la responsabilité d'opter pour des nouvelles formes de densités urbaines intelligentes, avec des bâtiments de haute qualité et adaptables, combinés à plus de végétation, à plus de biodiversité et à un socle urbain plus actif. Et tout cela en réduisant les émissions causées par la construction et l'utilisation des bâtiments. Le nouveau rapport du GIEC<sup>8</sup> sur le changement climatique est clair: pour avoir une chance d'éviter l'effondrement de l'environnement, nous devons adopter tous les outils de réduction des émissions disponibles, immédiatement. Cela veut dire que chaque projet nécessitant un permis d'urbanisme doit être considéré comme une contribution durable à l'ensemble de la ville. Et cela n'est possible que par une vision commune entre Administrations et pouvoirs publics, partagée avec les communautés et la société.

Une Administration forte doit pouvoir s'appuyer sur une vision globale pour juger les projets, qui rassemble la vision stratégique de la planification (le Plan Régional de Développement Durable) et d'autres programmes régionaux tels que, le Programme Régional d'Economie Circulaire, le Plan Régional Nature 2016-2020 (et le suivant), le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 (et le suivant), le Plan Air-Climat-Energie (et le suivant), 'Good Move', le rapport du Comité Scientifique Logement, les études interrégionales (OPEN Brussels, Couronne du 20<sup>e</sup> siècle) et les objectifs internationaux (SDGs, European Green Deal<sup>9</sup>, New European Bauhaus<sup>10</sup>, Stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030<sup>11</sup>, etc.). Il est clair que nous avons besoin d'une vision à long terme pour

réaliser un changement de culture et pour construire ensemble une ville d'avenir ("future proof") qui réunit les besoins des gens aux besoins de la nature.

Construire est un acte culturel et un acte qui crée un espace pour la culture. La Région de Bruxelles-Capitale a co-signé la Déclaration de Davos sur la 'Baukultur'<sup>12</sup>, un engagement pour une culture du bâti de qualité<sup>13</sup>. Selon la Commission d'experts, le RRU fait partie de ce changement de culture, qui suscite un dialogue inclusif et un débat professionnel et sociétal permanent sur l'avenir de Bruxelles et ses interdépendances au niveau planétaire: crise climatique, perte de biodiversité, épuisement des ressources et donc du sol.

L'UE stipule dans sa stratégie relative à la préservation de la biodiversité, qu'à l'horizon 2030, 30 % des surfaces devront être ouvertes, vertes et protégées<sup>14</sup>. Habiter de manière plus proche et plus compacte est également plus économique et plus durable. Un nombre plus élevé de logements sur une même surface limite la part foncière et les coûts de construction et d'infrastructure par logement. On conserve plus de place pour des espaces verts et pour protéger des surfaces ailleurs. Utilisation durable de l'espace et densités responsables vont donc de pair avec qualité de vie.

S'inscrivant dans cette perspective, la Commission d'experts propose de penser l'aménagement du territoire régional au départ de l'espace ouvert existant et de ses qualités. L'espace ouvert ne doit pas être considéré comme «l'espace négatif», comme on le nomme souvent en urbanisme, mais plutôt «l'espace positif», l'espace dont dépend la survie du territoire régional.

Par ailleurs, la récente pandémie liée au Covid19 a démontré à suffisance que la disponibilité d'espace ouvert, sous toutes ses formes publiques ou privées (parc, place, jardin, trottoir, terrasse, etc.) était un facteur de résilience de la ville.

De ce fait, une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité s'impose. Préserver ou, selon les cas, améliorer les qualités existantes d'un lieu et y créer de nouvelles qualités doivent être la priorité de tout projet qui a une incidence spatiale. C'est également l'aspect central de tout discours sur la «culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité». Pour ce faire, les méthodes et critères de qualité qui les constituent doivent être débattus afin de parvenir à une compréhension commune (parmi les experts mais aussi les non-experts) de ce qui définit cette «culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité» :

### 1. GOUVERNANCE

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité se fonde sur la bonne gouvernance.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité favorise les processus spécifiques au lieu, axés sur la qualité et dirigés par des acteurs compétents travaillant en équipes. Elle facilite l'engagement du public, apporte une gouvernance participative transparente et inclusive lors de prises de décisions. Elle est attentive à la gestion et au soin du lieu.

### 2. ENVIRONNEMENT

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité préserve l'environnement.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité contribue à conserver les ressources naturelles et la biodiversité en freinant le changement climatique, en réduisant l'impact environnemental du bâti, notre présence spatiale directe et indirecte, et en soutenant ainsi la durabilité. Elle préserve, promeut et développe un environnement naturel régénérateur et des paysages naturels et culturels variés à travers un usage réduit et responsable du sol, un usage optimal des territoires habités, une mobilité durable, l'efficacité énergétique, et le recours à des méthodes et matériaux de construction durables qui tiennent compte du cycle de vie complet.

### 3. DIVERSITÉ

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité relie les personnes entre elles.

La culture bruxelloise de l'espace urbain reflète et promeut une société inclusive, et favorise les usages mixtes, facilitant ainsi les interactions et le partage des responsabilités, d'où émerge la cohésion sociale et spatiale. Elle aide à former

une culture variée de la planification. L'identité d'une société et d'une culture sont deux paramètres qui ont toujours été dynamiques et hétérogènes. De plus, Bruxelles est la ville dont la population est la plus diverse d'Europe. Il est donc inévitable que cette diversité s'incarne également dans le bâti.

### 4. ESPRIT DU LIEU

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité renforce l'esprit du lieu sans le figer.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité présente des caractéristiques qui favorisent la réaction affective des personnes au lieu en leur permettant d'établir une relation positive avec lui. Elle promeut l'attachement au lieu par son caractère distinct et sa forte identité dynamique qui est toujours en évolution, contribuant ainsi à satisfaire aux besoins sociaux, psychologiques et culturels d'aujourd'hui et de demain.

### 5. FONCTIONNALITÉ

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité répond aux besoins.

Les méthodes de conception et de construction de la culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité répondent aux besoins humains en matière de santé, de confort, de sécurité et d'accessibilité. Elles sont durables et les résultats adaptables aux usages et aux objectifs existants et futurs, tout en sauvegardant le patrimoine bâti, la biodiversité et le sol.

Les objectifs formulés par la Commission d'experts dans le présent document utilisent les contraintes environnementales comme des opportunités pour permettre plus de qualité de vie — ce qui inclut la santé de la planète, car elle en dépend beaucoup — dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons visé davantage des obligations de résultat et non de moyens, car l'urbanisme et l'environnement de qualité ne se réalisent pas en fixant une hauteur de corniche. Les objectifs sont ambitieux et contraignants, mais ils préservent un espace suffisant de créativité et de dialogue avec les Administrations en charge.

La Commission d'experts a opté pour une évolution d'un RRU actuellement défensif focalisé sur «rendre impossible ce qui n'est pas souhaitable» vers un RRU proactif qui vise à «rendre possible tout ce qui est et tout ce qui sera souhaitable».

8. Le nouveau rapport du GIEC. [\(lire\)](#)
9. European Green Deal: no net emissions of greenhouse gases by 2050; **economic growth decoupled from resource use; no person and no place left behind.** [\(lire\)](#)
10. Le nouveau Bauhaus européen est une initiative créative et interdisciplinaire qui crée un espace de rencontre pour concevoir de futurs modes de vie, à la croisée des chemins entre l'art, la culture, l'inclusion sociale, la science et la technologie. Il rapproche le pacte vert de nos lieux de vie et appelle à un effort collectif pour imaginer et construire un avenir durable, inclusif et esthétique, pour le cœur et l'esprit. [\(lire\)](#)
11. Stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030. [\(lire\)](#)
12. Davos Declaration. [\(lire\)](#)
13. Système Davos de qualité pour la culture du bâti. [\(lire\)](#)
14. Pour le bien de notre environnement et de notre économie, et pour soutenir la sortie de l'Union de la crise liée à la COVID-19, nous devons davantage protéger la nature. Dans cet esprit, au moins 30 % de la superficie terrestre et 30 % de la superficie marine de l'Union devraient être protégés. [\(lire\)](#)

# Recommandations

FR	Recommandations transversales	25
	Recommandations thématiques	29

Les recommandations de la Commission sont réparties en deux catégories :

1. des recommandations transversales qui portent sur l'ensemble des Titres du RRU ou sur le rapport du RRU avec d'autres outils;
  2. des recommandations thématiques qui visent spécifiquement un Titre particulier du RRU.
- 

Les recommandations sont dans certains cas directement applicables dans le cadre de la réforme du RRU (recommandation dite de 'Type 1' – ①).

Dans d'autres cas, elles nécessitent un travail d'étude ou la mise en place préalable d'outils de suivi importants (recommandation dite de 'Type 2' – ②). Elles restent malgré tout utiles pour donner un cap et démarrer dès à présent le travail pour permettre leur intégration.

Enfin, certaines recommandations dépassent le seul cadre du RRU et renvoient à la réforme d'autres outils réglementaires ou planologiques afin de parvenir à l'objectif 'Good Living' (recommandation dite de 'Type 3' – ③).



# Recommandations transversales

FR	Simplification	26
	Révision de la structure des Titres	27
	Renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité de l'Administration à motiver en fonction des objectifs	28

# Simplification

## Fixer réglementairement l'objectif plutôt que le moyen d'y arriver <sup>①</sup>

### CONSTATS

Le RRU 2006 a été conçu dans une optique descriptive et défensive visant à garantir par la règle la protection d'un maximum d'éléments. Cette optique louable pour l'époque a conduit pour certains Titres (Publicités, Personnes à Mobilité Réduite – PMR, Voirie...) à un texte particulièrement dense, complexe et dans certains cas

difficilement applicable. Beaucoup de bonnes solutions doivent être considérées comme des dérogations, ce qui alourdit le traitement des demandes de permis.

En comparaison à d'autres grandes villes belges, la réglementation est nettement plus détaillée sans que cela ne conduise pour autant à une meilleure qualité des projets.

### OBJECTIFS

L'objectif est de simplifier et alléger le texte pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités. Cette démarche vise également à recentrer le travail d'analyse d'un projet par l'Administration. D'une vérification de la conformité à la règle, ce travail doit aller vers une analyse plus globale de la qualité du projet et de sa réponse aux objectifs fixés par le texte. Le nouveau RRU doit aider à réfléchir, évaluer et évoluer. Il doit aider à cadrer et développer l'argumentation sur la qualité au-delà du respect d'un seuil minimum ou maximum.

### SOLUTIONS

En pratique, il s'agit notamment de <sup>①</sup>:

- supprimer du RRU la plupart des articles relatifs à l'espace public qui décrivent aujourd'hui chaque élément (bordure, fosse de plantation, cabines techniques...) pour les remplacer par des articles proposant des ratios (voir recommandations thématiques).
- limiter les règles du RRU aux éléments réellement vérifiables dans les plans à l'étape d'instruction des demandes de permis d'urbanisme.
- à chaque fois que c'est possible, les nouvelles règles devront être édictées en termes d'objectifs à atteindre plutôt que de moyens précis à mettre en œuvre.
- accompagner le RRU par les « lignes directrices » établies par urban.brussels ainsi que de « vade-mecum » spécifiques et dédiés à certaines thématiques. Les lignes directrices ainsi que le format du « vade-mecum » présentent l'avantage d'être des outils plus inspirants, stimulants et ouverts à plusieurs solutions. Ils permettent aussi de nouvelles solutions créative ou inattendues qu'il n'est pas possible d'anticiper et intégrer dans le RRU. Enfin, le RRU est aussi plus facilement modifiable en fonction de l'évolution des techniques, des usages, etc.

