

## RRU – enquête publique | avis du Réseau Habitat

### 1. Introduction

Le Réseau Habitat est un réseau de 9 associations bruxelloises actives dans le domaine de la rénovation urbaine depuis 30 ans. Nos actions se concentrent principalement autour de deux axes : l'accompagnement des Bruxellois-es concernant l'amélioration de leur logement (conseil en rénovation et en énergie) et le soutien à la participation et à une appropriation positive de l'espace public par ses habitant-es (développement local intégré). Les matières réglementées par le RRU sont donc en permanence au centre de nos préoccupations et la révision de cet outil fondamental est donc particulièrement importante à nos yeux.

En préalable à cet avis, nous tenons à souligner que nous déplorons le tempo dans lequel la présente révision est soumise à l'enquête publique. Alors que ce projet de modification aura sans doute un impact considérable sur l'évolution du cadre de vie des Bruxellois-es, la trop courte durée de l'enquête (à peine plus d'un mois, congés d'hiver compris) ne contribue pas à rendre la participation accessible. Les autorités publiques sont pourtant responsables de faciliter et d'encourager les démarches de participation à ce type de politique. Nous n'avons eu que peu de temps pour organiser un travail en interne sur une matière aussi vaste et une révision dont les conséquences sont extrêmement difficiles à appréhender. Nous avons heureusement pu compter sur le travail d'autres acteurs bruxellois tels l'ARAU, IEB et le Bral.

### 2. Remarques générales

#### 2.1. Timing

- De nombreuses révisions ont lieu plus ou moins en parallèle (COBAT, évaluation du PRAS, RRU). Etant données l'imbrication des textes et les conséquences des modifications des uns sur les autres, il est très difficile de pouvoir réellement évaluer l'impact de la révision du RRU.
- Nous nous étonnons que l'Arrêté dit de "Minime importance", texte qui définit les exceptions, ait été refondu avant celui qui détermine la règle générale, le RRU.

#### 2.2. Nature du texte

- Le texte s'éloigne d'un texte réglementaire et constitue davantage un recueil d'intentions. Nous craignons que cette approche en fasse un texte trop sujet aux interprétations, un document qui ne permettra pas de savoir précisément ce qui doit être respecté. Ce manque de balises est la porte ouverte à l'interprétation, l'appréciation subjective.
- Le vocabulaire utilisé manque de définition : "rationalisation", "qualité architecturale", "harmonie" ou une "densité de qualité", qu'est-ce qui doit être compris derrière ces concepts aux termes imprécis et subjectifs ?
- Crainte sur l'opérabilité du projet : comment travailler avec un texte aussi flou ? Le manque de règles précises entrainera un flou dommageable pour tou-tes : sans cadre normatif, nous ne pourrons pas travailler et assurer un minimum de sécurité aux demandeur-ses de permis accompagné-es par les associations du Réseau Habitat. Nous avons notamment deux craintes importantes face à ce flou :
  - L'allongement des délais d'instruction des demandes. De fait, la charge de travail des administrations sera encore alourdie. Et plus spécifiquement, dans le contexte de stratégie

de la Renolution, alors qu'il faudrait simplifier et accélérer les procédures d'obtention des permis, nous craignons que ce RRU laisse la porte ouverte à de nombreuses interprétations et donc à de très nombreuses dérogations et recours.

- La différence de traitement, rendue possible par l'introduction de dimensions subjectives dans le texte, en fonction de la sensibilité urbanistique de l'une ou l'autre administration.

### 2.3. Contenu

- Le texte est axé sur des objectifs très généraux qui font davantage penser à une stratégie, un plan qu'à une réglementation. Il favorise les intentions par rapport aux moyens d'y parvenir. Les mesures précises sont remplacées par des proportions, il n'y a plus de règles et cette absence de règle introduit une insécurité juridique.
- Nous nous étonnons de la mention explicite et unique du public-cible étudiant (logement étudiant abordable – co-living). Pourquoi citer ceux-ci et aucun autre ?
- Quid des RCU ? Vont-ils être abrogés ? Les RCUZ vont-ils prendre de l'importance ? Il y a une crainte que le texte entraîne davantage de disparités entre les communes.
- Nous questionnons aussi la portée du RRU : il existe de grands enjeux régionaux qui demandent une approche zonée : fracture sociale, (dé-)densification... Comment densifier dans les communes riches et créer des espaces verts dans les plus pauvres ? Même si l'objectif est annoncé, les règles énoncées semblent floues et sont les mêmes quel que soit le quartier, on risque de densifier le déjà dense.  
D'une part, dans toute une série de cas de figure, GoodLiving ne fixe aucune limite à la hauteur des bâtiments, le gabarit des constructions ne sera plus contraint par le RRU, promoteurs et propriétaires seront donc encouragés à spéculer et densifier. D'autre part, comment limiter l'augmentation des loyers par les propriétaires suite aux travaux effectués pour s'aligner avec les nouvelles contraintes du RRU en termes de normes énergétiques notamment ? Il est nécessaire d'instaurer des mécanismes de contrôle et régulation performants (captation des plus-values et grille des loyers contraignante) en parallèle à la modification du RRU.

