

Réaction de la Ville de Bruxelles sur le projet de RRU-Good Living dans le cadre de l'enquête publique (décembre 2022-janvier 2023)

I. Remarques générales

1. RRU-Good Living : changement de paradigme positif

Le projet de RRU-Good Living fait montre de **belles ambitions** dans des domaines aussi variés que la durabilité, la convertibilité, la circularité, la résilience, l'inclusion, la qualité du bâti, la réappropriation de l'espace public, le climat, la préservation de la biodiversité, le défi énergétique... Il est innovant dans sa manière de considérer l'habitabilité des espaces en étendant ce concept à l'ensemble des fonctions qui peuvent être abritées dans une construction.

Son approche est aussi radicalement différente. Il propose moins de règles mesurables et décrit plutôt des objectifs à atteindre. Cette démarche devrait permettre d'évaluer les projets dans leur contexte global et devrait permettre de réduire les effets pervers liés à la littéralité dans le suivi de certaines prescriptions. Un des objectifs poursuivis par cette volonté de moins cadrer les projets est d'accroître la qualité architecturale et la Ville ne peut que soutenir cette démarche.

2. Mise en application plus concrète des objectifs et simplification des règles

D'une part, le projet de RRU-Good Living comporte de nombreuses recommandations, lignes de conduite ou intentions qui revêtent plutôt une valeur indicative. D'autre part, même si la Ville de Bruxelles soutient les objectifs environnementaux du RRU-Good Living, celui-ci introduit de nouveaux concepts difficilement analysables dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme soit parce qu'ils résultent de mesures in situ (Lden) soit parce que les projets ne sont pas encore suffisamment aboutis au stade du permis (CBS+), soit parce qu'ils dépendent de méthodes de mise en œuvre et de matériaux choisis de manière encore théorique au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (TOTEM).

Des objectifs, non quantifiables ou mesurables, permettent difficilement l'application d'une norme claire pour tous créant ainsi une insécurité juridique tant pour le demandeur que pour les administrations, bien qu'il puisse être envisagé, à long terme, que la jurisprudence permette de clarifier la manière dont les prescriptions du RRU-Good Living devront être interprétées.

C'est pourquoi, les services en charge de l'analyse des demandes de permis et de la poursuite des infractions s'interrogent sur la mise en œuvre du changement de paradigme dans le cadre de la révision du RRU-Good Living : d'un cadre réglementaire précis à un cadre **fixant davantage des objectifs** mais n'indiquant pas spécifiquement les moyens de les atteindre (certaines lignes directrices ne reposent pas sur des règles précises/chiffrées). Les

motivations argumentées dans le cadre des demandes de permis risquent d'être sujettes à interprétation et conduire à des décisions arbitraires.

Il ne s'agit pas de remettre en question la nécessité de réformer l'actuel RRU. Au contraire, c'est une étape essentielle pour adapter le cadre urbanistique aux nouvelles façons de vivre et de penser la ville d'aujourd'hui et de demain. Si tout changement peut être source d'incertitude, il est nécessaire que le **RRU-Good Living** permette la **mise en application concrète des objectifs** poursuivis tout en **réduisant le recours à de nouveaux critères d'analyse** (CBS+, la façade calme, l'évaluation de la performance environnementale des bâtiments (TOTEM)) afin de donner toute l'autonomie et les moyens aux agents communaux et aux demandeurs pour œuvrer aux transitions urbanistique et environnementale souhaitées.

Sans cette balance, le projet de RRU-Good Living risque d'augmenter la charge de travail tant pour le demandeur que pour les administrations en charge de la gestion des demandes de permis.

Les demandeurs, par l'apparition de nouveaux facteurs à analyser (CBS+, TOTEM, convertibilité des immeubles, acoustique...), ainsi que leur seuil d'application devront développer de nouveaux aspects dans leur note explicative, fournir de nouvelles informations sur les plans, faire intervenir, le cas échéant de nouveaux spécialistes pour compléter leur dossier. Ceci engendrera des démarches et des études supplémentaires avec pour conséquence une augmentation des frais engagés dans la phase de conception, sans garantie d'obtention d'un permis ainsi qu'un rallongement des délais.

Les administrations devront quant à elles faire des analyses multicritères sans normes clairement définies en vue de déterminer le bon aménagement des lieux au regard des objectifs ambitieux et nombreux visés par le projet de RRU-Good Living, mais également intégrer l'analyse et la maîtrise des nouveaux facteurs.

Il ressort de ce qui précède que des **formations spécifiques** pour les agents communaux sont indispensables. Ces formations devront être organisées régulièrement pour permettre à l'ensemble du personnel d'en profiter, compte tenu du turnover important que connaissent les communes au sein de leur service d'Urbanisme et/ou de Développement urbain. Par ailleurs, ne faudrait-il pas également envisager d'avoir des équipes multidisciplinaires au sein des services en charge de la gestion des permis ? Dans cette perspective, il est nécessaire **d'évaluer l'impact économique** du RRU-Good Living sur les moyens investis pour veiller à la bonne organisation et adaptation au nouveau cadre réglementaire. En outre, des formations à destination des autres acteurs du secteur (architectes, promoteurs...) seraient hautement souhaitables.

En outre, l'objectif de la Région de limiter autant que possible les dérogations ne semble pas rencontré soit du fait de certaines **prescriptions trop exigeantes** et non adaptées à un contexte urbain dense (notamment les parcelles étroites entre mitoyens qui composent la

grande majorité du parcellaire bruxellois ainsi que les parcelles d'angle), soit du fait de **l'interprétabilité de l'existence ou non d'une dérogation pour certains articles définis de manière floue.**

3. Logement abordable comme objectif prioritaire

Si le RRU-Good Living illustre beaucoup de bonnes intentions, dont les objectifs sont globalement bien expliqués, il reste néanmoins interpellant que le projet n'inscrive pas dans **ses objectifs celui du logement abordable et accessible à tous.**

Or, il est indéniable que les implications de plusieurs prescriptions relatives à l'habitabilité se traduiront par une **augmentation du coût des constructions.** En outre, si l'intention qui a présidé à chaque modification par rapport à l'actuel RRU peut se comprendre individuellement, l'addition de celles-ci mettra à mal la faisabilité technique et économique de nombreux projets, et aura pour conséquence, notamment, la limitation du nombre de logements pouvant être créés sur certaines parcelles (addition des exigences en termes de hauteurs, de surfaces, d'espaces extérieurs, de locaux communs). Alors que, paradoxalement, le manque d'indication entourant d'autres normes (gabarit, hauteur, profondeur...) risque d'ouvrir la porte à la spéculation immobilière.

Dans ce contexte, il est compréhensible que **les concepteurs et développeurs de projets publics** (CPAS, Régie, travaux de voirie...) s'inquiètent quant aux **implications constructives et financières** du RRU-Good Living, son adéquation et sa praticabilité pour bon nombre de réalisations. Vu l'échelle de temps sur laquelle les projets publics sont construits, ils ne peuvent réalistement être remis en question ou reportés suite à la l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Certains de ces aspects sont aussi pertinents pour les demandeurs privés.

En outre, on relève que plusieurs articles du RRU-Good Living indiquent implicitement une volonté de confondre le logement classique avec les nouvelles façon d'habiter comme le coliving en ne définissant qu'une norme pour cadrer l'ensemble. Si, pour la Ville de Bruxelles, la qualité des logements à réaliser ne doit pas être influencée par le fait qu'il s'agisse de projets privés, publics ou sociaux, il conviendrait néanmoins de prévoir d'inscrire dans des catégories isolées des types de logements sur lesquels il y a un potentiel élevé de spéculation, comme, par exemple, le coliving.

Enfin, afin d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables en ville, il convient d'imposer aux promoteurs privés, à partir d'un seuil de logements créés, la création d'une proportion de logements sociaux et abordables au sein du même projet. Cela vaut aussi pour le logement étudiant.

4. Adaptations des réglementations connexes

Pour que le nouveau RRU-Good Living soit applicable dès son entrée en vigueur, il est indispensable non seulement que les réglementations connexes suivantes soient adaptées en parallèle afin de garder une cohérence générale :

- Le CoBAT pour augmenter l'offre de logement social/abordable et proposer un processus consultatif participatif plus large et/ou plus en amont.
- L'arrêté de minime importance doit être revu en profondeur et dans le même esprit que le RRU pour que la détermination des procédures à appliquer soit univoque, sous peine de discussions interminables avec les demandeurs ou leurs conseils sur l'interprétation des textes, et par conséquent, des procédures applicables (détermination des dérogations).
- Le PRAS doit pouvoir renseigner la densité actuelle et la densité souhaitée pour répondre à l'objectif de densification équilibrée du RRU-Good Living.
- L'arrêté de composition de dossier devra prévoir l'indication des superficies nettes par local et les superficies utiles par unité de logement.
- L'arrêté concernant les changements d'utilisation devra également être promulgué ou adapté à l'entrée en vigueur du RRU-Good Living.