# Révision de la structure des Titres

## Regrouper les Titres principaux en trois catégories : Urbanité / Espaces ouverts / Habitabilité <sup>①</sup>

### CONSTATS

Le RRU actuel est composé de 7 Titres qui divisent une même matière en autant de cahiers. Cette structure s'est développée historiquement, étape par étape, et apparaît aujourd'hui comme l'accumulation de thématiques plutôt que comme un ensemble cohérent. Elle offre un même

niveau d'importance à certaines questions essentielles (le logement, les caractéristiques des constructions, ...) tandis que d'autres s'avèrent nettement plus accessoires (les chantiers, le stationnement hors voirie, la publicité...). L'ordre des Titres est également aujourd'hui assez confus.

### OBJECTIFS

L'objectif est de proposer une nouvelle structure permettant de hiérarchiser le contenu et le regrouper en ensembles cohérents.

### SOLUTIONS

Regrouper les « Titres » principaux en trois catégories <sup>①</sup> :

#### 1. Urbanité

Ce Titre regrouperait tout ce qui concerne l'ensemble des caractéristiques de l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, à la rue et aux constructions et contexte environnants.

#### 2. Espaces ouverts

Ce Titre aborderait des prescriptions relatives à l'ensemble des espaces non bâtis, qu'il s'agisse d'espaces ouverts sur le domaine public ou sur le domaine privé (donc y compris les espaces non bâtis des parcelles privatives).

#### 3. Habitabilité

Ce Titre intégrerait les prescriptions relatives à l'organisation interne des immeubles afin de leur assurer une bonne qualité de vie tant pour les logements que pour d'autres types d'immeubles (bureaux, équipements, parkings...). La mise en place de critères communs d'habitabilité permet d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles dans le temps, d'une fonction à une autre.

Dans une optique inclusive, la Commission propose que les prescriptions contenues dans le Titre IV relatif aux PMR soient réparties au sein des catégories « espaces ouverts » et « habitabilité », et soient formulées suivant les principes du Design universel<sup>15</sup>. Il paraît en effet normal d'inclure ces prescriptions comme faisant pleinement partie des caractéristiques des constructions et espaces publics plutôt que d'en faire un Titre à part entière.

Dans une optique de qualité permanente dans l'espace urbain, les chantiers et les publicités et enseignes devraient également être également associés au trois grands Titres en fonction de leur localisation. La Commission insiste sur la nécessité de réduire la présence de la publicité dans l'espace urbain et d'intégrer d'un point de vue urbanistique les chantiers qui impactent le paysage et la qualité de l'espace urbain.

# Renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité de l'Administration à motiver en fonction des objectifs <sup>①③</sup>

## CONSTATS

L'instruction des demandes de permis d'urbanisme est actuellement principalement axée sur la vérification de la conformité à la règle qui est supposée garantir le bon aménagement des lieux. Or, la notion de bon aménagement des lieux est très riche et recouvre un champ plus large que le simple respect des règles. Dans d'autres villes belges et européennes, cette notion est beaucoup plus utilisée qu'à Bruxelles, y compris dans la motivation légale de l'octroi ou du refus du permis. Un projet « conforme » n'est pas forcément un bon projet et, à l'inverse, un bon projet nécessite parfois de déroger aux règles. L'évaluation de la notion de bon aménagement

nécessite donc de faire appel à une évaluation globale de la qualité du projet notamment en tenant compte d'éléments tels que la durabilité, la préservation du patrimoine, la fonctionnalité des espaces créés, le choix des matériaux, etc.

L'instruction et le traitement des demandes de permis d'urbanisme manquent aujourd'hui d'uniformité et de continuité. La politisation peut dans certains cas créer un manque de stabilité et une déresponsabilisation des fonctionnaires et agents traitants. Les fonctionnaires régionaux et communaux ne sont, par ailleurs, pas mis en réseau, ce qui renforce les différences de traitement.

## OBJECTIFS

- Recentrer le travail d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, d'un contrôle du respect de la règle vers une évaluation transversale du bon aménagement des lieux en ce compris la prise en compte des règles.
- Empowerment de l'Administration et développement d'une culture urbaine de qualité commune.

## SOLUTIONS

- Mettre en réseau les fonctionnaires communaux et régionaux travaillant sur l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Ce réseau devrait être animé autour de moments de formation, conférences, de visites de projets situés en Région de Bruxelles-Capitale et en dehors de celle-ci, d'expositions, de moments d'échange et de networking <sup>①</sup>
- Assister les fonctionnaires dans l'argumentation et la motivation des avis relatifs aux demandes de permis d'urbanisme en se basant plus sur le bon aménagement des lieux et l'atteinte ou non des objectifs fixés par la planification régionale <sup>①</sup>
- Développer une culture de dialogue avec l'Administration permettant de fonder les motivations sur les réunions préparatoires et le travail effectué en amont du dépôt de la demande. Dans cette optique, la demande puis l'obtention du permis deviennent la conclusion réussie d'un processus d'échanges centré sur la qualité du projet <sup>①</sup>
- Revoir le processus de passage en Commission de Concertation pour permettre une consultation plus en amont du projet afin de rendre les modifications plus faciles et efficaces <sup>③</sup>
- Modifier le CoBAT<sup>16</sup> pour imposer la réunion de projet pour tout projet de taille stratégique<sup>17</sup> ou soumis à RIE<sup>18</sup> pour amorcer le travail de co-construction avec les Administrations <sup>③</sup>
- Rendre les données accessibles pour l'analyse et le traitement statistique des permis <sup>③</sup>

## RÉFÉRENCES

Le Pavillon de l'Arsenal (Paris) est un lieu de débat public et d'animation scientifique autour des enjeux contemporains d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement du territoire. Il organise des activités qui convoquent tant les professionnels que les habitants ou le simple visiteur. Il permet de créer et diffuser une culture partagée de l'urbanisme.

# Recommandations thématiques

FR

- 
1. Urbanité 30
  2. Espaces ouverts 38
  3. Habitabilité 48

---

L'urbanité est ici reprise comme l'ensemble des caractéristiques de l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, à la rue, aux constructions et au contexte environnants.

# Gérer la densité bâtie au travers d'un outil territorialisé ①②③

## CONSTATS

Le RRU de 2006 permet de gérer les gabarits et l'enveloppe capable des constructions. Son rôle est essentiellement d'assurer une cohérence et une intégration urbanistique locale. La gestion de la densité dépasse largement la question de l'intégration visuelle de l'immeuble. Elle fait appel à un contexte plus large qui implique la prise en compte de la densité bâtie existante du quartier, son accessibilité, la desserte en transports en commun, le degré d'équipements et de commerce, la présence d'espaces verts, etc.

Le sol est rare: nous devons utiliser cet espace de vie avec parcimonie. Habiter de manière plus proche et plus compacte est également plus économique et plus durable.

## OBJECTIFS

- Habilitier le RRU à traiter de la question de la densité bâtie au-delà des seules notions de gabarit et profondeur.
- Considérer la possibilité d'une plus grande densité à certains endroits en vue de préserver les espaces ouverts et permettre la création d'équipements d'intérêt collectif.
- Établir des règles qui permettent de définir clairement les espaces ouverts.
- Objectiver et réguler la densification ou la dé-densification d'un projet au travers d'un outil territorialisé tenant compte du contexte environnant.

On conserve plus de place pour des espaces verts et pour protéger les sols ailleurs. En Région de Bruxelles-Capitale, le taux d'imperméabilisation a quasi doublé entre 1955 (26 %) et 2006 (47 %)¹⁹. S'ajoutent à cela les inégalités d'accès aux espaces verts existants: le territoire régional²⁰ compte au total environ 8 000 hectares d'espaces verts dont 70 % se trouvent en périphérie, contre 10 % au centre-ville. Les espaces verts accessibles au public représentent 19 % de la surface du territoire régional. Un Bruxellois sur cinq se trouve dans une zone de carence en espaces verts. Le redéploiement de la nature et des espaces verts de qualité en centre-ville, dans les quartiers densément bâtis, est socialement indispensable.

## SOLUTIONS

- Fixer dans le RRU des principes généraux permettant de traiter de la densité d'un projet en lien avec le quartier, le contexte, l'accessibilité, l'offre d'équipements, en espaces verts, etc. La prescription pourrait être formulée de la sorte: «Le projet présente une densité bâtie équilibrée par rapport au contexte environnant pertinent (ce qui veut dire qu'elle ne doit pas toujours être comparable), à l'accessibilité du site, à la disponibilité d'équipements et d'espaces verts. Tout projet portant sur une superficie de plancher brute de plus de 1 000 m², relatif à la construction ou l'extension ou le changement d'affectation d'un immeuble, s'accompagne d'une note motivant la densité construite proposée au regard de ces critères» ①
- En parallèle, lancer une étude pour établir une cartographie sous forme de SIG dynamique de la densité existante et des différents critères de qualité. La cartographie comprendra toutes les données qui sont nécessaires à la compréhension de la densité. Par exemple: rapport plancher/sol, densité en logements par hectare, accessibilité piétonne, accessibilité aux transports en commun, accessibilité aux espaces verts, densité d'équipements et services, offre d'espaces de jeux. Cette carte dynamique permettrait une objectivation de la situation d'un projet au regard d'une situation existante et pourrait être accessible en ligne ②
- Actualiser la carte en permanence au travers d'un lien avec la base de données des permis d'urbanisme octroyés ②
- La carte devrait être disponible au moment de l'entrée en vigueur de l'article du RRU relatif à la densité ②
- Prévoir dans le CoBAT la possibilité pour les demandeurs d'introduire la note relative à la densité accompagnée d'une étude volumétrique du projet en amont de la demande de permis d'urbanisme et obtenir un avis engageant de l'Administration sur la densité visée ③

# Gabarits: Vers une 3<sup>e</sup> catégorie d'immeubles ①

## CONSTATS

Le Titre 1 du RRU actuel prévoit une catégorisation des constructions suivant qu'elles soient implantées dans une logique de mitoyenneté ou de construction isolée. La Commission constate que cette catégorisation fonctionne pour des parcelles de taille réduite ou situées dans des tissus urbains constitués, mais s'avère peu opérante sur des parcelles de grande surface (pour lesquelles les niveaux de référence peuvent s'avérer multiples) ou dans des territoires en mutation pour lesquels la référence aux gabarits existants s'avère peu pertinente. À titre

d'exemple, dès lors qu'une parcelle en situation de mitoyenneté partielle se caractérise par une certaine taille, des logiques de découpes (via la création de nouvelles rues) interviennent qui rendent inopérantes les règles d'implantation et de gabarits au profit d'une situation hybride, à cheval entre les deux modes. Un autre exemple porte sur les territoires de deuxième couronne en cours de mutation dont les gabarits de référence à considérer sont parfois peu pertinents.

## OBJECTIFS

- Conserver un référentiel clair et connu pour les petits projets, permettant de préserver le tissu mitoyen fin et ses qualités.
- Développer la prise en compte du contexte approprié dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.
- Permettre le développement de projets architecturaux qualitatifs qui ont un sens par rapport à leur contexte urbanistique.
- Réduire le nombre de dérogations pour permettre de concentrer le travail de l'administration sur l'évaluation de la qualité du projet.