### 3. Titre I – Espaces ouverts

Cette partie rapporte une vision stratégique, au même titre que le plan Good Move. Le RRU renvoie au plan stratégique mais les règles précises devraient pourtant apparaître ici. Qu'en est-il de la hiérarchie entre les dispositifs ? En l'état, le RRU ne régit pas l'organisation de l'espace public, or il nous semble que cela devrait être son rôle.

#### Mobilité

- Toute la section 3 « Fonction de déplacement » nous semble très vague et consensuelle, sans progrès par rapport au précédent RRU.
- Comment sont assurés les liens avec les autres plans, comme Good Move, par exemple ?
- Il nous semble subsister trop de flou sur la circulation vélo : les vélos cargos ne peuvent pas croiser de voiture dans une rue à sens unique mais cela reste pourtant autorisé. Il faut aller plus loin dans le détail des gabarits de voirie, il y a de nombreuses rues où l'on ne peut pas se croiser.

- La question des PMR pourrait être incluse directement et pas en annexe. Notamment à l'article 11 « Répartition des modes de déplacement », ajouter « piétons et assimilés » qui utilisent les trottoirs : poussettes, PMR...
- L'article 7 « Mobilier Urbain » est aussi une occasion manquée de réguler les trottinettes, vélos en libre-service... Pourtant, cela a un gros impact sur l'accessibilité des trottoirs.

#### Espaces inclusifs

- Toutes les dispositions sont vagues. L'inclusivité de l'espace public demande d'aller dans le détail pour éviter les écueils de l'espace genré, peu adapté aux personnes âgées, à mobilité réduite... Le RRU devrait donner davantage d'indicateurs pour aller au-delà de la bonne intention.
- Le mot « rationaliser » revient souvent, surtout sur des sujets sensibles (publicité, voitures, mobilier urbain...), mais il n'est jamais défini. Veut-il dire « supprimer » du mobilier urbain ? Si c'est le cas, comment assurer la fonction de séjour de l'espace public ? Et quel impact sur la ville et son utilisation ? Que lire derrière cela : moins de personnes dans les espaces publics ?
- Article 9, les « Terrasses » sont traitées comme des espaces publics (on souligne d'ailleurs leur importance) alors que ce sont des lieux d'activité économique et donc peu inclusifs.

#### **4. Titre II : Urbanité**

- Article 13 : très flou, rien n'est chiffré. Comment définir la scénographie urbaine ? ou la largeur appréciée ? ou la hauteur des constructions environnantes (et sur quel périmètre ?) ?
- Article 14 « Implantation » est très flou. Quel est le point de référence ?
- Article 18 « Saillies de façade » : bonne avancée par rapport à l'ancien RRU.
- Article 22 « Dispositifs techniques » concernant les sorties de gaz brûlés : tous les conduits doivent être en toiture mais, finalement, une ventouse est admise en façade arrière à « une distance appropriée de la limite mitoyenne » : cela rend l'article contradictoire. Le terme de "distance appropriée" est non défini.
- Sur le marché, il n'existe pas de PAC répondant aux normes de bruit de BE. Et le RRU ne fait pas mention de ce bruit.
- Toute eau de toiture doit aller dans une citerne. C'est un gros changement plutôt positif mais, dans la pratique, cela ne semble pas réaliste dans la configuration du bâti bruxellois.
- Certaines exigences ne sont pas explicitées. Ex : 30 % de la façade avant doit être vitrée. Pourquoi ?
- Idem avec les contraintes sur les espaces communs. Par exemple, sur la lumière naturelle dans les escaliers : le plan est plus flou mais aussi plus exigeant. Attention à ce que cela va impliquer en termes de qualité des réalisations et de coûts...
- Positif de rendre TOTEM obligatoire pour les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **5. Titre III - Habitabilité**