Mais également, comme l'a recommandé la commission d'experts, que soit créée « *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* ».

II. Espaces ouverts

Sur les **aspects de mobilité et d'espace public** l'élaboration du nouveau RRU est positive. En effet, certaines prescriptions de l'actuel RRU nécessitaient une réévaluation au vu du contexte actuel en matière de mobilité et d'aménagement de l'espace public. Ces domaines ont beaucoup évolué depuis la période d'élaboration de l'actuel RRU (2006-2007), et il était nécessaire de mettre à jour les objectifs en matière d'espace public, surtout en considérant les tendances pour les prochaines décennies. Le projet de RRU-Good Living répond à ces évolutions en revoyant, entre autres, le nombre et la qualité des emplacements de stationnement vélo et de l'accessibilité piétonne (et PMR) à la hausse.

III. Urbanité

Dans le cadre de grands projets avec une programmation spécifique, il serait opportun de rendre plus général le cas de l'impossibilité technique appréciée au regard, notamment, du concept et de l'affectation principale du projet considéré.

Il serait apprécié que certaines prescriptions intègrent la notion d'exigences à atteindre pour autant que ce soit raisonnablement possible de manière à ne pas imposer à un demandeur de permis, des contraintes disproportionnées ou exagérément onéreuses de nature à entraîner l'abandon du projet. Il s'agirait dans une certaine mesure d'appliquer la notion de balance des intérêts.

Concernant la densité (titre II, article 8), l'application cumulative des critères énoncés constitue un cadre assez sévère à ce sujet mais dans le même temps, l'appréciation qui devrait en être faite mériterait davantage de précisions pour mieux garantir la sécurité juridique. Il s'agit en effet d'éviter une appréciation trop discrétionnaire et donc asymétrique de ces critères de la part de chaque autorité délivrante.

Il est par ailleurs interpellant que tout projet voie sa densité à l'avenir conditionnée par le niveau d'accessibilité existant et projeté du terrain, d'une part, et par la disponibilité ou la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public, d'autre part.

En effet, dans les deux cas, ne serait-il pas paradoxal – et potentiellement problématique en termes de chronologie de développement – d'exiger systématiquement la *préexistence* des infrastructures d'accès et des équipements dont la nécessité serait *générée* par un projet concret.

Cette évaluation multicritère de la densité acceptable ne devrait-elle pas être limitée à des projets d'une certaine ampleur comme, par exemple, ceux soumis à rapport ou étude d'incidences ? D'autant que ces outils d'analyse rassemblent déjà une part importante des informations requises (analyse de la mobilité, contextualisation du quartier...). Par ailleurs, l'absence de guidelines claires concernant la densité, la hauteur et la profondeur des constructions risque d'engendrer dans le chef de la promotion immobilière privée de la spéculation financière.

IV. Habitabilité

Plusieurs articles du projet de RRU-Good Living semblent chercher à encadrer le coliving sans jamais le nommer explicitement.

Sans garde-fou, il y a un risque important de voir des immeubles adaptés pour des logements « classiques » être transformés en unités géantes de coliving pour des raisons de rentabilité.

Toutefois, il a été clairement constaté que le coliving avec son aspect spéculatif dérégule le marché de l'immobilier résidentiel. Ne pas introduire une séparation claire entre ces deux catégories de logement dans le RRU-Good Living (mais également dans l'arrêté de changement d'utilisation) risque d'amener des effets pervers à Bruxelles parce que, d'une part, les grandes unités prévues dans les projets de logement ne seront plus disponibles

pour les familles et, d'autre part, le prix de ces unités sera surévalué en prenant comme base de calcul la location à l'unité des chambres au lieu du logement complet.

En outre, il est à craindre que l'augmentation des critères d'habitabilité (HSP, espaces privés obligatoires, taille...) amène à des logements plus grands, plus coûteux et sera dès lors préjudiciable aux personnes à faibles revenus (du fait de l'augmentation des loyers en fonction du prix de réalisation).

Titre préliminaire

Remarques générales

Vu la spécificité du tissu urbain, il conviendrait de fournir des **schémas explicatifs** supplémentaires en envisageant des cas de figure particuliers, dont des parcelles non orthogonales, des limites mitoyennes obliques (rentrantes et sortantes), des parcelles traversantes (rectilignes ou en « L »)...

Toutefois, comme ni les schémas, ni les remarques ni les objectifs par article ne font partie du texte « légal », il convient que toutes les prescriptions se suffisent à elles-mêmes.

Art. 1er : Champ d'application

Au §2, il conviendrait de rajouter un 6° concernant l'article 104 du COBAT (division de terrain).

Art. 3 : Définitions

Ambiance acoustique : Niveau moyen d'exposition au bruit. L'ambiance acoustique est mesurée par l'indicateur *Lden* qui représente le niveau annuel moyen sur 24h à partir des niveaux moyens de journée (07h-19h), de soirée (19-23h) et de nuit (23h-7h).

→ Comment sera-ce applicable/vérifiable dans l'analyse d'un permis d'urbanisme ?

Balcon : remarque : des balcons peuvent aussi exister sur des bow-windows.

Câbles et conduites de transport : MT, PM, HP, HT, ne faudrait-il pas définir préciser l'acronyme au 1er usage? (Moyenne tension, pression moyenne, haute pression, haute tension)

CBS+ : LE RRU vise une simplification et une rationalisation des normes. Introduire ce nouveau concept sur la qualité des sols sort du contexte urbanistique et rejoint les problématiques gérées par les services de l'Environnement (autre police). De plus, les projets sont souvent trop peu avancés en ce qui concerne les détails d'aménagement paysagers au moment du permis pour permettre une évaluation précise du CBS+.

Ce concept a déjà été intégré dans des P.P.A.S. de la Ville de Bruxelles et le constat est que cette donnée est très difficile voire impossible à analyser.

- Dans la catégorie surface en eau : l'indice CBS+ est augmenté de 0.1 « en ville d'eau ». Qu'est-ce que cela signifie ?
- Dans la catégorie surfaces revêtues végétalisées : les systèmes alvéolaires remplis de gravier sont à considérer comme des « revêtements végétalisables ».
- Les revêtements végétalisables ne sont pas repris dans la description des catégories du CBS+ → faut-il les considérer comme imperméables (CBS+=0) ?

Comment cela se passe si la définition du CBS+ venait encore à évoluer (cf. ancien CBS >< CBS+) ? Faudrait-il modifier tout le RRU ?

Par ailleurs, la définition actuelle ne permet nullement de prendre en compte la faune résidant dans le bâti. Il est pourtant important d'inclure cette dimension à la définition. (Comme l'évoque d'ailleurs le RIE)

Enseigne : qu'en est-il des images/écrans placés directement derrière les vitres et qui n'ont pas d'autre vocation que de servir de publicité associée à l'enseigne ou d'enseigne ? Elles ont un impact non négligeable sur l'espace public et ne sont actuellement pas règlementées.

Espace ouvert public : la définition mentionne les voiries publiques et les parcs accessibles au public. Les places publiques sont-elles d'office considérées comme des voiries publiques ou doivent-elles être ajoutées à la liste exhaustive de la définition ?

Espace vert public : pourquoi ne pas préciser qu'il est (majoritairement) en pleine terre ?

Façade calme : « *Façade dont la valeur Lden à 4 m au-dessus du sol et 2 m à l'avant de la façade est, pour le bruit émis par une source spécifique, inférieur de plus de 20 dB à la valeur Lden la plus élevée mesurée en façade* ». Cette disposition est incontrôlable et donc inapplicable dans les demandes de permis d'urbanisme.

Immeubles à logements multiples : Ne faudrait-il pas ajouter les homes à cette catégorie ?

Inclusion : Le projet de RRU définit ce terme comme étant le « *Processus visant, par l'adaptation des techniques d'aménagement et de construction, à permettre à l'ensemble des personnes de la société de participer pleinement à la vie sociale dans le respect du principe d'égalité et indépendamment de sa situation (âge, handicap, origine, situation socio-économique, genre...)* ».

Cette proposition est certes louable mais reste anthropocentrée. Est-il envisageable d'intégrer à cette définition la petite faune sauvage protégée à Bruxelles ?

Ligne de guidage : la définition reprend l'ensemble de l'élément à définir.

Local habitable : pourquoi ne pas spécifier déjà ici les m² minimums requis ?

Loggia : « *Balcon couvert et fermé...* ». Le terme « fermé » est ambigu pour une loggia. La loggia est à priori ouverte (ou ouvrable=jardin d'hiver) sur au moins une de ses faces.

Profil mitoyen : « *Profil du volume construit fermé mitoyen érigé au niveau de la limite mitoyenne* ». Ajouter à la fin « en ce compris les loggias ».

TOTEM : Est-ce pertinent d'introduire le recours à un outil particulier (TOTEM) dans un règlement ? Qu'en est-il s'il vient à être remplacé ou s'il devient obsolète ?