## SOLUTIONS

- Préserver les grands principes des règles prévues dans la réforme de 2019 pour le mitoyen fin (petits immeubles dans des alignements continus) ①
- Étudier la possibilité d'introduire un régime administratif plus léger pour les dérogations mineures qui respectent les objectifs de qualité ①
- Étudier la possibilité d'introduire dans ces règles, la prise en compte de la dimension de la voirie ou de l'espace public, de la taille des parcelles et des îlots avoisinants, des gabarits des immeubles dans un périmètre plus large que les seuls voisins immédiats ①
- Créer une troisième catégorie d'immeubles pour compléter les règles relatives aux immeubles mitoyens et isolés. Celle-ci viserait les projets en mitoyenneté dont la taille rend la fixation du gabarit et de l'implantation en référence aux seuls voisins immédiats peu opérante. Pour ces projets, l'implantation et les gabarits de la construction seraient basés sur le contexte urbanistique environnant. Celui-ci devrait être décrit pour tenir compte notamment de: la largeur de l'espace public en vis-à-vis, le dialogue avec d'autres bâtiments dans un contexte proche, l'unité typo-morphologique dans laquelle se situe le projet, le positionnement dans la scénographie urbaine, etc. Les critères pour entrer dans cette catégorie doivent être étudiés et pourraient être liés à la taille de l'immeuble ①
- Appliquer la définition du contexte environnant repris ci-dessus aux immeubles isolés ①



# Activer un socle urbain : reconquérir les pieds d'immeubles ①

## CONSTATS

Les rez-de-chaussée d'immeuble sont, par leur position de socle des bâtiments, la charnière entre les étages supérieurs et la rue, entre le domaine privé et le domaine public dont ils sont en quelque sorte l'extension, ne serait-ce que visuelle. La Commission d'experts constate, tant dans le cas de construction neuve que dans le cas de rénovation,

qu'une attention accrue doit être donnée au traitement architectural et urbanistique des niveaux de rez-de-chaussée. En effet, ce niveau fondamental, qui détermine le point d'accroche d'un bâtiment à son contexte, est trop souvent traité de façon identique aux autres niveaux se développant en hauteur.

## OBJECTIFS

Améliorer le traitement architectural et l'organisation du plan (réflexion sur les fonctions adressées à rue) du socle urbain des immeubles afin de développer une interaction positive avec l'espace public.

## SOLUTIONS

- Apporter une attention particulière au traitement architectural des rez-de-chaussée ① :
  - Établir la hauteur minimale du premier plancher à 4 m au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur supérieure à celle des étages supérieurs pour permettre des fonctions différentes ;
  - Interdire les portes de garage pour les façades dont la largeur est inférieure à 8 m ;
  - Imposer une proportion de surface transparente sur la largeur d'un rez-de-chaussée dans le but d'éviter de long linéaires opaques ;
  - Limiter l'emprise des locaux techniques en façade ;
  - Donner de l'épaisseur aux seuils et ouvertures pour de possibles appropriations informelles : assises, plantations.
- Établir des règles spécifiques pour les rez-de-chaussée des immeubles relevant de la catégorie « bâtiment élevé »<sup>21</sup> ①

## RÉFÉRENCES

Résidence étudiante et restaurants universitaires (Paris)  
Architectes Bourbouze et Graindorge et 51N4E. Dans ces immeubles, le socle est largement vitré et d'une grande hauteur. Il offre des fonctions de type équipement et se distingue clairement des étages supérieurs qui accueillent des logements étudiants.

# Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional <sup>①</sup>

## CONSTATS

La construction en intérieur d'îlot est aujourd'hui en principe proscrite mais dans les faits, que ce soit au départ de situations existantes ou dans le cas « d'îlots » particuliers, de nombreuses autorisations sont tout de même octroyées au cas par cas. La notion « d'îlot » s'applique de manière indistincte selon que l'on soit dans une situation d'îlots fermés constitués d'immeubles mitoyens ou dans des situations de constructions en ordre ouvert dans lesquelles la terminologie îlot est peu pertinente.

## OBJECTIFS

- Préserver les qualités de calme et les espaces perméables et végétalisés en intérieur d'îlot qui contribuent au réseau de fraîcheur et de biodiversité.
- Protéger les poches de verdure en intérieur d'îlot qui contribuent grandement au maillage vert du territoire bruxellois.
- Afin d'augmenter leur habitabilité, perméabiliser, végétaliser et dé-densifier les intérieurs d'îlots saturés.
- Distinguer, pour les constructions en intérieur d'îlot, les opérations réalisées dans un contexte d'îlots fermés des opérations de construction sur des terrains ou sites en ordre ouverts ou semi-ouverts.

Les îlots fermés offrent des qualités de calme et selon les cas d'espaces de jardins qu'il y a lieu de protéger. Les intérieurs d'îlots font partie intégrante du réseau écologique bruxellois, des continuités écologiques et des engagements du Gouvernement régional dans le cadre du Plan Nature.

Dans le centre et la première couronne de nombreux intérieurs d'îlot sont largement construits avec des situations allant jusqu'à une imperméabilisation complète. A contrario, certains intérieurs d'îlots de grande dimension offrent un potentiel de construction pour une densification bâtie équilibrée.

## SOLUTIONS

- Autoriser les opérations de réaffectation/rénovation de bâtiment(s) existant(s) situé(s) en intérieur d'îlot à condition que les projets comportent un (ou des) programme(s) compatible(s) avec l'intérieur d'îlot et améliorent les qualités environnementales et paysagère du site <sup>①</sup>
- Permettre les nouvelles constructions en intérieur d'îlot uniquement lorsque la configuration du site et les dimensions de l'îlot permettent de préserver les qualités environnementales et paysagères de l'espace ouvert, les conditions d'habitabilité et les qualités du cadre environnant <sup>①</sup>
- Proscrire les projets conduisant à une augmentation de l'imperméabilisation de l'intérieur d'un îlot particulièrement, lorsque l'îlot est densément construit <sup>①</sup>

## RÉFÉRENCE-S

La Bouwblokvisie (Gand) établit des lignes de conduites qui définissent un cadre urbanistique aux interventions relatives aux intérieurs d'îlot. Ce cadre vise à clarifier les interventions possibles et s'inscrit dans la triple ambition de la lutte contre les îlots de chaleur (dés-imperméabilisation), de la revitalisation urbaine, et de l'urbanisme circulaire.

# Favoriser la rénovation/reconversion plutôt que la démolition/reconstruction et rendre les constructions neuves facilement convertibles <sup>①</sup>

## CONSTATS

La construction est un processus qui consomme énormément de matériaux et d'énergie. Cette consommation de ressources n'est pertinente qu'à partir du moment où l'immeuble a une durée de vie suffisante pour amortir cette consommation. Or, depuis les années '90, le cycle de

vie des bâtiments a tendance à raccourcir. Il est généralement plus facile techniquement et économiquement de démolir et reconstruire selon de nouveaux standards. Ceci génère une quantité de déchets et une production de CO<sup>2</sup> impressionnante.

## OBJECTIFS

- Réduire l'impact environnemental du bâti existant.
- Réduire le volume de déchets produit par le secteur de la construction.
- Développer une approche d'économie circulaire et prendre en compte la ressource durable que représente le bâti et l'espace ouvert existant.
- Favoriser les reconversions de bâtiments par rapport aux démolitions/reconstructions.
- Rendre les nouvelles constructions plus facilement convertibles.

## SOLUTIONS

- Établir réglementairement le principe de base de préservation des constructions existantes, sauf exception dûment motivée <sup>①</sup>
- Imposer aux projets susceptibles d'entraîner une démolition-reconstruction la réalisation d'une note indiquant les raisons techniques ne permettant pas la rénovation ainsi qu'un bilan carbone comparatif avec un scénario de rénovation. Le cas échéant, garantir les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire <sup>①</sup>
- Rendre obligatoire pour les grands projets<sup>22</sup> de construction neuve ou de rénovation lourde la rédaction d'une note établissant que la construction est convertible sans travaux structurels majeurs <sup>①</sup>
- Favoriser la convertibilité des immeubles en imposant une profondeur maximale autorisée pour une construction d'un immeuble implanté à l'alignement (quelle que soit sa fonction) de 17 m. Cette profondeur maximale comprend la profondeur des espaces extérieurs des niveaux supérieurs au rez-de-chaussée <sup>①</sup>

## RÉFÉRENCES

Note— Les profondeurs de construction dans les bâtiments résidentiels. une évolution qui appelle un débat (Ben Dirickx & Julian Rickenbacher/bMa):

« Nous prenons l'exemple d'un appartement de deux chambres à coucher de 90 m<sup>2</sup>, qui est un logement très courant. » En calculant une largeur minimale, « (...) on arrive automatiquement à une profondeur (...) de ± 18 m avec murs extérieurs. » Avec terrasse, la « profondeur du bâtiment est de 20 m ». Cette configuration est parfaitement conforme au RRU, mais ne peut donc pas être considérée comme qualitative. Le document descriptif des logements Citydev interdit déjà cette configuration et réduit la profondeur maximale à 15,6 m sans terrasse, 17,6 m avec terrasse. Pour la SLRB, la profondeur du bâtiment est 16,3 m sans terrasse, donc 18,3 m avec terrasse. »

# Lutter contre la constitution d'îlots de chaleur et développer un réseau de fraîcheur <sup>①</sup>

## CONSTATS

Les températures de l'air sont plus élevées de 3°C en moyenne au centre du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale qu'en périphérie en été. Il y a en moyenne 3 fois plus de périodes de fortes chaleurs dans le centre de Bruxelles qu'en zone rurale<sup>23</sup>. La construction de même que l'imperméabilisation des sols et la minéralisation des

espaces ouverts sont responsables de la création d'îlots de chaleur urbains. Avec les changements climatiques, ce phénomène a un impact croissant sur le confort, la qualité de vie et la santé. Il provoque également un cercle vicieux avec le recours de plus en plus fréquent à la climatisation qui renforce elle-même la production de chaleur à l'extérieur.

## OBJECTIFS

- Réduire l'impact de la construction dans la création de situation d'îlots de chaleur<sup>24</sup>.
- Développer la végétalisation et l'ombrage pour contribuer au réseau de fraîcheur.
- Favoriser la convection et la ventilation du tissu urbain.

## SOLUTIONS

- Imposer l'utilisation de matériaux disposant d'un albédo élevé en toiture <sup>①</sup>
- Interdire la couleur noire pour les toitures à membrane d'étanchéité (bitumineuse ou EPDM) <sup>①</sup>
- Imposer la mise en place de toitures végétalisées permettant le développement d'un biotope à partir de 20 m<sup>2</sup> de toiture plate <sup>①</sup>
- Imposer une note sur la contribution du projet à la réalisation d'un réseau de fraîcheur et à la ventilation du tissu urbain à tous les projets de taille stratégique<sup>25</sup> <sup>①</sup>

## RÉFÉRENCES

La ville nouvelle de Wilton dans la périphérie de Sydney (Australie) a décidé d'interdire les toitures de couleur foncée et de rendre obligatoire la plantation d'un arbre dans les jardins privés. L'objectif de cette mesure est de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la biodiversité locale.

La ville de Medellin (Colombie) a mis en place le projet «Corredores Verdes», un réseau interconnecté de végétation à travers la ville. Après 3 ans de mise en œuvre, les premiers résultats indiquent que la ville a pu réduire les effets d'îlots de chaleur de l'ordre de 2°C.

# Gérer durablement les eaux de pluies ①

## CONSTATS

L'eau est une ressource renouvelable. Les périodes de sécheresse augmentent en été. Les périodes d'humidité augmentent en hiver. La ville doit s'adapter à ce climat changeant, avec davantage de phénomènes extrêmes. Actuellement, les eaux pluviales sont mélangées aux eaux grises et noires et rejetées à l'égout. Le RRU dans sa

version actuelle impose uniquement aux constructions la mise en place d'une citerne de récupération.

Le projet de RRU 2019 amenait de nombreuses précisions sur la gestion des eaux pluviales mais avec pour conséquence de créer des normes complexes et difficilement applicables.

## OBJECTIFS

- Gérer durablement les eaux de pluie et prévenir les inondations.
- Rendre les eaux de pluie à la nature (nappes et réseau hydrographique de surface).
- Être plus économes en eau et prévoir davantage de stockage des eaux de pluie.
- Mieux protéger les bâtiments contre les eaux pluviales.
- Prévoir une réglementation claire et simple à appliquer.