- Le texte indique toute une série de changements pour les rénovations/constructions (vue dégagée, plus d'espaces, de lumière, balcons obligatoires, récupération des eaux de pluies obligatoire, toitures végétalisées...) mais quel va être l'impact sur les publics précaires ? Nous voulons attirer l'attention sur les conséquences de ces exigences sur les loyers, le budget travaux, la qualité des travaux mis en œuvre et, *in fine*, les difficultés d'accès au logement pour les publics précarisés. Aucune notion d'encadrement des prix n'est annoncée, rien non plus sur les logements abordables.
- Il manque le volet énergie à l'échelle du bâti (le titre II en parle), or cela nous semble essentiel dans le cadre de la Renovation.
- Pas de volet concernant les logements sociaux ou à finalité sociale.
- Les articles 17 & 18 mentionnent un « équilibre dans la typologie des logements ». Etant donné le manque de logements de grande taille, il nous semble important d'indiquer clairement un pourcentage de logements de plus de 3 chambres. Sans cela, cette disposition n'est supportée que dans le cadre de divisions de maisons bruxelloises et non dans les constructions neuves.
- La taille du logement seule ne fait pas sa qualité, il devrait y avoir d'autres critères à prendre en compte. L'obligation d'avoir un espace extérieur est une bonne chose mais n'est pas toujours possible (quid des logements sous combles, par exemple ?).
- Plus d'exigences pour les divisions de maisons : les petites typologies ont de grandes surfaces (ex : minimum 55 m<sup>2</sup> pour 1 chambre) + un espace extérieur obligatoire + un logement 3 chambres obligatoire. Dans les faits, même si l'intention (bonne) est d'éviter les sur-divisions, ces contraintes vont limiter les divisions et ne collent pas avec la réalité de terrain. *In fine*, moins de logements seront créés.
- Le co-living ("de luxe") n'est pas mentionné alors qu'en plein essor et impactant très fort le marché. Des bâtiments abordables sont rachetés par des gros promoteurs pour louer des chambres au prix fort, au détriment de potentiels petits propriétaires. Ce point est pourtant mentionné dans le rapport d'experts Good Living.
  - Le co-living est avant tout une activité commerciale. Jusque-là, il n'y avait pas de réglementation claire mais s'il y avait plus de 5 chambres alors le PU était obligatoire.
  - Le co-living est implicitement inclus dans le RRU car il suit les règles sur les tailles des très grands logements + nombre de salles de bain, etc. Il serait préférable que la référence au co-living soit explicite (avec une définition de ce concept dans le lexique notamment).
- On relève aussi des intentions contradictoires : volonté d'avoir davantage d'espaces extérieurs mais aussi de limiter la propagation des bruits intérieur / extérieur en intérieur d'îlot. Ou augmenter les espaces de circulation, ce qui amène nécessairement à faire un compromis sur les espaces de vie commune.
- Pourquoi la division d'un bâtiment existant n'a-t-elle pas la même réglementation de mixité que le neuf ?
- Pourquoi a-t-on supprimé la chambre parentale de 14 m<sup>2</sup> ? La hauteur minimale sous comble ainsi que la hauteur sous plafond en rénovation disparaissent, les exigences de ventilation également. L'ancien RRU régulaient chaque pièce du logement, là l'approche est plus générale.

- Article 8 : raccordement : disparition de l'accès aux compteurs et du parlophone. Il est important que le RRU soit en adéquation avec le code du logement.
- Toiture végétalisée obligatoire pour les toitures de plus 20 m<sup>2</sup> : positif mais l'impact budget et travaux va être important.
- Good Living encourage les nouveaux modes d'habitat mais rien dans le RRU. Les termes ne sont pas définis : habitat intergénérationnel, etc.
- Volonté de faire du logement étudiant abordable. Quid des autres typologies ?
- Chapitre 4 : stationnement. L'ancien RRU était chiffré et donc plus clair. Ici, le nombre d'emplacements voiture est soumis à des critères interprétables et non localisés (il devrait y avoir des différences entre une zone saturée ou non).
- Rien non plus sur les espaces modulaires. Les espaces réversibles sont compliqués à mettre en œuvre mais pourraient permettre de créer davantage de logements.

## 6. En conclusion

Nous demandons une révision en profondeur du projet. La visée d'un plan réglementaire, qui le distingue d'un plan stratégique, est de poser un cadre normatif clair, de se munir de règles claires et contraignantes. Les intentions et visions politiques sont définies dans les plans stratégiques régionaux et n'ont pas leur place dans le RRU. Nous souhaitons un règlement clair dont tout le monde peut s'emparer, de manière égalitaire.

Une actualisation de la réglementation est effectivement plus que bienvenue. Nous appelons à un règlement qui favorise la rénovation plutôt que la démolition reconstruction, qui améliore l'espace public par sa végétalisation et son organisation autour d'usages sociaux, qui protège les intérieurs d'îlot, qui facilite la reconversion de bureaux vides en d'autres fonctions nécessaires comme le logement.