Par ailleurs, l'outil TOTEM peut livrer des scores très différents dépendamment des matériaux mis en œuvre à l'intérieur du bâtiment et des détails constructifs. Les projets au stade PU n'ont généralement pas de dossier d'exécution minutieux permettant d'objectiver précisément la question). Ensuite lors de l'exécution, comment garantir l'effectivité du suivi des mesures proposées dans l'analyse quels matériaux sont neufs/réutilisés... ?

Il convient par ailleurs d'ajouter des définitions pour les termes suivants :

- Durée de vie utile minimale de l'arbre
- Espèces (exotiques) invasives ou envahissantes dont la présence peut comporter certains risques (nuire à la biodiversité indigène, transmettre des maladies, constituer une menace pour la santé publique...).
- Coliving
- Zone de rencontre
- Densité : il conviendrait de définir comment doit être interprété la densité. S'agit-il d'un rapport de m² construits par rapport au terrain, d'un nombre d'unités d'occupation par rapport au terrain, d'un nombre estimé d'occupants par rapport au terrain ? Et dans ce dernier cas, comment ce nombre d'occupants doit-il être estimé ?

Titre I : Espaces ouverts

CHAPITRE 1 : GENERALITES

Art. 1 : Objectifs

§3 : En ce qui concerne les **perspectives de vue**, comment les prendre en compte dans les projets ? Cela mériterait un explicatif. La carte 9 des espaces structuraux régionaux du PRDD mériterait d'être mentionnée dans le RRU alors que ces espaces par leur statut nécessitent que l'on s'y attarde. La Ville de Bruxelles réfléchit à mettre en place un réseau d'espaces structurants patrimoniaux à l'échelle communale pour compléter le réseau régional. Cela pourrait servir d'outil pour mieux identifier les perspectives de vue.

CHAPITRE 2 : ESPACE OUVERT PUBLIC

Section 1 : Généralités

Art. 4 : Aménagement de l'espace ouvert

N'y a-t-il pas lieu de réglementer dans le RRU la place des trottinettes électriques et autres engins de déplacement en libre-service, qui pour le moment encombrant l'espace public au détriment du confort des piétons ?

Art. 5 : Répartition de l'usage de la voirie publique

Le 2^{ème} paragraphe précise : « *Les espaces partagés de la voirie publique où les modes de déplacement actifs et ou les transports en commun sont prioritaires entrent dans le calcul de cette superficie* ». → Est-ce « Et/ou » ou bien « et où » ? Cela a une incidence sur la manière de comprendre la prescription.

L'imposition de ratio mode actif/espace vert/voie carrossable limite les possibilités d'aménagement des voiries dans certains cas et risque de générer des contraintes difficilement applicables en fonction de l'application locale du plan régional de mobilité ou du plan de mobilité communal. L'impact de ces chiffres risque d'être important en termes de stationnement. Cet aspect a-t-il été évalué ?

Il y a une exception pour les zones de plain-pied, zone de rencontre/rue cyclable. Cela crée des soucis dans les quartiers résidentiels.

Il vaudrait mieux privilégier une circulation apaisée plutôt que de déterminer précisément des seuils de répartition des différents types d'espaces publics. Quelle est la pertinence de prévoir un calcul de pourcentage à l'échelle d'une demande de permis d'urbanisme ?

Art. 6 : Câbles, conduites, canalisations, caniveaux et galeries techniques

Cette disposition est peu/pas réaliste. La mise en œuvre de cette disposition va être très coûteuse. Qui va payer ces interventions ? Qui va gérer ces caniveaux ? Comment devront être coordonnés le déplacement des différents impétrants ? La durée des chantiers va exploser (x10).

Ne faudrait-il pas, par souci de réalisme, limiter cette disposition aux nouvelles installations (pas de nouvelles installations à une distance de plus de 2m des alignements).

Art. 7 : Mobilier urbain

L'enterrement des boîtiers techniques est très difficile à opérer car cela demande une profondeur libre importante en trottoir. De plus, il n'est pas simple de garantir l'étanchéité de ces boîtiers qui par ailleurs sont très coûteux à mettre en place. Pour ces raisons, l'enterrement des boîtiers peut difficilement être prescrite comme une solution prioritaire, mais plutôt comme une solution exceptionnelle en vue du respect des cas listés dans l'article (dans les faits, la solution prioritaire consistera à ne pas prévoir de coffret dans les lieux énoncés).§ 2. En ce qui concerne les boîtiers technique enterrés, cela pourrait s'appliquer le long des axes structurants patrimoniaux.

Section 2 : Fonction de séjour

Art. 9 : Terrasses

Le titre de l'article ne devrait-il pas être « *Terrasses sur plancher* » ?

Pour des dénivelés importants il serait indiqué de permettre l'aménagement de terrasses sur plancher en escalier (le long d'une voirie en pente, par exemple) pour éviter un impact visuel trop important (aspect massif).

Art. 10 : Constructions fermées

La liste des constructions fermées est fermée et ne laisse pas de marge de manœuvre.

Il serait plus pertinent de revoir la formulation de cet article et éviter les interdictions formelle.

10 §2.4°, il y a lieu de corriger : elles sont situées à plus de 5m **en amont** d'une traversée piétonne, **dans le sens de la circulation**, et ne portent pas atteinte à la visibilité de la traversée.

Section 3 : Fonction de déplacement

Art. 12 : Piétons

Prévoir une pente de 2% max transversalement sera très difficile voire impossible à respecter vu les différences de niveau existantes des seuils des bâtiments. L'indication de ce seuil va générer de nombreuses demandes de dérogation.

Art. 13 : Cyclistes et assimilés

Le projet de RRU prévoit soit une piste cyclable séparée, soit une piste cyclable marquée soit espace partagé. Il n'y a donc pas de rue « classique » envisagée (sans piste cyclable), même si les niveaux de circulation sont peu élevés... ? Faut-il d'office prévoir des voiries de plain-pied s'il n'y a pas de pistes cyclables ?

La largeur minimale d'une piste cyclable séparée est de 1.80m ou de 3m si elle est bidirectionnelle +0.80m zone de tampon le long du stationnement et 0.50m sans stationnement.

La largeur minimale d'une piste cyclable marquée est de 1.30m +0.80m zone de tampon le long du stationnement et 0.50m sans stationnement.

Est-ce réaliste pour des rues de faibles largeurs (impact sur les trottoirs...) ?

§ 1er : « *Le choix de l'aménagement tient compte des critères suivants* » : prendre en compte les ICR.

Art. 14 : Transports en commun

Prévoir un minimum de 6.20m pour le croisement de bus dans des voiries où du stationnement est possible est très juste. Nous préconiserions plutôt 6.50m.

Pour un sens unique, 3.10m de largeur de voirie carrossable est très juste. La largeur de voirie devrait être adaptée en fonction de la présence ou non de stationnement.

Art. 15 : Les véhicules automobiles individuels

L'argument pour justifier l'aménagement de plain-pied des emplacements de parking avec le trottoir, à savoir pouvoir facilement reconverter ces emplacements en terrasse, est un peu léger. A contrario, cette nouvelle configuration pourrait menacer l'espace dévolu aux piétons, en effet, la bordure est un repère physique utile pour le stationnement et permet d'éviter que les voitures ne « débordent » sur le trottoir. Cet aménagement est-il conforme au code de la route ?

La manière dont la phrase est écrite laisse penser qu'il n'est pas concevable de prévoir un revêtement perméable lorsque la zone de stationnement est aménagée de plain-pied avec le trottoir ? Est-ce correct ?

Le stationnement est interdit devant les entrées d'école, les musées, les bâtiments classés, les lieux de culte et les équipements culturels.

O Qu'en est-il des livraisons qui sont souvent à proximité des entrées ?

O Sur quelle distance porte cette interdiction de stationnement au droit de ces lieux ?

O Qu'en est-il des bus scolaires (proximité de l'entrée de l'école pour des questions de sécurité des enfants) et kiss and ride ?

Il convient de prévoir l'interdiction uniquement devant les bâtiments classés publics et accessibles au public et non pas les bâtiments classés privés.

Y a-t-il eu une estimation de l'impact de ces mesures sur le stationnement ? Certaines rues pourraient se retrouver sans stationnement.

Qu'en est-il pour les sites classés ? Le stationnement est-il interdit dans toute la zone protégée ?

Ne faudrait-il pas prévoir du stationnement pour les livraisons de manière générale ?

Le projet de RRU prévoit deux places pour les PMR le long d'un liseré commercial. Est-ce à calculer par tronçon de rue ? Sur l'ensemble de la zone couverte par le liseré ? S'il n'existe plus de stationnement du tout, faut-il recréer 2 emplacements PMR ? §2 : On y parle d'interdire le stationnement en chevron, épi ou perpendiculairement. Même si cette mesure est compréhensible étant donné que ces types de stationnement sont accidentogènes, il y a des voiries existantes où il semble difficile d'envisager le stationnement autrement sans réaménagement global. Aussi il est proposé de n'interdire cette disposition qu'en cas de réaménagement de façade à façade.