## SOLUTIONS

- Adopter un principe de « zéro rejet à l'égout »<sup>26</sup> des eaux pluviales pour les projets de construction neuve. La gestion des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle en laissant le choix des techniques à mettre en place. Si, en raison d'une configuration particulière, un projet ne parvient pas à gérer ses eaux pluviales localement, le demandeur devra fournir une note technique motivant les raisons et détaillant les techniques proposées au sein du projet pour limiter les rejets ①
- Imposer en cas de construction neuve que les baies situées au niveau du sol soient surélevées d'une hauteur minimale de 10 cm afin que les eaux pluviales ne puissent pas pénétrer dans le bâtiment ①

## RÉFÉRENCES

La ville d'Amsterdam a décidé d'implémenter à différents endroits de la ville des noues paysagères dans l'espace public permettant de gérer les eaux pluviales et d'éviter les inondations en cas de pluies d'orage.

---

**Ce Titre aborde des prescriptions relatives à l'ensemble des espaces non bâtis, qu'il s'agisse d'espaces ouverts sur le domaine public ou sur le domaine privé.**

# Simplifier le contenu du RRU sur les espaces publics <sup>①</sup>

## CONSTATS

Le Titre VI du RRU actuel est rédigé de manière normative et défensive.

Cette optique vise à garantir des dimensions pour chaque élément mais est en réalité peu efficace en termes de qualité à atteindre (spatiale et environnementale).

Par ailleurs, urban.brussels est en train de rédiger des «lignes directrices» ainsi qu'un «Vade-mecum des espaces publics» qui donneront des orientations claires du

bon aménagement des lieux tout en offrant une flexibilité dans l'octroi des permis d'urbanisme.

La Commission constate également que les espaces ouverts sont traités dans des Titres différents selon qu'ils soient publics (Titre VI) ou privés (Titre I). Dans ce dernier cas, ils sont traités comme des abords de construction ce qui diminue l'importance de ces espaces et de leurs connexions aux autres espaces ouverts.

## OBJECTIFS

- Regrouper dans un seul Titre les espaces ouverts publics et privés.
- Simplifier la réglementation et offrir plus de flexibilité dans la conception des espaces publics.

## SOLUTIONS

- Fixer des objectifs à prendre en compte pour l'aménagement, plus que des normes à respecter <sup>①</sup>
- Regrouper au sein du nouveau Titre 2 l'ensemble des espaces ouverts publics et privés <sup>①</sup>

# Augmenter les performances environnementales au sein des espaces publics <sup>①②</sup>

## CONSTATS

L'espace public est encore trop souvent conçu et aménagé de manière fonctionnaliste pour faciliter le déplacement et l'entretien. L'espace disponible pour la végétation est généralement limité et défini dans un souci d'esthétique plus que de contribution à la création d'un maillage

écologique. La gestion des eaux pluviales est encore trop souvent artificielle avec des revêtements imperméables et un renvoi des eaux pluviales dans le réseau d'égouts. L'espace public doit rapidement évoluer vers de meilleures performances afin d'assurer la qualité de vie en ville.

## OBJECTIFS

- Augmenter la végétalisation des espaces publics.
- Évoluer vers une prise en compte plus volontariste des questions environnementales au sein des espaces ouverts dans une approche résiliente face aux changements climatiques. Cela implique que les projets anticipent et gèrent les îlots de chaleurs, la sécheresse et les inondations.
- Considérer chaque projet d'aménagement comme une opportunité de transformation et de contribution à la création d'un maillage vert et bleu contribuant au développement d'un réseau de fraîcheur, d'infiltration, de rétention et de biodiversité à l'échelle du territoire régional.
- Augmenter le niveau d'ambition et la qualité des projets d'espace public.

## SOLUTIONS

- Présenter pour tout projet un plan de végétalisation et démontrer sa contribution au maillage vert et bleu ainsi que sa participation à la constitution et au renforcement d'un réseau de fraîcheur. Ce plan doit expliquer les mesures prises par le projet pour lutter contre la surchauffe, les îlots de chaleur et l'assèchement des milieux naturels ①
- Étudier la possibilité d'imposer un pourcentage de surface d'espaces végétalisés et un objectif de biodiversité (CBS+<sup>27</sup>) adapté à chaque typologie d'espace public en fonction de la nature du territoire régional concerné ②
- Dans une perspective de lutte contre les effets du changement climatique et d'impact positif sur la santé mentale des personnes, imposer un pourcentage de surface protégée par un dispositif de couverture végétale de type « canopée »<sup>28</sup> ①
- Imposer l'usage de matériaux présentant un albédo élevé pour la réalisation des espaces ouverts minéralisés ①
- Imposer une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'espace public (joints ouverts, nouveaux types de revêtements, zones d'infiltration, arbres à pluie...) dans une perspective de « zéro renvoi des eaux pluviales à l'égout » et de lutte contre les inondations ①
- Étudier la possibilité d'imposer un pourcentage de surface déminéralisée et développer un indicateur (de type débit de fuite) permettant de dimensionner pour chaque projet les dispositifs de gestion des eaux pluviales à prévoir ②
- Limiter les dimensions des zones de circulation minéralisées à ce qui est nécessaire. Au-delà, si un espace supplémentaire est disponible, il est consacré à la végétation, aux fonctions d'usage ou au mode actifs en fonction du type d'artère dans lequel on se situe, et pas à une minéralisation supplémentaire ①

## RÉFÉRENCES

La ville d'Anvers expérimente la mise en place de rues jardins permanentes. L'objectif est de végétaliser et d'estomper le langage routier de l'espace public. Cela permet à la ville de s'adapter aux changements climatiques, améliorer la qualité du cadre de vie et favoriser l'interaction sociale dans la rue.



# Augmenter les fonctions d'usage dans l'espace public <sup>①②③</sup>

(1)

## CONSTATS

Selon le 'Brussels Donut Portrait', 39% de l'emprise au sol de la voirie est réservée aux piétons et vélos<sup>29</sup>. La voiture occupe une part beaucoup trop grande de nos espaces publics, au détriment des autres modes de déplacement,

mais également au détriment d'une plus grande qualité de vie possible dans ces espaces: appropriation, inclusion, occupation des espaces demandent des aménagements spécifiques, etc.

## OBJECTIFS

- Augmenter la valeur sociale des espaces ouverts, accessibles à toutes et tous (âges, genres, communautés défavorisées) dans une perspective de prévention sanitaire, de promotion de modes de vie sains et de résilience des communautés.
- Rééquilibrer la répartition de l'espace public entre les différents modes de déplacement et fonctions d'usages.

## SOLUTIONS

- Limiter à un maximum de 50%<sup>30</sup> la largeur du domaine public destiné aux véhicules motorisés, y compris les zones de stationnement ①
- Ce pourcentage pourrait varier en fonction de la spécialisation des voiries prévue par 'Good Move' pour les différents modes. Cela permettrait de pouvoir préconiser des largeurs plus importantes pour des voiries où le piéton est très présent ②
- Imposer une largeur minimale de 2m pour la voie piétonne, combinée à une largeur minimale de la voirie dévolue à la circulation des piétons et autres modes actifs ①
- Diminuer l'emprise du stationnement automobile notamment en interdisant le stationnement au droit des parcs (pour améliorer la visibilité et la qualité des espaces verts longeant la voirie), immeubles classés (visibilité et respect du patrimoine), des équipements publics / établissements scolaires (sécurité et espace dégagé pour la sortie des enfants) ①
- Donner la priorité au stationnement de transport partagé (voiture, vélo, micro-mobilité trottinette) ①
- Résoudre les problèmes de stationnement en voirie nécessite une meilleure gestion de celui-ci : augmenter les tarifs de stationnement et plafonner le nombre de cartes riverains émises. À défaut d'une meilleure gestion, la création d'une offre de parking hors voirie n'apportera aucune solution ③
- Favoriser la flexibilité et la convertibilité des espaces de stationnement vers d'autres usages en imposant que les places soient marquées par des systèmes de marquages réversibles ou en tout cas flexibles pour d'autres usages de plain-pied, éviter les bordures qui imposent des travaux d'infrastructure lourds en cas de diminution du nombre d'emplacements... ①
- Imposer un nombre minimum d'infrastructures pour le stationnement des vélos ②
- Développer le confort et l'inclusion dans l'espace public ①:
  - Définir les qualités minimales des cheminements piétons qui doivent être évidents, sans détours, libres d'obstacles et correctement éclairés.
  - Intégrer des zones de repos à intervalle régulier (mobilier urbain et conception des espaces en conséquence).
  - Prévoir des accessoires complémentaires dans les lieux de grande fréquentation : toilettes publiques, points d'eau potable, prises électriques...
  - Intégrer les éléments de sécurité dans la conception d'ensemble de l'espace public.

## RÉFÉRENCES

L'aménagement de la place Benthem (Rotterdam) par le bureau De Urbanisten combine la création d'un bassin d'orage à ciel ouvert avec la requalification de l'espace public qui se voit doté de fonctions récréatives et d'usage. Le projet a été conçu sur base d'un processus participatif intense.

# Simplifier et dégager l'espace public. Éviter l'encombrement dû à la démultiplication d'objets <sup>①</sup>

(1)

## CONSTATS

Le trottoir, ou plus généralement l'espace physique destiné aux piétons dans ses diverses déclinaisons (woonerf, piétonnier, trottoir à bordure), fait aujourd'hui l'objet d'une intensification accrue de son utilisation et de son occupation.

Initialement conçu comme un outil de protection de la façade (trottoirs à la place Royale), d'espace de circulation rapide pour les piétons en dehors de la cohue (trottoirs à la rue du Midi), puis d'un espace dédié sur lequel le piéton est contraint de circuler (interdiction pour un piéton de circuler sur la voirie publique imposée par le Code de la route), le trottoir et, par extension, l'espace ouvert dédié aux modes actifs connaissent aujourd'hui une intensification significative de leur occupation. Celle-ci est due principalement à quatre facteurs :

- la transition écologique qui se traduit par une augmentation de l'espace dédié à la végétalisation, à l'augmentation de la perméabilisation du sol urbain, à la démultiplication des éléments de récolte dans une perspective de recyclage, à l'apparition des bornes de recharges électriques, etc. ;

- la transition numérique qui induit une démultiplication des objets urbains connectés (de la poubelle aux trottoirnettes et diverses formes de modes de déplacement « en libre service ») ;
- la crise climatique qui va à l'avenir induire de concevoir des aménagements intégrant des dispositifs de protection face aux vagues de chaleur (auvent protecteur, massifs végétaux, brumisateurs d'air, canopée végétale, etc.) ;
- enfin, la montée en puissance des préoccupations pour la sécurité des personnes (face aux attaques terroristes qui doit être garantie par des aménagements intégrant en amont des mesures physiques de protection (implantation d'obstacles, de fosses, de murets, etc.).

Ces évolutions se traduisent formellement par une concurrence accrue de l'occupation du sol sur un espace qui reste limité avec une conséquence majeure : l'encombrement progressif de l'espace public par divers objets et obstacles, ne garantissant plus la circulation et le croisement des personnes.

# Simplifier et dégager l'espace public. Éviter l'encombrement dû à la démultiplication d'objets <sup>①</sup>

(2)

## OBJECTIFS

- Simplifier et dégager l'espace public.
- Garantir un passage libre et éviter l'encombrement par la démultiplication du mobilier urbain.

## SOLUTIONS

- Imposer dans les aménagements une obligation de mutualisation des fonctionnalités autour d'un nombre réduit d'éléments de mobilier urbain <sup>①</sup>
- Imposer un taux d'encombrement maximum (via un pourcentage à définir, dans la même veine que le pourcentage minimum de végétalisation à prévoir dans le cadre d'un aménagement d'un espace ouvert) <sup>①</sup>
- Imposer sauf exception l'utilisation de conteneurs enterrés pour la gestion des déchets <sup>①</sup>
- Définir une largeur libre de passage compatible avec les impératifs de sécurité <sup>①</sup>

# Fixer un minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité sur la parcelle ①

## CONSTATS

La logique actuelle des projets urbains est pensée au départ des possibilités de construction.

Un autre regard consisterait à regarder les possibilités de densification au départ du non bâti et de ses qualités afin de préserver au maximum les sols de qualité. Ces sols offrent une qualité biologique qui les rend précieux pour le maintien et le développement d'un réseau de

fraîcheur. Cette approche est absente de la réglementation actuelle mais se retrouve dans la stratégie 'Good Soil'<sup>31</sup> qui vise à une meilleure gestion et préservation des sols. L'objectif de cette nouvelle gestion durable et intégrée des sols est d'améliorer encore et toujours le cadre de vie des Bruxellois en préservant le fragile substrat sur lequel ils vivent.

## OBJECTIFS

- Faire percoler la logique de la stratégie 'Good Soil' dans la réglementation.
- Protéger les sols de qualité existants considérés comme une ressource non renouvelable.

## SOLUTIONS

- Maximiser l'emprise au sol des espaces non bâtis: un minimum de 30% de la parcelle est non bâtie et en pleine terre ①
- Intégrer la notion de «sol de qualité»<sup>32</sup> dans le RRU et favoriser sa préservation ①
- Réaliser les projets dans une optique de maintien des sols de qualité existant sur le terrain. L'implantation des constructions minimise l'emprise sur les sols de qualité ①
- Éviter de minéraliser les sols de qualité existants. Leur aménagement contribue au maillage vert et bleu ainsi qu'à la constitution du réseau de fraîcheur ①
- Valoriser la présence de sols de qualité dans l'aménagement des abords des constructions ①
- Imposer que les espaces ouverts du projet contribuent, le cas échéant, à la requalification des sols de faible qualité ①

## RÉFÉRENCES

Le «Jardin de la liste rouge» (Rode lijst tuin par Buroharro paysagistes) est un jardin urbain qui incorpore un ensemble d'espèces végétales indigènes menacées (sur la liste rouge). C'est un plaidoyer pour la biodiversité en ville et le jardinage responsable.

# Augmenter les performances environnementales et les fonctions d'usage au sein des espaces privés<sup>①②③</sup>

(1)

## CONSTATS

Les effets de refroidissement atteints par la présence d'espaces végétalisés sont très locaux. Pour assurer une qualité de vie sur tout le territoire régional, il faut donc agir de manière continue, à l'échelle locale.

La part la plus importante des espaces verts situés en Région de Bruxelles-Capitale est constituée par les

jardins privés<sup>38</sup>. L'ambition placée sur les espaces ouverts privés en termes de participation à la constitution d'un réseau de fraîcheur n'est pas assez haute. Pourtant ces espaces représentent un potentiel énorme à l'échelle régionale tant sur le plan environnemental qu'en termes d'usage.

# Augmenter les performances environnementales et les fonctions d'usage au sein des espaces privés<sup>①②③</sup>

(2)

## OBJECTIFS

- Construire la notion de réseau de fraîcheur à l'échelle du territoire régional.
- Faire participer les espaces privés aux maillages vert et bleu et à la création de milieux d'accueil de la biodiversité.
- Permettre une continuité du paysage (et du réseau de fraîcheur) malgré la présence de constructions en sous-sol.
- Augmenter les fonctions d'usage et les fonctions collectives dans les espaces ouverts privés.

## SOLUTIONS

- Augmenter la végétalisation des espaces privés et imposer la plantation d'au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de jardin ou imposer un minimum de surface de canopée végétale de 30 %<sup>34</sup> ①
- Imposer une limite maximale d'espaces minéralisés — suffisamment basse — sur chaque parcelle ①
- Étudier la possibilité d'imposer une amélioration des services écosystémiques rendus à l'échelle du projet par rapport à la situation existante (CBS+ ou autre instrument de monitoring) ou une compensation ②
- Imposer une épaisseur d'au moins 1 m de terre sur les parties des constructions en sous-sol. Le substrat doit en outre permettre le développement d'une végétation significative, soit par la réalisation de « puits » permettant le développement racinaire, soit en l'intégrant dans une épaisseur de terre continue, soit par la réalisation ponctuelle d'une butte ①
- Augmenter l'usage des espaces ouverts privés en fonction de la santé dans les zones prioritaires selon le plan maillage jeu<sup>35</sup>. Faire participer les espaces ouverts privés<sup>36</sup> à la qualité de vie pour les personnes qui les côtoient. Valoriser les fonctions d'usage des espaces ouverts privés ③
- Favoriser un usage collectif pour des espaces ouverts privés d'une certaine taille, notamment autour des logements collectifs. Faire le lien avec la carte des zones de carence en matière d'espaces de jeux et le cas échéant imposer la réalisation d'une aire de jeux dans les espaces ouverts privés d'une certaine taille si les conditions locales le permettent. Cette aire de jeux serait accessible au public depuis la voirie publique pendant certaines heures de la journée ②

## RÉFÉRENCE-S

Dans l'ouvrage 'Reconquérir les rues', Nicolas Soulier définit les notions de frontage public et de frontage privé. Cet espace entre la rue et l'immeuble présente un potentiel important d'activation. Il insiste sur l'importance du frontage privé dans l'animation et les usages de l'espace public.

Dans l'immeuble Via Verde (New York), l'environnement et l'équité sociale ont été pris en compte, lors de la programmation du projet, en confiant les espaces les plus qualitatifs à l'ensemble des résidents plutôt qu'à une poignée de privilégiés. La cour centrale comprend une aire de jeux et un amphithéâtre, un potager est aménagé sur le toit et l'étage le plus élevé abrite une salle et une terrasse communautaires ouvertes à tous les résidents plutôt qu'un penthouse de luxe.

---

Ce Titre intègre les prescriptions relatives à l'organisation interne des immeubles afin de leur assurer une bonne qualité de vie tant pour les logements que pour d'autres types de fonctions (bureaux, équipements, parkings...). La mise en place de critères communs d'habitabilité permet d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles dans le temps d'une fonction à une autre.



## CONSTATS

Le RRU permet de gérer les normes d'habitabilité des logements. Toutefois il n'édicte aucune norme minimale d'habitabilité pour les autres fonctions constituant la ville. Bureaux, maisons de repos, écoles, hôtels, studios, parkings... échappent à toute réglementation, de sorte qu'ils sont peu flexibles et ne peuvent être réaménagés qu'au

prix de procédures lourdes et de travaux intensifs impliquant le plus souvent la démolition-reconstruction. Par ailleurs, les constructions sont encore trop souvent étudiées d'un point de vue thermique, d'abord en fonction du confort d'hiver, et trop peu selon les évolutions climatiques actuelles, en fonction du confort en été.

## OBJECTIFS

- Créer une norme d'habitabilité minimale transversale à tous les immeubles pour permettre:
  - Une appropriation durable des espaces construits avec des normes de confort poussées;
  - Une polyvalence des espaces pour anticiper les futurs changements d'affectation;
  - Une mixité des fonctions au sein d'un bâtiment, d'un quartier;
  - De promouvoir la rencontre et les modes de vie sains.
- Augmenter la flexibilité et la possibilité de rénover, réaffecter et réutiliser les constructions.
- Prendre en compte le confort thermique d'été.

## SOLUTIONS

- Redéfinir le local habitable. Dans le RRU actuel, le local habitable est destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher. Il faudrait y ajouter l'ensemble des pièces destinées au séjour prolongé des personnes à savoir notamment: bureau, atelier, salle de réunion, salle de cours, commerce, café, restaurant, salle de sports, etc. <sup>①</sup>
- Établir que tout local habitable doit être séparé des autres locaux contigus par des cloisons allant du sol au plafond et dispose au minimum <sup>①</sup>:
  - d'une fenêtre permettant des vues directes vers l'extérieur;
  - d'une surface minimale de 7,5 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,20 m. Cette surface ne préjuge pas de la taille totale de l'entité qui doit conserver sa superficie de référence (notamment pour le logement);
  - d'une hauteur sous plafond de 2,70 m minimum.
- Séparer, dans les constructions neuves, le système porteur du système de cloisonnement afin de permettre une évolution dans le temps et la reconversion programmatique sans travaux structurels <sup>①</sup>
- Prévoir que toute nouvelle construction d'un immeuble collectif comprend un hall d'entrée indépendant des fonctions du rez-de-chaussée. Le hall d'entrée est à considérer comme local habitable. Il devra répondre aux mêmes conditions de hauteur, surface et éclairage que tout autre local habitable <sup>①</sup>
- Prévoir que les circulations collectives horizontales doivent comprendre un apport de lumière naturelle et disposer d'une largeur minimale de 120 cm. Dans les immeubles jusqu'à 4 étages, les circulations verticales doivent comprendre un apport de lumière naturelle et disposer d'une largeur minimale de 120 cm <sup>①</sup>
- Autoriser l'installation de pare-soleil fixes intégrés à l'architecture de la façade pour permettre la protection solaire passive <sup>①</sup>

## RÉFÉRENCES

Voici quelques exemples de dimensions minimales actuelles pour les pièces de vie:

- En Flandre<sup>87</sup>, la surface minimale pour une chambre est de 7 m<sup>2</sup> et la largeur minimale est de 2,20 m. Ces dimensions permettent l'aménagement d'un lit de 205×90 cm, une table de chevet, une armoire de 100×60 cm, un bureau de 120×70 cm.
- Le Rapport de la mission sur la qualité du logement<sup>88</sup>, France, Septembre 2021, prévoit une hauteur minimale de 2,70 m.
- Aux Pays Bas, la largeur minimale sous plafond d'une chambre est de 1,80 m.
- Aux Pays Bas, la hauteur minimale sous plafond pour un logement est de 2,60 m.
- À Bruxelles, selon le RRU, dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 m.
- Citydev<sup>89</sup> propose une hauteur de plancher évolutive, en fonction de l'étage: RDC: 2,90 m; 1<sup>er</sup> étage: 2,80 m; 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages: 2,70 m; À partir du 5<sup>e</sup> étage: 2,60 m.

## CONSTATS

Les règles actuelles sont trop détaillées et organisées par pièce. Elles ne permettent pas une évolution dans l'occupation d'un logement, le type d'occupants, une flexibilité d'usages et amènent à une conception architecturale pauvre et répétitive.

En revanche, la taille des logements fait partie de l'identité du logement à Bruxelles et apporte de la qualité de vie. La crise sanitaire en particulier a remis en évidence l'importance de disposer de suffisamment d'espace tant à l'intérieur qu'à l'extérieur en extension des logements. Rappelons que le rapport du Comité Scientifique Logement prolonge également ces constats en soulignant leur pertinence par rapport à la perspective du changement climatique. Les villes doivent rester attractives pour éviter la tentation permanente de l'habitat individuel qui, télétravail

aidant, peut voir son attractivité renforcée. De nombreux efforts sont à faire à tous les niveaux de l'usage quotidien des villes: mobilité, espaces verts et îlots de chaleur, services et leur accessibilité à tous, etc. Mais l'amélioration de la qualité des logements est certainement un des leviers les plus efficaces pour retrouver le désir d'habiter en ville. La surface est un critère primordial de qualité: un grand logement sera toujours plus qualitatif, plus transformable qu'un petit logement, peu importe son agencement. Il sera surtout nettement plus adapté à la vie quotidienne de ses habitants, particulièrement au regard de ses évolutions futures. Une seule condition néanmoins: que cette évolution nécessaire ne rende pas le logement financièrement inaccessible. Il s'agit donc également de travailler sur l'accessibilité financière et sociale du logement.

## OBJECTIFS

- Maintenir la taille globale des logements, mais introduire plus de flexibilité dans l'organisation interne du logement.
- Permettre la convertibilité et la modularité intérieure des locaux pour une plus grande souplesse d'agencement et flexibilité.
- Développer la ventilation et l'éclairage naturels des logements.
- Uniformiser les méthodes de calcul des superficies construites.
- Rendre plus attractif le logement collectif.
- Permettre l'adaptation des logements aux PMR.