Section 4 : Fonction environnementale

Art. 16 : Végétalisation et réseau de fraîcheur

S'agissant de la part réservée à la végétalisation (10% de surface pleine terre), sachant que la globalisation des surfaces en un seul espace ou en plusieurs espaces de pleine terre reliés entre eux, garantit le développement de plantations qualitatives, il convient de favoriser ces dispositions seulement si elles permettent le maintien des autres fonctionnalités dans l'espace public.

Par ailleurs, il convient de fixer une superficie minimale pour ces espaces verts en pleine terre.

Tout comme il est stipulé dans les dispositions relatives à l'espace libre privé, l'espace public doit accueillir des arbres qui procurent de l'ombre et au moins un arbre de troisième grandeur par tranche revendiquée régulière. Les arbres doivent être plantés de manière à assurer une croissance saine et régulière.

Il convient de définir, en plus de la profondeur minimale, la surface minimale de la fosse de plantation. L'actuel RRU prévoit une surface perméable de 2,25 m² minimum (1,5 par 1,5). Afin de développer le potentiel de végétalisation des pieds par une végétation accompagnatrice, il nous semble intéressant d'augmenter ce chiffre à 4m².

Par ailleurs, 10% de pleine terre végétalisée est-il compatible dans le cadre de rues historiques ? Souvent la CRMS a des exigences sur l'aspect des voiries historiques. Faut-il alors systématiquement passer par la procédure de dérogation ?

Si les contraintes en sous-sol ne permettent pas de descendre à -1.20m pour les plantations, il est techniquement possible de prévoir des plantations avec des profondeurs inférieures.

§4 : Il est effectivement utile de privilégier des revêtements à albedo élevé mais, tout en tenant compte aussi d'éviter des risques d'éblouissement. Cette question de l'éblouissement, et de la concentration éventuelle des rayonnements solaires pouvant entraîner des surchauffes locales, ne doit pas être omise des toitures ou façades avec albedo élevé.

Lorsque la voirie est constituée de matériaux nobles (centre historique), l'obligation de prévoir des matériaux possédant un albedo élevé est-elle maintenue ? Faut-il passer par une dérogation pour préserver l'aspect de ces voiries ?

De plus, il nous semble important d'ajouter des réglementations sur les éléments suivants, présents dans le précédent RRU :

- Distance minimale des impétrants par rapport aux racines d'arbres ;
- Distance minimale des arbres aux façades (nous recommandons 2m entre l'axe de l'arbre et la façade).

Art. 17 : Gestion intégrée des eau pluviales

Dans l'espace public, les services techniques ne sont pas capables de gérer cet aspect des demandes (coût d'études complémentaires). Par ailleurs, dans un milieu urbain dense il est peu réaliste d'infiltrer des quantités pareilles d'eau. C'est, par ailleurs, peu compatible avec le trafic et les livraisons.

§1^{er} : L'imposition d'une gestion de la pluie centennale est ambitieuse, mais peut être encore un peu floue pour une bonne exécution. Il serait utile de préciser, dans la partie « explication », comment estimer la pluie critique centennale au moyen de la méthode des pluies.

§2 : Ne faudrait-il pas plus préciser ce point, en parlant notamment de privilégier les dispositifs « plantés à ciel ouvert apportant une plus-value environnementale et paysagère » (plutôt que « visible, en surface ») ?

Art. 18 : Biodiversité

L'article est trop général.

Art. 19 : Eclairage

La pollution lumineuse est à éviter pour les constructions environnantes, la faune mais aussi la flore. Par ailleurs, la formulation mériterait plus de précisions : à partir de quand considère-t-on que l'on perturbe la faune ? Sur quelles bases... ?

Il faut combiner le respect de la faune, de la flore, des habitants périphériques, mais aussi garantir la sécurisation des cheminements et de leurs abords. Un éclairage adaptatif ou intelligent est à privilégier.

Art. 20 : Confort acoustique et vibratoire

Article trop général en l'absence de normes. Il y a des risques d'interprétation au cas par cas.

Quid des PMR, bus, trams, poids lourds ? Le risque est de n'avoir que de l'asphalte pour répondre à cet article.

Section 5 : Publicité dans l'espace ouvert public

La Ville de Bruxelles a la particularité d'être la seule commune au niveau régional à être propriétaire d'un parc d'abris-voyageurs avec ou sans espace publicitaire prévus pour des transports en commun opérant sur le territoire de la Ville, ainsi que d'un réseau de supports d'affichage publicitaire et socio-culturel indépendants ou liés à un abri-voyageur.

Ce mobilier permet notamment à la Ville de Bruxelles de diffuser une communication ciblée par quartier et de garder un contact privilégié avec ses citoyens.

Par sa décision du 21/01/2021, le Collège des Bourgmestre et Echevins a attribué un marché public de services d'une durée de 15 ans, ayant pour objet la location des surfaces publicitaires et la gestion de l'affichage dans les abris-voyageurs et les supports d'affichage, l'entretien et la maintenance de ces mobiliers, ainsi que la fourniture et pose de nouveaux mobiliers pour compléter le parc existant, à la société JCDecaux Street Furniture Belgium SA. Ce marché public a débuté le 15/06/2021.

Ce marché public représente un investissement, d'un montant total de 24.000.000,00 EUR T.V.A. pour la durée du marché, dont 7.500.000,00 EUR pour la fourniture et pose des abris-voyageurs et supports d'affichage et 16.500.000,00 EUR pour l'entretien, la maintenance et les déplacements des différents mobiliers installés.

Le projet de RRU qui vise à réduire drastiquement les possibilités d'implantations des installations de publicité en espace public aura des conséquences économiques non négligeables sur les conditions du marché public en cours et pourrait mettre à mal sa viabilité sur le long terme.

Ce marché est destiné à contribuer à l'équilibre des finances communales dans un contexte défavorable. En effet, ces finances ont en effet été significativement impactées par la crise sanitaire et le sont aujourd'hui par la crise énergétique.

Nous tenons à rappeler qu'il s'agit d'un marché estimé à 30.000.000 euros sur une durée de 15 ans.

Art. 21 : Zone d'exclusion de la publicité

La zone d'exclusion devrait être étendue à :

- o Interdiction dans l'axe des perspectives métropolitaines structurantes (exemple : le Mont des Arts) ;
- o Interdiction dans les zones Unesco et les sites de la liste de sauvegarde (patrimoine);
- o Interdiction dans les zones à concentration d'accidents (ZACA's)
- o Interdiction sur les arbres ;
- o Interdiction à moins de 20m des maisons des jeunes, infrastructures sportives et autres équipements destinés à la jeunesse.

Par ailleurs, il est indispensable de :

- préciser comment les distances mentionnées doivent être mesurées (50 m autour d'un bien classé ? 5 m d'une traversée piétonne?)
- Mettre Brugis à jour pour les nouvelles zones interdites

Art. 22 : Dispositions générales

« §1 Il est proposé de reformuler de la manière suivante :

Il convient de préciser l'articulation entre les interdictions de l'article 21 et les règles de l'article 22.

«§1 Seules les publicités suivantes peuvent être autorisées.

- les publicités liées un abri de bus ou de tram, sur la rambarde d'une bouche de métro ou de pré-métro.

- les publicités implantées dans le cadre d'une politique conçue de manière globale par la commune ou la Région.

- les publicités événementielles. »

§3, 3° : 25% du temps l'affichage est consacré à de l'événementiel ou du service public. Ceci est invérifiable pour le service du contrôle.

CHAPITRE 3 : ESPACE OUVERT PRIVE

Section 1 : Généralités

Art. 24 : Proportion et disposition de l'espace ouvert privé

Pour une meilleure compréhension, il serait utile de référer ici l'article 30 : Pleine terre.

« Au moins 30% de la superficie de terrain est non bâtie ».

Le ratio de 30% n'est dans les faits qu'une augmentation que de 5% par rapport à l'ancien RRU

Est-ce compatible avec les terrains industriels d'une partie du territoire ?

Qu'en est-il des revêtements de sol (éventuellement imperméables) ? Ce n'est ni une construction hors-sol, ni une construction en sous-sol.

« En cas de terrain traversant ou de terrain d'angle, la profondeur de 37 m visée à l'alinéa 1er est mesurée à partir de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse longeant chaque voirie qui borde le terrain »

Il serait pertinent de préciser que *« la profondeur de 37 m ...est mesurée dans l'axe médian du terrain à partir de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse ... »*

En cas de terrain traversant, la profondeur est définie par rapport à chaque voirie, mais comment se calcule la proportion de 70% de terrain non bâti au-delà des 37m ? Ne faut-il pas prendre les proportions de bâti/non bâti par rapport à chaque façade jusqu'au milieu de la parcelle ? Comment appliquer la règle pour les parcelles débouchant sur 3 voiries ?