## SOLUTIONS

- Passer de règles de minimum de surface par pièce à des règles de minimum de surface<sup>40</sup> par logement. La taille d'un logement serait liée au nombre de chambres. Cela permettrait d'établir un tableau de surfaces assez simple et efficace pour les logements en fonction du nombre de chambres ①
- Développer un code de mesure des surfaces pour clarifier et uniformiser la méthode de calcul pour le brut et le net tant au niveau urbanistique que dans les pratiques de vente ②③
- Imposer une double orientation à tous les logements à l'exception des studios et appartement avec une chambre ①
- Conserver des normes d'équipement minimum comprenant au moins les fonctions suivantes dans chaque unité d'habitation ①:

- une cuisine permettant la préparation des repas pour un nombre de personnes en rapport avec le nombre de chambres dont dispose le logement;
- salle de bain et wc: en nombre suffisant lié au nombre de chambres ou d'occupants;
- rangement privatif: surface minimum de 1 m<sup>2</sup>/chambre avec cloisonnement flexible pour favoriser la reconversion. Peut-être situé dans ou à l'extérieur du logement;
- local poubelle permettant le tri des déchets & local vélos/poussettes: de surface suffisante liée au nombre d'occupants mais peuvent être répartis au sein des logements ou sur les paliers de distribution. Les locaux communs sont trop contraignants dans les petits immeubles et sous-exploités ou insalubres dans les immeubles de taille en l'absence d'une conciergerie.
- Le nombre et les superficies prévus pour ces locaux doivent être motivés dans une note jointe à la demande de permis d'urbanisme.

## RÉFÉRENCES

40 logements modulables et un espace partagé (Dijon). Les pièces de ces logements sont toutes de taille identique et peuvent servir de séjour, chambre ou espace de travail selon les besoins des habitants. Architecte: Sophie Delhay.

9 logements collectifs (Pessac). Grâce à une dissociation de la structure et des cloisons, ces logements proposent des cloisonnements modulables et une adaptabilité des différentes unités dans le temps. Architecte: Atelier Provisoire.

Cet immeuble de logements collectifs (Zurich) propose des circulations communes avec lumière et ventilation naturelles, des appartements transversants et une surface réduite grâce à l'absence de circulation interne et disposant d'un espace extérieur généreux. Architecte: Peter Markli.

# Des espaces extérieurs pour tous les bâtiments <sup>①</sup>

## CONSTATS

La réglementation actuelle n'impose pas de réaliser des espaces extérieurs pour les bâtiments qui sont destinés à l'accueil prolongé des personnes (logements, équipements, bureaux...). Or, il s'agit d'un besoin et d'une qualité

essentiels d'un immeuble dont l'évidence est apparue lors de la crise sanitaire et du confinement liés au Covid19<sup>41</sup>.

## OBJECTIFS

- Offrir un accès direct à l'extérieur pour tous les bâtiments sous forme de jardin, de terrasse ou de toiture.
- Permettre à tous les logements de disposer d'un espace permettant de séjourner dehors.
- Lutter contre les effets de surchauffe des façades en utilisant les terrasses comme pare-soleil.

## SOLUTIONS

- Prévoir des terrasses ou un jardin pour tous les bâtiments de logement, bureau ou équipement <sup>①</sup>
- Établir que toute nouvelle construction de logements contient au minimum un espace extérieur privatif par entité programmatique. La surface cumulée des différents espaces extérieurs correspond à un ratio de 10 % de la surface habitable<sup>42</sup> (dont une partie qui peut être collective). L'espace extérieur privatif est directement relié au logement et a une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup> augmentés de 2 m<sup>2</sup> par chambre par chambre au-delà de la première chambre, avec une profondeur minimale (hors RDC) de 1,50 m <sup>①</sup>
- Prévoir à partir de 10 logements un espace extérieur partagé dont la taille reste à définir <sup>①</sup>
- L'espace extérieur peut devenir un espace intérieur en prolongation de l'espace de vie en hiver <sup>①</sup>

## RÉFÉRENCES

Dans le Rapport de la mission sur la qualité du logement (Laurent Girometti – François Leclercq Septembre 2021) on trouve des exemples d'orientations pour les espaces extérieurs. Celles-ci sont soit écrites « non chiffrées » (ex: disposition permettant d'installer une table et des chaises, bénéficiant d'une bonne orientation, espace généreux...) soit contiennent des propositions chiffrées (surface minimale: 10% de la SDP; surface moyenne: 4 m<sup>2</sup>; surface minimale pour 80 % des logements: 3,50 m<sup>2</sup>; profondeur minimale: 1,50 m).

À Anvers, les espaces extérieurs sont de minimum 4 m<sup>2</sup> et 2 m<sup>2</sup> supplémentaires par chambre. À Amsterdam: minimum 4 m<sup>2</sup> et 1,5 m de profondeur pour tous les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>.

# Favoriser le développement de logements étudiants abordables ①

## CONSTATS

Le RRU en vigueur prévoit un régime particulier pour les logements étudiants uniquement lorsqu'ils sont réalisés par les Universités. Or, celles-ci ne souhaitent pour la plupart plus développer de tels logements sur fonds propres. La construction de logements étudiants par des opérateurs privés devient dès lors une vraie question alors

que la Région de Bruxelles-Capitale est le pôle étudiant le plus important de Belgique.

Ce type de logement est en pénurie, la spéculation immobilière est forte et un besoin de régulation se fait urgemment ressentir à cet égard.

## OBJECTIFS

- Faciliter l'accès à du logement étudiant abordable et de qualité en restant vigilant à la spéculation immobilière.
- Encourager les projets de logement étudiant qui permettent de réhabiliter / convertir / réaffecter des immeubles de bureaux / industriels / de commerces.
- Renforcer la typologie recherchée par les étudiants (mode de vie communautaire) tout en respectant l'équilibre et l'accessibilité des logements familiaux pour les ménages bruxellois.
- Éviter que les logements étudiants (surtout les studios) ne soient convertis en logements classiques.

## SOLUTIONS

- Établir les définitions suivantes: «logement étudiant privé», «logement étudiant individuel», «logement étudiant collectif»<sup>43</sup> ①
- Justifier, par une note, la pertinence de la localisation au regard de la proximité des lieux d'enseignement, la nature du quartier, l'offre déjà présente, les transports vers les lieux d'études ①
- Fixer les normes de superficie et d'habitabilité de la manière suivante ①:
  - Pour un logement individuel: 20 m<sup>2</sup> de superficie de plancher nette pour un espace séjour et cuisine (hors sanitaires);
  - Pour du «logement collectif»:
    - Maximum 12 chambres par unité de logement.
    - Chambres de minimum 12 m<sup>2</sup> de superficie de plancher nette pourvues d'un lavabo (hors sanitaires/WC/lavabo).
    - Espace commun séjour et cuisine situés hors-sol et d'une superficie de plancher nette de: 28 m<sup>2</sup> pour 2 à 5 étudiants, 32 m<sup>2</sup> pour 6 à 9 étudiants, 36 m<sup>2</sup> pour 10 à 12 étudiants.
    - Au minimum une douche pour 3 personnes et un WC pour 3 personnes.
    - Imposer des normes acoustiques adaptées (insonorisation entre locaux communs et locaux privés, entre logements étudiants et immeubles contigus).
- Le logement doit prévoir les infrastructures suivantes: parking vélo proportionné au nombre de chambres, local poubelle, buanderie ①
- Pour tout site accueillant plus de 50 étudiants, il est établi une conciergerie et un foyer de détente proportionné au nombre d'étudiants ①
- Imposer 20 % de logements sociaux étudiants pour les projets de plus de 30 logements ③

# Encadrer le développement et garantir la qualité des logements en co-living et co-housing <sup>①</sup>

## CONSTATS

La réglementation actuelle ne permet pas de distinguer les nouveaux modes d'habiter de type « co-living » ou « co-housing » d'autres modes. La plupart du temps, les co-living sont situés dans des maisons unifamiliales transformées et densifiées au maximum, sans permis d'urbanisme, puisque sans travaux structurels. Ces transformations s'opèrent parfois au détriment du logement

classique unifamilial, sans soucis d'intégration avec le contexte construit existant, pouvant aboutir à des nuisances sonores, un déséquilibre de la mixité sociale, une densification du quartier, une spéculation immobilière, etc. En l'absence de règlement, certaines communes ont pris l'initiative d'encadrer les conditions de qualité au travers d'un document d'orientation commun.

## OBJECTIFS

- Encadrer le développement de ces nouveaux types de logements pour une meilleure intégration à l'architecture du bâti existant et au quartier dans lequel ils s'installent.
- Garantir la qualité des logements développés.
- Encourager les projets de co-living qui permettent de réhabiliter / convertir / réaffecter des immeubles de bureaux / industriels / de commerces.
- Encourager les nouveaux modes d'habitats solidaires du type co-housing, habitat kangourou ou habitat intergénérationnel.

## SOLUTIONS

- Encadrer le développement <sup>①</sup>:
  - Établir un référentiel de taille de logement permettant d'encadrer les logements disposants d'un grand nombre de chambres. Ce référentiel devra tenir compte de la croissance importante et non linéaire des besoins de pièces collectives de qualité pour les grands logements. Des seuils avec une croissance plus importante de la taille du logement au-delà de 5 chambres et au-delà de 10 chambres seraient par exemple utiles;
  - Limiter la taille maximale d'une entité de logement à 12 chambres.
- Garantir la qualité des logements développés <sup>①</sup>:
  - Etablir un référentiel d'équipements minimum du logement tenant compte des besoins spécifiques au-delà de 5 chambres (nombre de douches / chambres, nombre de WC, buanderie, etc.).
- Garantir la qualité des espaces de vie collectifs <sup>①</sup>:
  - La cuisine devenant un lieu de vie collectif doit être éclairée naturellement au-delà de 5 chambres.

## RÉFÉRENCES

Les logements du projet Miss Sargfabrik (Vienne) sont de petite taille mais disposent d'installations communes pour le collectif de ses résidents, comme une bibliothèque, une blanchisserie, deux cuisines et un bar. L'organisation interne est basée sur une forme de démocratie directe.

# Encadrer la division des maisons unifamiliales et maintenir des logements adaptés pour les familles <sup>①</sup>

## CONSTATS

La pression démographique que la Région de Bruxelles-Capitale connaît depuis près d'une décennie a induit une pression importante sur le bâti existant, singulièrement en termes de subdivision de maisons familiales en différentes unités de tailles plus réduites.

Cette pratique de subdivision se doit d'être encadrée pour de multiples raisons: protection du patrimoine, préservation d'une offre de logement destinée aux familles, lutte contre une sur-densification habitée de certains quartiers, etc.

## OBJECTIFS

- Préserver des logements adaptés aux familles et éviter la sur-division des maisons unifamiliales.
- Permettre une certaine densification dans le bâti de la «ville verte» de deuxième couronne, implanté en ordre ouvert.
- Maintenir et valoriser les qualités architecturales du bâti d'origine.

## SOLUTIONS

Conditionner la division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logement au respect des dispositions suivantes <sup>①</sup>:

- L'immeuble présente une typologie unifamiliale dont la superficie de plancher brute est supérieure à 200 m<sup>2</sup> et dispose d'une largeur suffisante permettant de garantir pour chaque unité de logement une circulation privative;
- Pour le bâti implanté en mitoyenneté, l'immeuble présente un gabarit supérieur à RDC+1+Toiture;
- La division de la maison doit garantir le maintien d'au moins un logement familial de type «3 chambres»;
- Pour les maisons disposant d'un accès vers une cour ou un jardin, prévoir l'implantation du logement de grande taille en lien avec celui-ci;
- Concevoir des locaux communs de taille suffisante et facilement accessibles depuis les parties communes.



# Mutualiser l'usage des parkings et définir le nombre de parkings à réaliser en fonction d'une maille de quartier <sup>①②</sup>

## CONSTATS

Les Administrations n'ont pas de vue sur le nombre de parkings disponibles ou non, et ne disposent pas des moyens fiables pour analyser / évaluer la nécessité ou non de la création de parkings. La stratégie de mobilité est définie par 'Good Move', mais son intégration dans les

textes urbanistiques n'est pas évidente. Les zones d'accessibilité du RRU actuelles sont faites pour les bureaux, et ne tiennent pas compte de la réelle accessibilité en dehors des heures de travail (weekend, soirée...).

## OBJECTIFS

- Adapter le nombre d'emplacements à réaliser dans un projet en fonction du quartier, de son accessibilité et de la disponibilité des emplacements de stationnements dans et hors voirie.
- Mutualiser les places de parking hors voirie.
- Diminuer le stationnement en voirie.

## SOLUTIONS

- Créer un accès direct à la voirie pour les parkings de plus de 10 places afin de permettre la flexibilité. Faire varier le nombre d'emplacements en fonction de l'accessibilité de l'immeuble (zones A-B-C) en établissant un référentiel du nombre de places à réaliser <sup>①</sup>
- Établir une base de données cartographiques dynamique (SIG type Casba<sup>44</sup>) du nombre de places disponibles en voirie et hors voirie par quartier <sup>②</sup>
- Pour les projets de logement, laisser chaque demandeur justifier le nombre d'emplacements (en + ou en - par rapport au référentiel) en fonction des solutions de mobilité mises en œuvre dans le projet et de la situation dans le quartier (disponibles dans la base de données cartographiques) <sup>②</sup>

15. Le Design Universel (Universal design) est relatif à la conception **de produits, d'environnements, de programmes et de services utilisables par tous, dans toute la mesure du possible, sans qu'il soit nécessaire de les adapter ou de les concevoir de manière spécialisée— tels que spécifiés dans la Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD) et son protocole, ratifiés par la Belgique en 2006.**
16. Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). ([lire](#))
17. Voir Définitions. ([lire](#))
18. Rapports sur les incidences environnementales des plans et programmes (RIE). ([lire](#))
19. Extrait du RIE RRU 2019, p. 86.
20. Voir 'Brussels Donut Portrait'. ([lire](#))
21. Suivant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base **en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.**
22. Plus de 1000 m<sup>2</sup> **selon la définition reprises sous rubrique.**
23. Voir 'Brussels Donut Portrait'. ([lire](#))
24. Cartographie des îlots de fraîcheur à Bruxelles. ([lire](#))
25. Voir Définitions. ([lire](#))
26. Ce principe doit être dimensionné en fonction du type d'épisode pluvial.
27. Voir Définitions. ([lire](#))
28. Voir "the 3-30-300 rule for developing urban forests and creating **greener and healthier cities. Everybody should be able to see 3 trees from their home, live in a neighbourhood with at least 30% tree canopy (or vegetation) cover, and be no more than 300 metres from the nearest green space that allows for multiple recreational activities**". ([lire](#))
29. Voir 'Brussels Donut Portrait'. ([lire](#))
30. Valeur indicative, à étudier.
31. 'Good Soil'. ([lire](#))
32. Voir Définitions. ([lire](#))
33. Extrait du RIE RRU 2019, p. 91.
34. Extrait du "3-30-300 rule for developing urban forests and creating **greener and healthier cities: everybody should be able to see 3 trees from their home, live in a neighbourhood with at least 30 % tree canopy (or vegetation) cover, and be no more than 300 metres from the nearest green space that allows for multiple recreational activities**". ([lire](#))
35. Le maillage jeu à Bruxelles. ([lire](#))
36. Plusieurs parcelles de grande taille, avec fonctions résidentielles et mixtes, ont un espace privé qui semble être résiduel: limité aux aménagements purement fonctionnels (déchets, sentiers d'évacuation, sécurité, zone de recul, zone de livraison, zone de stationnement), et caractérisé par une végétalisation pauvre de point de vue de la biodiversité (pelouse, buissons exogènes type conifères, ...). Au niveau de l'offre actuelle des aires de jeux et de sport, il y a des zones de carences, cumulant des carences spatiales, quantitatives et qualitatives. En général, l'offre actuelle ignore les besoins de certains publics: les familles avec des enfants d'âges différents, les enfants porteurs d'un handicap, les très jeunes enfants (0-3 ans) et les adolescents, surtout les filles.
37. VMSW—ontwerpleidraad sociale woningbouw 2020/1, p. 17. ([lire](#))
38. Le Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel **du logement de qualité, Laurent Girometti—François Leclercq, Septembre 2021.** ([lire](#))
39. Citydev Bruxelles. ([lire](#))
40. Voir Définitions. ([lire](#))
41. Voir e.a. rapport du Comité Scientifique Logement mentionné dans la bibliographie.
42. Voir Définitions. ([lire](#))
43. Voir Définitions. ([lire](#))
44. Voir Définitions. ([lire](#))

# Citation des experts

FR



Oana Bogdan – Présidente  
Benoit Moritz  
Anne Ledroit  
Jens Aerts  
Hélène Rillaerts  
Sven Grooten  
Luc Eeckhout  
Thierry Baneton  
Pierre-Alain Franck  
Kristiaan Borret  
Vanessa Mosquera  
Katelijne Franssens

### OANA BOGDAN – PRÉSIDENTE

Vivre en ville est l'une des solutions les plus efficaces contre la perte massive de la biodiversité et des ressources naturelles. L'architecture est donc devenue un élément important d'une réponse systémique qui rétablit notre lien avec la nature. Pour être fait, ce lien a besoin d'espace dans la ville, alors que les espaces disponibles sont rares. C'est pour cette raison qu'à travers 'Good Living', nous proposons de penser le territoire régional au départ de l'espace ouvert existant et de ses qualités. En innovant avec de nouvelles formes de densification urbaine et des bâtiments de haute qualité et adaptables, combinés à plus de végétation et de biodiversité. Chaque projet nécessitant un permis d'urbanisme doit être considéré comme une contribution durable à l'ensemble de la ville. Cet objectif ne sera rendu possible que par une vision commune entre administrations et pouvoirs publics, partagée avec la société : une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité.

### BENOIT MORITZ

Bruxelles a énormément changé ces quinze dernières années, avec notamment une augmentation de plus de 250 000 habitants sur un territoire dont les limites sont restées identiques. Ce paramètre lié au changement climatique et à la pandémie en cours constitue un point de bascule à partir duquel il convient de faire évoluer le territoire dans la double perspective de la transition écologique et de la justice sociale. La réflexion que nous avons menée collectivement fixe un premier cap aux orientations que le nouveau RRU 'Good Living' devra prendre afin de rendre le territoire bruxellois plus résilient, et plus équitable socialement. Je me réjouis que nous ayons pu collectivement et en toute collégialité mener à bien ce défi.

### ANNE LEDROIT

Bruxelles a longtemps subi l'urbanisme des années 60 dédié à la voiture et a été vidée de ses habitants qui préféraient, pour beaucoup, vivre en périphérie dans des zones plus vertes et plus apaisées. Depuis quelques années Bruxelles, par sa richesse culturelle et son activité, attire de nouveau. Elle est amenée à se densifier. Le défi du RRU 'Good Living' réside dans ce paradoxe : densifier la ville tout en augmentant la qualité de vie. Il s'agira d'être attentif à la compacité des bâtiments pour permettre l'établissement d'espaces ouverts appropriables. Densifier de manière raisonnée, en tenant compte des opportunités du contexte urbain existant. Pouvoir aboutir, parfois même, à la dé-densification de ce même contexte. Bruxelles vit une période charnière qui va la transformer durablement. Le RRU 'Good Living' est un des outils qui doit permettre le succès de cette mutation vers une ville appropriable, inclusive, apaisée, verte et durable.

### JENS AERTS

Le RRU 'Good Living' identifie des principes de construction de la ville qui répondent aux enjeux planétaires et humains. Il offre une vision cohérente pour permettre à Bruxelles de continuer à se construire et se transformer pour les générations futures. Une ville saine, durable, inclusive. Puisqu'il s'applique à la plus petite échelle de l'urbanisme, 'Good Living' se prononce en faveur de l'habitat de qualité au quotidien, de la proximité de la nature, des espaces publics, des plaines de jeux, des écosystèmes renforcés.

### HÉLÈNE RILLAERTS

La qualité de nos lieux de vie dépend de la qualité des espaces ouverts qui nous entourent. Chaque projet, public ou privé, doit atteindre des performances environnementales suffisantes pour participer à la construction de cette qualité. Ces performances doivent maximiser les services écosystémiques rendus. Elles doivent s'entendre à l'échelle locale, mais auront des effets à l'échelle supra-locale également : grâce à la constitution d'un réseau de fraîcheur, intégré à la trame urbaine, nous parviendrons à préserver un milieu urbain vivant et vivable.

### SVEN GROOTEN

La force de 'Good Living' est qu'il est le résultat du travail de douze experts complémentaires qui ont toujours eu un objectif commun en tête pendant les débats : une nouvelle réglementation qui garantit la meilleure qualité de vie possible pour les citoyens d'aujourd'hui et de demain. 'Good Living' apporte une contribution essentielle à un environnement durable, bâti et non bâti, où tout est facile : vivre, travailler, étudier, rencontrer des gens, se déplacer, faire des achats, se détendre, se divertir, etc. Un environnement où tous les lieux – intérieurs et extérieurs – sont confortables, sûrs et adaptés aux plus vulnérables. Un environnement urbain bâti dont la densité et la forme sont adaptées à ses utilisateurs les plus importants : les gens. 'Good Living' promeut une ville durable qui s'adapte facilement à nos besoins et/ou désirs en constante évolution et qui favorise et encourage nos relations interpersonnelles à l'intérieur comme à l'extérieur.

### LUC EECKHOUT

Bruxelles est une ville unique en Europe et dans le monde. Nulle part autant de cultures ne se côtoient, nulle part plus de 100 langues ne sont parlées sur un territoire aussi restreint. Ici, vivre et travailler se font à proximité l'un de l'autre. La ville à 15 minutes est une réalité quotidienne pour Bruxelles. Cette vie dynamique nécessite de bons accords, pour rendre possible le 'Good Living' et ne pas le perdre à l'avenir. Le climat change, la ville aussi, et nous devons prendre davantage soin de l'espace non bâti en accordant une attention et de la place pour la nature. Ainsi, construire devient plus que jamais créer des espaces ouverts, pour se rencontrer, pour faire du vélo, pour jouer, mais aussi pour planter des arbres et redonner une chance à la nature. L'espace intérieur et l'espace extérieur se rencontrent dans 'Good Living', ici nous créons un nouvel espace pour l'avenir de Bruxelles.

### THIERRY BANETON

Bruxelles est unique, ce n'est pas une ville mais un «regroupement» de 19 communes, 2 communautés et une Région dans laquelle la communautarisation et l'urbanité s'opposent. L'autorité régionale n'a pas les compétences culturelles qui sont aux mains des communautés. Pourtant, notre ville est la voie dynamique de la mixité culturelle, du vivre ensemble sur base de la différence. Devant les grands défis climatiques et sociétaux, il ne suffit plus de ralentir les démarches ou de corriger légèrement les règlements. Il faut savoir tout changer et assumer politiquement de nouveaux choix, quitte à déranger ou bousculer les habitudes. Le projet de 'Good Living' est une occasion de façonner une nouvelle urbanité avec des objectifs et des règles clairs regroupant les aspects sociaux, urbanistiques et climatiques pour préparer le futur en construisant un vrai écosystème urbain. La Bruxelles de 2030 doit être fortement culturelle, magnifiquement exemplaire et socialement dynamique!