Pour analyser la profondeur de construction, il faut appliquer les articles 24 et 30 du titre I et 9, 11 et 12 du titre II. Il en résulte une certaine confusion et des redites inutiles. Il serait bon de rationaliser ces articles.

Art. 25 : Terrain non bâtis

La clôture d'un terrain non bâti devrait être réalisée à l'alignement et non au front de bâtisse. La zone de recul est également inoccupée et peut faire l'objet d'un manque d'entretien. Il semble dès lors logique de l'inclure derrière la clôture.

Section 2 : Fonction de séjour

Art. 26 : Espace d'agrément des grands immeubles

Cet espace doit effectivement être aménagé avec des équipements récréatifs, de détente ou d'horticulture. Mais il ne faut pas oublier le support au développement de la biodiversité ou l'agrément du paysage.

Section 3 : Fonction de déplacement

Art. 27 : voie d'accès

Préciser que « *Les bâtiments visés à l'annexe* » sont les bâtiments visés par l'application de l'accessibilité pour les PMR (ou que l'annexe mentionnée et l'annexe au présent règlement).

Art. 28 : Stationnement des véhicules automobiles

« § 2. Les parkings à l'air libre répondent aux conditions suivantes :

1° ils sont équipés de bornes de chargement pour véhicules électriques ;

2° ils ont un revêtement perméable ; »

1° Les emplacements de parking en espace privé doivent comporter des bornes de rechargement... dès la 1ère place ? Pour chaque emplacement ? Cela semble illusoire et source de dérogation. Peut-être faudrait-il établir un seuil à partir duquel une borne de rechargement est requise (au-delà de 5, 10, 20 emplacements? - 1 borne par X places) ?

2° La formulation laisse entendre que la totalité de la superficie du parking doit être perméable. Ne serait-ce pas plus raisonnable de prévoir les emplacements perméables et les zones de circulation en dur ?

Art. 29 : Stationnement vélo

Le placement de box vélo/auvent en zone de recul ne devrait pas être possible

Section 4 : Fonction environnementale

Art. 30 : Pleine terre

La combinaison des différents articles (Titre I art. 24, 30, titre II art. 9, 11, 12) concernant les gabarits et les zones non bâties est exagérément complexe. Un pourcentage de zone non bâtie est défini de manière générale, des pourcentages sont prévus pour la zone au-delà des 37m (jusqu'ou pour les parcelles traversantes ?), la perméabilité/végétalisation est ajoutée avec des nuances sous 37m et au-delà... Et il y a des exceptions en fonction de la destination des activités prévues dans le bâti. La situation en sous-sol n'est pas claire non plus.

Il est regrettable que la zone de recul ne soit considérée que pour sa fonction environnementale alors qu'elles font partie intégrante du patrimoine.

§5 : En plus des types matériaux et de l'eau, il serait utile d'ajouter un point un 3° se rapportant à la végétation de ces espaces.

Art. 32 : Biodiversité

Le CBS+ est un outil externe au RRU et risque donc d'évoluer indépendamment du règlement.

« La valeur du CBS+ est maximisée au regard des objectifs du projet. » Ne serait-il pas judicieux de définir des seuils minimaux dépendants du contexte urbain et de proposer une carte à cet effet ?

À cet article, il nous semble nécessaire que le RRU fasse directement référence au code de conduite relatif aux plantes invasives.

Art. 33 : Espace ouvert privé au-dessus des constructions en sous-sol

L'article n'offre pas l'alternative du placement d'une terrasse comme c'est le cas aujourd'hui, ce qui est regrettable.

Cette obligation imposera la création de sous-sols en plus grande profondeur. Pour des terrains en mitoyenneté, cela impliquera des problèmes de stabilité à résoudre pour les constructions mitoyennes.

Section 5 : Publicité

Art. 34 : Interdiction

Ne faudrait-il pas avoir une souplesse pour certaines fonctions commerciales ou économiques ?

Titre II : Urbanité

CHAPITRE 1 : GENERALITES

Art. 2 : Champ d'application

Le champ d'application en ce qui concerne les bâtiments existants devrait être précisé. La formulation actuelle prête à interprétation et à de nombreux questionnements.

Par exemple : l'isolation d'une façade va-t-elle nécessiter d'agrandir les baies pour se conformer aux normes en termes d'éclairage ?

Art. 3 : Mesures

« Sauf mention contraire, les mesures réalisées en application du présent titre sont prises perpendiculairement à l'élément de référence »

Lorsque l'on parle d'une profondeur de construction en mitoyenneté, l'élément de référence est-il le front de bâtisse ou la limite mitoyenne (nuance importante lorsque les limites mitoyennes ne sont pas perpendiculaires au front de bâtisse).

CHAPITRE 2 : DURABILITE ET RESILIENCE

Art. 4 : Préservation et rénovation des constructions existantes

§ 1^{er} : Par qualités patrimoniales, comprendre également les biens à l'inventaire, ce qui est une bonne chose. Mais cela est suggéré un peu trop subtilement dans l'explicatif en faisant référence à monument.heritage. Le RRU doit être le plus clair possible quand une prescription s'applique uniquement aux biens classés et sur liste de sauvegarde et lorsqu'il s'applique également aux biens à l'inventaire.

§ 1^{er} : Ajouter l'élément d'appréciation suivant :

- la présence ou non de nids ou gîtes d'espèces sauvages protégées dans la construction existante ; (ceci concerne les martinets, moineaux, rougequeues, chauves-souris...)

Art. 5 : Reconversion et réversibilité des constructions, durabilité et récupération des matériaux

*« § 2. Toute construction nouvelle dont la superficie de plancher est supérieure à 1.000 m² :
...*

3° est réalisée, pour les parties hors-sol, avec des matériaux prioritairement issus du réemploi. »

Cet article n'est pas réaliste compte-tenu de la nature des matériaux de réemploi, du marché actuel et des fluctuations des stocks, et ne tient pas compte de l'aspect économique du réemploi.

Il ne s'applique qu'aux nouvelles constructions pour les superficies plancher de plus de 1.000 m². Qu'en est-il des projets de démolitions des bâtiments existants pour lesquels la récupération des matériaux pourrait également être envisagée ? Cela devrait aussi s'appliquer aux bâtiments existant de superficie inférieure à 1000 m² ? (ex. les maisons bruxelloises)

Par ailleurs la formulation « *tout ou partie démontable* » ne fixe pas de minimum.

Art. 6 : Biodiversité et réseau de fraîcheur

Bien que le RIE indique que « *cela fait référence (...) également aux constructions elles-mêmes qui peuvent aussi supporter la biodiversité par l'incorporation (...) de gîtes ou nichoirs pour certains animaux (oiseaux, insectes, chauves-souris, etc.)* », nous regrettons que cela ne soit pas précisé dans le projet de RRU

« § 2. *Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher supérieure à 5.000 m² contribue à la ventilation du tissu urbain.* »

Y a-t-il des guidelines sur la manière de contribuer à la ventilation du tissu urbain ? Un schéma serait requis.

Il y a une contradiction entre les objectifs poursuivis et les prescriptions.

Explication C : celle-ci doit se référer au bâti/construction et non aux espaces ouverts. Le bâti est très important et même primordial pour certaines espèces qui lui sont parfois même inféodées.

Art. 7 : Gestion intégrée et réutilisation des eaux pluviales

§1^{er} : Comme pour les espaces ouverts, il serait utile de préciser, dans la partie « explication », comment estimer la pluie critique centennale au moyen de la méthode des pluies.

De plus, il serait aussi utile de préciser ici qu'il faut privilégier les dispositifs « *plantés à ciel ouvert apportant une plus-value environnementale et paysagère* » avant tout rejet éventuel.

Comment déterminer la capacité d'absorption d'un sol sans en connaître la nature ?

« § 2. *Les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des toitures d'une construction sont dirigées vers une citerne de récupération dimensionnée en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble.* »

Sans définir un seuil, comment vérifier cette donnée ? Comment s'assurer que le projet est conforme ?

§2 : Cette exigence peut s'avérer contraignante pour des petites constructions ne disposant pas d'espace extérieur et/ou de cave pour le placement d'une citerne aérienne.

Ne faudrait-il pas revoir ces 2 exigences à partir d'une surface construite/rénovée de X m² ou d'un nombre de logements minimum ?

CHAPITRE 3 : DENSITE, IMPLANTATION ET GABARIT

Section 1 : Dispositions communes

Art. 8 : Densité

« Celle-ci est appréciée au regard des critères suivants :
- la densité du contexte environnant pertinent ; »

Les commentaires précisent que la « densité équilibrée est basée sur un travail en cours visant une liste de critères cartographiés sur une carte dynamique ... ». Il est difficile de se prononcer en l'absence de cette liste des critères. Il est nécessaire d'avoir cette grille de lecture pour évaluer la pertinence de ce niveau de mixité.

Actuellement, il y a une impossibilité pratique dans le chef des communes de déterminer la densité (en situation de droit) du contexte environnant pertinent d'un projet.

La densification devrait également tenir compte des zones inondables (cf. cartes de BE) et plus globalement avoir une approche zonée, par quartiers.

Le critère pour apprécier la densité : « la sauvegarde et la valorisation du patrimoine et du bâti existant. » reste assez flou. Difficile de savoir comment ces critères seront appliqués au regard du patrimoine. La stratégie 2 du PRDD « Proposer une densification maîtrisée » ne propose rien non plus à ce niveau-là et va même un peu à l'encontre du RRU sur la question des espaces ouverts.

Art. 9 : Emprise maximale

« La présente disposition n'a pas vocation à inciter à construire systématiquement sur 70% » devrait être mis en priorité.

Il n'est pas fait mention des constructions en mitoyenneté sur des terrains de petite taille en ville où ces 70% ne peuvent être respectés, au risque de rendre toute construction impossible. Il serait souhaitable de prévoir une surface minimum de terrain à partir de laquelle cette exigence s'applique ?

Section 2 : constructions en mitoyenneté

Art. 10 : Implantation

Dans le §2, ajouter le critère suivant afin que la quiétude des intérieurs d'îlots soit, tant que possible préservée : « - la compatibilité de la fonction avec son contexte ».

« Il faut normalement une distance de 20.00m entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière. Mais cette distance peut être réduite à 10.00m lorsque les actes et travaux visent à établir un nouveau logement dans une construction existante. »

En situation existante de nombreux bâtiments arrières sont établis à moins de 10m de la façade arrière du bâtiment avant. Sont-ils dès lors incompatibles avec un aménagement en logement ? Il faudrait tenir compte de cette réalité pour ne pas pénaliser la création de logement -qualitatif. Quelle fonction sinon leur donner dans ces conditions (possibilités limitées par le PRAS) ?

Le cas d'un trottoir élargi sur terrain privé avec les étages de l'immeuble en surplomb n'est pas abordé explicitement dans le projet de RRU. Or, cette option est intéressante, car elle permet d'offrir plus de confort aux piétons et aux éventuels vélos stationnés dans cette zone (protection contre la pluie). Cette option ne semble a priori pas aller à l'encontre des principes prescrits dans le projet de RRU.

Quelle est la justification des 20m ? Ne faudrait-il pas conditionner cette distance à la hauteur du bâtiment à front de rue ?

Art. 11 : Profondeur

« § 1er. La profondeur de la construction à rue hors-sol, y compris les balcons, loggias et oriels :

1° ne dépasse pas une profondeur de 17 m calculée à partir de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse ; »

Comment a été déterminée cette profondeur de 17m ?

Attention, la profondeur max. de 17m (et les autres conditions) ne s'applique que pour les constructions à front de rue.

Tel que formulé les oriels en façade avant ne sont pas considérés pour la profondeur de construction, vu qu'il est question d'une profondeur à partir du front de bâtisse ou de l'alignement. L'oriel, le balcon ou la loggia mentionnés dans le §1 concernent donc, selon nous, exclusivement ces éléments en façade arrière. Si ce n'est pas le cas, le texte doit être revu.

La définition « arbitraire » de 17m risque d'inciter tous les développeurs à proposer cette profondeur d'office pour leur projet au détriment du bon aménagement des lieux en argumentant qu'ils respectent la norme édictée. Dans des parcelles étroites l'habitabilité des

logements risque d'être impactée si la profondeur de construction est trop importante. Par ailleurs, si la parcelle est un peu moins étroite, l'obligation d'avoir des traversants pour les appartements de minimum 2 chambres générera des appartements d'une superficie très importante (7m de large sur 17m de profondeur = 120m²).

La question des ombres devrait aussi être évoquée dans la partie relative aux hauteurs autorisées (actuellement, l'ensoleillement n'est mentionné que pour les constructions isolées (article 14.) et pour la question des constructions en intérieur d'îlot (art. 11.) ; or, celle-ci devrait à minima s'appliquer pour les rehausses autorisées au §2 1 : « lorsque un (...) le nécessite ».

Art. 12 : Emprise maximale

« Au-delà d'une profondeur de 37 m, l'emprise des constructions, y compris en sous-sol, ne dépasse pas 30% de la superficie de cette partie du terrain.

La profondeur de 37 m est mesurée depuis l'alignement ou, le cas échéant, le front de bâtisse jusqu'au bout du terrain. En cas de terrain traversant ou de terrain d'angle, cette profondeur est mesurée à partir de chaque alignement ou front de bâtisse. »

Cet article est le pendant des articles 24 et 30 du titre I. L'ensemble est confus.

La profondeur se calcule depuis les deux fronts de bâtisse, mais ne serait-il pas opportun de préciser jusqu'où va cette profondeur (ex. moitié du terrain) ?

Art. 13 : Hauteur

« Le présent paragraphe ne s'applique pas :

1° aux constructions à rue dont les deux terrains voisins ne sont pas bâtis ou lorsque la ou les constructions voisines présentent une hauteur anormalement faible ou importante par rapport à celle des autres constructions environnantes. Dans ce cas, la hauteur de la construction à rue est déterminée en fonction des critères visés au paragraphe 3 ; »

Ce n'est pas clair. Quelle est la hauteur qui doit être prise comme référence ? Le §3 concerne les bâtiments en intérieur d'îlot.

Il conviendrait de mettre la qualité de la rehausse et son intégration dans son environnement (architecture, patrimoine) en évidence dans les objectifs.

Section 3 : Constructions isolées

Art. 14 : Implantation et hauteur

L'implantation d'une construction isolée peut aussi être conditionnée à :

- un plan d'alignement avec zone de recul fixée ;
- un plan de perspectives ouverts à maintenir ;
- une limitation de la hauteur afin d'éviter la spéculation immobilière.

Art. 15 : Façade calme

« Toute construction nouvelle d'une superficie de plancher supérieure à 1.000 m², affectée en tout ou en partie au logement et/ou au bureau, comporte une façade calme lorsqu'elle est située dans une zone dont l'ambiance acoustique (Lden) est supérieure à 65 dB. »

Intention louable mais proposition invérifiable au niveau de la demande de permis et devrait être traitée davantage sous forme de recommandation.

Par ailleurs, pourquoi uniquement pour les immeubles de plus de 1000 m² ?

CHAPITRE 4 : ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS

Art. 16 : Rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée de 3,5m ou 4 m ne devrait pas être imposée pour les bâtiments R+3, car ces derniers risquent tous de basculer dans la réglementation des bâtiments moyens au sens de la réglementation incendie. En effet, avec les hauteurs exigées, le dernier plancher accessible d'un R+3 = minimum $3.5+2.7+2.7+0.3+0.3+0.3$, soit 9.8 m. Pour peu que le rez-de-chaussée soit un peu rehaussé par rapport au niveau du trottoir à considérer, les 10 m seront vite atteints. Or, cette réglementation est beaucoup plus contraignante au niveau technique que celle des bâtiments bas.

§2 : il conviendrait de définir comment la superficie de façade du rez-de-chaussée doit être comptabilisée (hauteur entre dalles, hauteur jusqu'à mi-dalle, hauteur de plancher à plancher ?) Quid des cuisines-caves ?

« § 4. L'entrée des immeubles mixtes comprend un accès distinct et aisé vers les étages affectés à du logement. »

Vu la convertibilité souhaitée des immeubles, cette disposition ne doit-elle pas être étendue à tous les immeubles à partir d'une certaine superficie (et lorsque l'on est en dessous de ce seuil, aux immeubles projetés dès l'origine comme abritant des fonctions mixtes) ?

Actuellement certains quartiers sont encore assez mal desservis par les transports en commun et la voiture reste très nécessaire pour certains habitants. L'interdiction de prévoir un garage individuel pour les façades de moins de 8m risque de générer (dans un premier temps) un report important en voirie. Or les objectifs poursuivis dans l'espace ouvert public visent à une réduction des superficies allouées aux voitures.

Pour les fonctions autres que commerciales (>< enseigne), il faudrait réglementer/interdire le placement d'autocollants sur les vitres au rez-de-chaussée (ou estimer qu'une baie recouverte d'un sticker équivaut à un élément aveugle).

Art. 17 : Saillies en façade à rue

La hauteur minimale sous saillie n'est pas fixée, il est mentionné uniquement qu'elles sont autorisées sur 1m de profondeur à partir du 1^{er} étage.

Tel que libellé, faut-il comprendre qu'un balcon ou un oriel peut occuper l'ensemble de la zone comprise entre les angles à 45° depuis les limites mitoyennes et jusqu'à une profondeur de 1m par rapport au front de bâtisse (la zone capable comprend-elle les deux triangles où sont indiqués les 45° sur le schéma ?).

Qu'en est-il des saillies de 1m dans des ruelles étroites ? Ne faut-il pas définir une largeur minimale de voirie pour qu'une oriel ou un balcon puisse être implanté ?