### PIERRE-ALAIN FRANCK

La réforme du RRU est ambitieuse à bien des égards: rencontrer les défis environnementaux d'aujourd'hui et de demain, améliorer la qualité de vie dans les bâtiments et dans les espaces ouverts et permettre la densification de manière à rencontrer les besoins démographiques et économiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Le défi de cette réforme est de taille et ne se réalisera qu'à la condition d'aller de pair avec une gouvernance différente dans la gestion de l'aménagement du territoire et des permis. La proposition de réforme dépasse ainsi le cadre strict du RRU et entend insuffler une nouvelle forme de collaboration entre acteurs publics et privés, bien plus collaborative qu'auparavant tout en préservant la sécurité juridique requise pour garantir les projets immobiliers de qualité en Région bruxelloise.

### KRISTIAAN BORRET

« Les façades sont-elles joliment alignées dans la rue ? »  
Un règlement d'urbanisme part souvent d'un souci esthétique concernant la façon dont les bâtiments composent le paysage urbain. Avec le nouveau RRU, nous voulons adapter cette perspective de deux manières: non pas tant l'esthétique que le développement urbain durable, et non pas seulement les bâtiments mais aussi les espaces ouverts. Cela correspond aux défis de notre époque et les règles générales d'urbanisme doivent en être le reflet. Je suis heureux que la réforme du RRU se fasse de manière approfondie. Bruxelles aujourd'hui le mérite.

### VANESSA MOSQUERA

« 'Good Living' servira de fil directeur pour réaliser en collaboration la transition urbanistique de Bruxelles vers une ville à dimension humaine (Pascal Smet). » La notion d'HABITER la Ville au sens large a été au cœur des préoccupations de notre Commission. Comment garantir l'accès au logement à tous ? Comment concilier la densification souhaitée de la ville avec la préservation de la nature ? Comment faire de Bruxelles une ville résiliente ? Le RRU 'Good Living', bien plus que ses prédécesseurs, a pour ambition d'offrir à l'ensemble des utilisateurs de la ville, qu'ils soient habitants et/ou travailleurs, des espaces ouverts et des bâtiments de qualité, appropriables en tout temps et évolutifs.

### KATELIJNE FRANSSSENS

Le principal défi du nouveau RRU 'Good Living' est de répondre aux défis en constante évolution de notre société (aux niveaux urbain, social, économique et écologique), dans le contexte spécifique de Bruxelles et en tenant compte des limites imposées par le cadre d'un règlement. Si l'on veut que le tissu urbain particulièrement diversifié de la Région bruxelloise évolue avec son temps et avec ses habitants, et si l'on veut en même temps construire une vision d'avenir, le cadre juridique doit permettre une plus grande flexibilité, en mettant l'accent sur la qualité et l'habitabilité qui constituent le fil rouge des recommandations de la Commission d'experts.

1

# Bibliographie

FR

Bibliographie  
Références complémentaires

64  
65

## Bibliographie

- Aerts, J. (2018). *Shaping Urbanization for Children: a Handbook on Child-Responsive Urban Planning*. UNICEF. ([lire](#))
- Berghauer Pont, M., & Haupt, P.A. (2021). *Spacematrix: Space, Density and Urban Form*. nai010 publishers.
- Bertrand, P.-J., & Moors, G. (2014, mars). *Vademecum Piétons en Région de Bruxelles-Capitale : Directives pour une ville conviviale pour les piétons*. ([lire](#))
- Bruxelles Environnement. (2020). *L'environnement: état des lieux*. ([lire](#))
- C, K. (s.d.). *Gezondheid en welzijn met stadgroen bevorderen de 3-30-300 vuistregel*. Horti Point. Consulté le 29 septembre 2021, [ici](#).
- Cairns, S., & Tunas, D. (2017). *Future Cities Laboratory—Indicia 01*. Lars Müller Publishers.
- Clément, G. (2004). *Manifeste du Tiers Paysage*. ([lire](#))
- Cohen, M.J. (2020). *New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition? Housing, Theory and Society*, 38(2), 173203. ([lire](#))
- Comité Scientifique Logement. (2020, novembre). *Rapport des travaux*. ([lire](#))
- Deliège, G., & Damme, S. (2019). *Dierschap—Naar een gedeelde ruimte voor mens en dier*. Gompel&Svacina.
- Department Omgeving, Atelier Romain, Osar, & P.PUL—KULeuven. (2020). *Ontwerpen van toekomstbestendige en gezonde woonomgevingen*. ([lire](#))
- Feireeiss, K., & Commerell, H.J. (2021). *Human Scale Remeasured : New Spatial Requirements, Societal Demands and Economic Values in Architecture*. Aedes.
- Fitz, A., & Krasny, E. (2019). *Critical Care : Architecture and Urbanism for a Broken Planet*. MIT Press.
- Forman, R. T. T., & Wilson, E. O. (1995). *Land Mosaics : The Ecology of Landscapes and Regions*. Cambridge University Press.
- Gandy, M., & Jasper, S. (2020). *The Botanical City*. Jovis.
- Gemeente De Haag. (2019, mars). *De Stad Natuurlijk—Natuurinclusief Bowen In Den Haag*. ([lire](#))
- Gemeente Den Haag. (2008, janvier). *Stedelijke Ecologische Verbindingszones in Den Haag. Hoofdlijnen voor inrichting en beheer—Uitvoeringsprogramma 2008-2018*. ([lire](#))
- Girometti, L., & Leclercq, F. (2021, septembre). *Référentiel du logement de qualité: rapport de la mission sur la qualité du logement*. ([lire](#))
- Jallon, B., Napolitano, U., & Boutté, F. (2020). *Paris Haussmann : Modèle de ville*. Pavillon de l'Arsenal.
- Klinenberg, E. (2018). *Palaces for the People—How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life*. Crown.
- Kries, M., Müller, M., Niggli, D., Ruby, A., & Ruby, I. (2017). *Together! : The New Architecture of the Collective*. Vitra Design Museum.
- Labasse, A., Carrega, M., & Lanaspese, B. (2021). *La Beauté d'une ville : Controverses esthétiques et transition écologique à Paris* (French Edition). Pavillon de l'Arsenal et Wildproject.
- Ledent, G., Salembier, C., & Vanneste, D. (2019). *Sustainable dwelling: Polyvalence and empowerment*. Presses Universitaires de Louvain. ([lire](#))
- Lehnerer, A. (2014). *Grand Urban Rules*. nai010 publishers.
- Levy, J. (2013). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. BELIN.
- Maugard, A., Marchand, D., & Bailly, E. (2019). *Biodiversité Urbaine, Pour Une Ville Vivante*. Editions PC.
- Mercier, C., & Mercier, J. (2018). *Paysages citoyens à Bruxelles*. RACINE.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Wegen en Verkeer. (2003). *Ontwerprichtlijnen voor Voetgangersvoorzieningen*. ([lire](#))
- National Association of City Transportation Officials & Global Designing Cities Initiative. (2020). *Designing Streets for Kids*. Island Press.
- Not Just Bikes. (2019, 2 décembre). *The Dutch Solution for Safer Sidewalks—Continuous Sidewalks* [Vidéo]. ([voir](#))
- OCAD University, Georgia Institute of Technology, & NYC Department of Health and Mental Hygiene. (2013). *Active Design Supplement : Affordable Designs for Affordable Housing*. ([lire](#))
- Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (2019). *A History of Collective Living: Forms of Shared Housing*. Birkhäuser.
- Sim, D., & Gehl, J. (2019). *Soft City: Building Density for Everyday Life*. Island Press.
- Sonne, W. (2017). *Urbanity and Density: In 20th-Century Urban Design*. DOM Publishers.
- Stad Gent. (2020, mars). *Ruimte voor Studenten: Handleiding voor private ontwikkelaars voor het bouwen en beheren van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten in Gent*. ([lire](#))
- Stad Gent. (2021a, mars). *Meer leefkwaliteit creëren in dichtbevolkte: Wijken Ontwerp Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen*. ([lire](#))



Stad Gent. (2021b, mai). *Bouwen aan Dialoog : Engagemeten voor een samenwerkingsgericht voortraject tussen architecten en lokale besturen met het oog op een vlotte vergunningsaanvraag.* ([lire](#))

Tillie, N. M. J. D., Aarts, M., Marijnissen, M., & Stenhuijs, L. (2012). *Rotterdam – People make the inner city: densification + greenification = sustainable city* (1<sup>re</sup> éd.). Mediacentre Rotterdam.

Urban Development Vienna. (2013). *Manual for Gender Mainstreaming in Urban Planning and Urban Development.* ([lire](#))

Van Den Panhuyzen, K. (2019, 11 juillet). *In 2050 zal Brussel hetzelfde klimaat kennen als Canberra nu.* BRUZZ. ([lire](#))

Vlaams Bouwmeester, Fietsberaad Vlaanderen, Artgineering, & Vrije Universiteit Brussel. (2021). *Buurten met lef, buurten vol leven: Inspiratie en ontwerpstrategieën.* ([lire](#))

Wolfrum, S. (2018). *Porous City From Metaphor to Urban Agenda.* Birkhäuser.

Zask, J. (2020). *Zoocities – Des Animaux Sauvages dans la Ville.* Premier Parallèle.

## Références complémentaires

### URBANITÉ

- . Clementwijk, Saint Nicolas. ([voir 1](#)), ([voir 2](#)), ([voir 3](#))
- . La Haye Nota Stadsnatuur. ([voir](#))
- . Espace Feydeau Commerce, Nantes. ([voir](#))
- . Salons urbains : à l'horizon 2022, reconquête de l'avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine. ([voir](#))
- . Créer des jardins arborés spacieux et riches en biodiversité. ([voir](#))

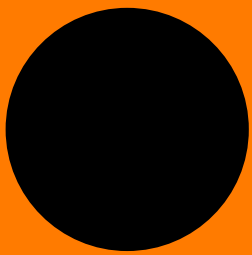
### ESPACES OUVERTS

- . Parklet ([voir](#))
- . Réinvestissement de l'espace public – exemple de la place du Panthéon à Paris. ([voir](#))
- . Le plus long toit vert du monde – 2,3 kms d'ancienne voie ferrée transformée en jardin et parc suspendu – high line New York. ([voir](#))
- . Abribus. ([voir](#))
- . Qualité des sols : Jardin de l'atelier du pont ([voir](#))
- . Performances environnementales des espaces privés : Blauwgroen vlaanderen. ([voir](#))
- . Square des Bouleaux, Paris. ([voir](#))

### HABITABILITÉ

- . Kind & Samenleving et Fris in het Landschap ont développé un *Guide des projets de logements durables et adaptés aux enfants et des jardins familiaux* pour la ville de Bruges. Ces recommandations sont destinées aux promoteurs de grands projets de logement mais aussi à influencer le règlement d'urbanisme. ([voir](#))
- . Appartements avec une ou trois façades, surface réduite grâce à l'absence de circulation interne, espace extérieur très généreux. Igual Guggenheim – Wetzikon housing, Wetzikon, Suisse. ([voir](#))
- . Appartements transversants surface réduite grâce à l'absence de circulation interne (porte acoustique pour le WC est nécessaire), espace extérieur généreux. Arrhov Frick – Hammarby apartments, Stockholm, Suède. ([voir](#))
- . Circulation commune avec lumière naturelle, appartements transversants, surface réduite grâce à l'absence de circulation interne. Lutjens Padmanabhan – Walter Mair Herdernstrasse, Zürich, Suisse. ([voir](#))

# 'Good Living'



Rédaction et coordination éditoriale  
Antoine Crahay, CityTools  
Oana Bogdan, BOGDAN & VAN BROECK  
Illustration  
BOGDAN & VAN BROECK  
Relecture  
La Commission d'experts  
Design et composition  
Esther Le Roy, Le Roy Cleeremans  
Bruxelles, 22 oct. 2021