Art. 18 : Isolation thermique des constructions existantes

« §1^{er}. L'isolation thermique par l'extérieur d'une façade à rue et le nouveau parement qui l'accompagne peuvent se trouver en saillie par rapport à l'alignement »

Si le trottoir est suffisamment large, l'isolation peut empiéter sur l'espace public. Comment les revêtements de trottoir et la gestion des travaux sous le trottoir vont-ils pouvoir être exécutés ?

« 2° les matériaux à hauteur des piétons sont résistants aux chocs ».

Sur quelle hauteur le revêtement de façade doit-il être résistant aux chocs? Un soubassement de min 60cm est-il suffisant ? Faut-il protéger la façade sur une hauteur plus importante (hauteur moyenne d'un piéton = 1.75m)?

Cet article pose question et fait s'inquiéter sur l'impact que va avoir sur l'espace public ce décrochage de façade par rapport à un mitoyen dont la façade n'aura pas été isolée, ou comment respecter les qualités architecturales d'un bien avec une isolation extérieure ?

Les saillies (art. 17) prévoient qu'elles puissent dépasser de la façade jusqu'à 1 m à partir du 1^{er} étage. L'article sur l'isolation des façades prévoit que lorsque le trottoir ne fait pas 2m, l'isolation puisse être réalisée à partir d'une hauteur de 2.50m. Ne faudrait-il pas uniformiser ce point ?

« § 3. Le parement apposé sur l'isolation thermique respecte l'identité architecturale de la construction existante et s'intègre harmonieusement au contexte environnant. »

Comment interpréter cette disposition ? Un enduit sur isolant à apposer sur une façade en briques sans intérêt particulier respecte-t-il l'identité architecturale de la construction existante ? La diversité des styles présents en région bruxelloise entraîne une diversité d'analyses et de réponses à apporter.

A l'instar du § 4., qui stipule que « L'isolation thermique d'une façade à rue ne peut être apposée à l'extérieur et modifier l'esthétique de la façade existante si cette façade présente un caractère architectural ou patrimonial de qualité dû notamment à sa composition, sa modénature, sa typologie particulière ou son parement qui serait constitué de matériaux nobles », nous demandons donc l'ajout d'une clause stipulant que, si l'isolation thermique d'une façade entraîne la disparition de cavités occupées par des espèces sauvages protégées, elle doit être précédée et suivie de mesures compensatoires suffisantes et appropriées, mesures qui devront être validées par les autorités compétentes (en vertu de l'ordonnance Nature).

Art. 19 : Toitures

« § 2. Les toitures en pente respectent les conditions suivantes :

1° l'emprise des lucarnes ne peut dépasser de plus de 2 m le profil maximal de la construction ; »

La suppression de la règle des 2/3 de largeur pour les lucarnes risque d'avoir un effet sur les largeurs proposées et le résultat serait potentiellement des étages quasi complets à front de rue sous forme de « large lucarne ».

Il convient de prévoir un renvoi vers l'article 25 pour les garde-corps.

Ne serait-il pas utile de mentionner, ne fut-ce dans la partie 'explication', que les toitures intensives sont à privilégier sur les toitures extensives.

§1 : Pour l'aménagement d'une toiture plate, il pourrait être proposé un « 5° l'aménagement d'une toiture stockante ».

CHAPITRE 5 : INSTALLATIONS TECHNIQUES

Art. 21 : Dispositifs techniques en façade et évacuations

§1^{er} : Si cette prescription a pour but d'améliorer la qualité du paysage urbain, le fait de masquer les descentes d'eau limite le potentiel de déconnexion. Il faudrait peut-être nuancer cet article au regard du fait que les eaux collectées par ces descentes soient ou non gérées de manière intégrée.

« Les prises et extracteurs d'airs sont placés sur une façade non visible depuis l'espace public. »

La multiplication de dispositifs techniques potentiellement bruyants en façade arrière risque d'impacter négativement la qualité de l'intérieur d'îlot.

Art. 22 : Auvents et tentes

« Les auvents et tentes sont placés à une hauteur minimale de 2,50 m par rapport à la voie de circulation de piétonne. »

Il conviendrait de préciser que ces dispositifs ne peuvent pas être installés devant des baies.

Une limite de taille (saillie en position ouverte) devrait être indiquée pour éviter les installations disproportionnées.

La hauteur de 2.20m sous dispositif en position ouverte n'est pas suffisante.

Art. 23 : Panneaux solaires

Ces panneaux peuvent être réfléchissants. Imposer des panneaux non réfléchissants améliorerait le confort de tous ceux qui auraient un vue sur ceux-ci.

Pour les biens patrimoniaux, il faudrait éviter, autant que possible, d'installer des panneaux solaires du côté de la toiture côté façade avant. Une considération devrait être ajoutée à ce sujet.

Art. 24 : Antennes

« §2. Les antennes paraboliques ne sont pas visibles depuis l'espace ouvert public. »

Pourquoi limiter la règle aux antennes paraboliques ?

Ne faudrait-il pas réglementer également les antennes paraboliques qui peuvent fortement détériorer le paysage des intérieurs d'îlot.

Art. 25 : Garde-corps

Le texte parle d'une distance de minimum 1m tandis que le schéma indique maximum 1m.

Si ces garde-corps légers ne sont pas perçus comme un volume complémentaire, pourquoi ne peuvent-ils être fixés au niveau de l'acrotère (ce qui est techniquement une meilleure solution) ?

CHAPITRE 6 : ENSEIGNES ET PUBLICITES

Art. 27 : Enseignes non événementielles

« 3° elles sont constituées exclusivement de lettres, sigles et logos découpés ; »

Cela semble très réducteur et à la limite nuisible pour le développement d'une certaine créativité/diversité des enseignes. Il existe de nombreux moyens de faire des enseignes qualitatives, originales, et intégrées à leur contexte. (enseignes peintes, fond en panneau bois d'une certaine forme avec lettres dessus...)

« Les enseignes lumineuses et éclairées ne peuvent être autorisées que si la source de lumière est blanche et qu'elle n'émet aucun clignotement. »

N'est-ce pas excessif de limiter exclusivement à la lumière blanche ?

Il conviendrait par ailleurs :

- De régler les images, écrans, voiles, etc. placés juste derrière les fenêtres avec projections publicitaires. Ceux-ci sortent actuellement totalement du scope alors que leur incidence sur l'espace public est indéniable et tend à s'étendre rapidement..
- Interdire l'éclairage des vitrines entre 01h00 et 06h00

« §5 : L'enseigne apposée sur une baie respecte les conditions suivantes :

1° elle est placée sur la vitrine d'un rez-de-chaussée accueillant un commerce ou un équipement d'intérêt collectif de service public. »

Quid des enseignes pour d'autres activités telles que des bureaux ou une profession libérale?

Art. 28 : Enseignes événementielles

Pourquoi introduire une différence de traitement en ce qui concerne le masquage des baies ? Une enseigne classique peut couvrir jusqu'à 30% de la baie et une enseigne événementielle ne peut pas masquer tout ou partie de baie.

Titre III Habitabilité

CHAPITRE 1 : GENERALITES

Art. 1er : Objectifs

« 9° *participer au développement de la biodiversité : »*

Ajouter « *par le maintien de ce qui existe mais aussi en favorisant les mesures permettant de créer de nouvelles opportunités et de nouveaux habitats pour la faune et la flore et ce, également pour la biodiversité inféodée au bâti »*.

Art. 2 : Champ d'application

§1 2° 3ème tiret précise que les articles 28 § 2 et 26 § 4 s'appliquent exclusivement en cas de travaux de rénovation « *de grande ampleur ou importante »*.

Cette notion n'est pas reprise dans le glossaire et n'est pas définie → laisse place à l'arbitraire.

§2 : Le logement temporaire social (transit) est exclu de ce titre. Dans ce cas, quelles sont les règles qui s'appliquent pour ces logements ? Le code du logement ?

Il nous semble qu'il devrait de même être exclu pour la disposition du titre I prévoyant la création d'un espace ouvert privé commun.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 3 Dimensions et éclairage

9m² pour une chambre principale est trop petit. Il convient de prévoir les 14 m² existants.

Art. 4 : Circulation commune au sein des immeubles collectifs

§1 « *Au moins un hall d'entrée respecte les conditions visées à l'article 3, § 1er, alinéa 2 »* → Est-ce bien la hauteur sous plafond de 2m40 qui est visée ?

§2 dernier alinéa : « *Lorsqu'une circulation verticale commune dessert plus de trois unités d'occupation situées sur un même niveau, la circulation horizontale commune de ce niveau bénéficie d'un éclairage naturel.* »

Cette disposition est très contraignante pour les bâtiments dont la cage d'escalier constitue un compartiment et ne peut donc être en contact avec les circulations horizontales. Il faudrait davantage parler d'une longueur maximale de couloir autorisée sans éclairage, qui est plus significative et claire que le nombre d'unités d'occupation. En effet, la répartition des entrées peut être très rationnelle et regroupée autour d'un hall au cœur d'un immeuble (où l'absence de lumière naturelle n'est pas problématique), ou elles peuvent être réparties sur une grande longueur de couloir où le manque d'éclairage naturel est plus impactant.

Cette disposition a de plus une incidence sur l'aménagement des appartements qui disposeraient d'une largeur de façade moindre pour leur éclairage naturel.

Les caractéristiques de la parcelle pourraient avoir une incidence sur cette exigence. Il conviendrait de ne pas l'imposer.

« La circulation verticale et horizontale commune des immeubles collectifs est aménagée de manière à favoriser la rencontre et la convivialité. »

Il serait peut-être nécessaire de prioritairement qualifier les qualités techniques de base des escaliers (profondeur et hauteur de marche min/max, ..) ?

Art. 5 : Accès à un espace extérieur

Les unités d'occupation couvrant tout un panel de fonctions différentes, est-il pertinent que l'ensemble des fonctions dispose d'un espace privatif/commun extérieur ? Cela a évidemment un sens si on le combine à l'objectif de convertibilité, mais dans ces conditions, des espaces intérieurs pourraient être reconditionnés en loggia le cas échéant.

Une conséquence de cette exigence est l'expression architecturale qui va découler de l'application de cette obligation (type villégiature).

Art. 6 : Confort acoustique

Mesure louable mais article vide au niveau normatif menant au mieux une déclaration d'intention lors du permis (ou au respect des règles de l'art).

Art. 9 : locaux accessoires

« Tout immeuble collectif comprend :

1° un ou plusieurs locaux ou espaces permettant le stockage, la manipulation et le tri des déchets (y compris les déchets alimentaire et verts) ou l'accès à un dispositif de collecte de déchets semi-enterrés ou enterrés ; »

Dans le champ d'application, il conviendrait d'exclure de cette obligation les petites copropriétés de moins de 4 unités d'occupation dans des bâtiments existants. En effet, les locaux poubelles deviennent des lieux de stockage de déchets en tous genres car personne n'a en charge la gestion des poubelles les jours de récolte. La gestion privative des déchets au sein des unités d'habitation est, dans ces cas-là, préférable.

CHAPITRE 3 : LOGEMENT

Section 1 : Règles applicables à tous les logements

Art. 11 : Superficie plancher nette minimale

Les logements de 3 à 5 chambres ont une superficie utile minimale trop réduite.

La superficie et la gestion spatiale des espaces ont toutes deux une importance dans la qualité du logement proposé (à préciser).

§1 : Le seuil des 15 chambres est incompréhensible. Il semble clair que c'est le coliving qui est visé par une telle disposition, il conviendrait plutôt de l'isoler dans une catégorie à part comme cela est fait pour le logement étudiant car sa typologie ne peut être assimilée à un logement résidentiel classique. Par ailleurs, il convient d'abaisser ce seuil à 10 à 12 chambres.

« §1 et 2 – superficies minimales et pourcentage pour les espaces habitables »

Les surfaces exigées sont augmentées par rapport au RRU actuel, alors que ce dernier permettait de réaliser des logements qualitatifs. Quelle est la motivation de cette augmentation de surface ? Exiger une surface nette minimale par pièce habitable était plus pertinent, et permettait de mieux s'adapter à toute configuration de la construction, en tenant compte d'autres paramètres qui jouent sur la qualité du logement tels que le niveau d'éclairage, l'orientation, les vues, la présence d'un espace extérieur privatif attenant au logement. Ces surfaces minimales pourraient le cas échéant être complétées d'exigences quant à un équipement minimal possible, décliné en fonction du nombre de chambres (ex : X modules de 60 cm pour la cuisine, X mct d'armoire et 1lit double dans une chambre double, etc).

« § 3. Les locaux sont dimensionnés en fonction du nombre de chambres au sein du logement et agencés de manière à assurer la qualité de vie et l'intimité de chaque occupant. »

Cette disposition est très vague et laisse la porte ouverte à trop d'appréciations subjectives et variables. Elle doit être précisée ou supprimée.

Art. 13 : Espace extérieur

« § 1. Sans préjudice de l'article 5 A, tout logement dispose d'un espace extérieur privatif d'une superficie minimale de 4 m² augmentée de 2 m² au moins par chambre à partir de la 2e chambre.

Cet espace extérieur présente une profondeur minimale de 1,50 m. »

La surface de 4m² et profondeur de 1,5m pour un studio ne semble pas justifiée. En effet, 2,5m² sont suffisants pour mettre une table et 2 chaises.

« § 2. Sans préjudice de l'article 5, tout immeuble à logements multiples comportant plus de dix logements dispose d'un espace extérieur partagé aménagé pour permettre la rencontre et la convivialité. »

Ce §2 semble en contradiction avec l'article 26 du titre I qui exige un tel espace pour des immeubles de plus de 1000 m².

Il serait plus réaliste pour des petits immeubles (<1000m²), et certainement sur des parcelles situées en milieu urbain dense, de laisser le choix soit de prévoir des espaces extérieurs privatifs (sur le terrain, sur la toiture ou via des terrasses/balcons), soit de prévoir un espace extérieur partagé.

Art. 14 : Orientation et éclairage naturel

« § 2. Le logement mono-orienté est interdit dans les cas suivants :

- lorsqu'il est situé au rez-de-chaussée et que son éclairage naturel est fourni par une baie pratiquée dans une façade située à l'alignement ;
- lorsque le plan de la façade d'où provient l'éclairage naturel est orienté vers le nord entre 330°W et 30°E ou vers le sud-ouest entre 210°S et 270°W. »

La distance entre les alignements de façade devrait à tout le moins être prise en compte dans le cadre du §2 1er tiret.

Art. 17 : Mixité et typologie des logements

« Tout projet à logements multiples présente une répartition équilibrée en matière de typologie de logements. »

Cette notion est très vague. L'explication fournie pour l'objectif est la suivante :

« Cette disposition vise à offrir une diversité de logements dans les immeubles d'une certaine taille et à garantir la réalisation d'un minimum de logements adaptés aux familles. »

Or, l'article ne parle pas d'immeuble d'une certaine taille mais vise tous les immeubles de logements.

Ne serait-il pas préférable d'exiger, par exemple, par tranche de X logements créés, min X appartement de minimum 3 chambres (sauf évidemment dans le cas de logements pour des publics spécifiques ne nécessitant pas cette typologie de logements) ?

Les logements adaptés peinent parfois à trouver leur public et reviennent plus chers à l'opérateur.

Art. 18 : Division d'un logement existant

La mesure semble excessive en visant la division de n'importe quel logement existant. La volonté initiale était de préserver au minimum une unité de logement de 3 chambres en cas de division d'une maison unifamiliale.

Section 2 : Règles spécifiques aux logements étudiants

Art. 19 : Logement étudiant

Il est repris dans les normes de logement mais dans la législation PEB le logement étudiant est considéré comme non résidentiel. N'y a-t-il pas contradiction ?

Art. 23 : Mixité de typologie de logement étudiant

« Tout projet de logements étudiants prévoit une répartition équilibrée entre le nombre de logements étudiants individuels et collectifs. »

L'explication de l'objectif est formulée comme suit :

« Cette disposition vise à offrir une diversité de logements dans les immeubles d'une certaine taille et à garantir une offre variée et répondant aux besoins en logements étudiants. »

Or, l'article ne parle pas d'immeuble d'une certaine taille mais vise tous les immeubles de logements.

Fixer un plancher quant au nombre de chambres permettrait une application plus aisée.

L'accès à un logement abordable étudiant est une réelle problématique. La production de logements étudiant individuels ne doit pas être encouragée, car onéreuse, au regard du logement étudiant collectif, plus abordable. De ce fait, il devrait être imposé une proportion claire dans la mixité de typologie de logements étudiants (par exemple : 80% de logements collectifs étudiants – 20% logements individuels étudiants)

Art. 24 : Immeubles de 50 chambres et plus

« Tout projet de logements étudiants comprenant 50 chambres et plus comporte :

- un logement à usage de conciergerie ;*
- un ou plusieurs foyers dimensionnés en fonction du nombre de chambres »*

Ne serait-il pas utile de prévoir la manière de dimensionner ces foyers ?

Art. 25 : Emplacements de parcage pour vélos

Pourquoi faire une différence entre logements privés et logements publics ? En prévoyant moins d'emplacements de stationnement vélo dans les entités publiques, il existe un risque important de voir les vélos être stockés dans les espaces communs ou sur les terrasses des logements.

Le taux de 10% des emplacements adaptés au parcage des vélos cargos et autres vélos particuliers est insuffisant. Ce taux devrait être de 20% minimum.

Le nombre minimal d'un emplacements de parcage pour vélos par tranche entamée de 60 m² de superficie de plancher, avec un minimum de deux emplacements par immeuble affectés en tout ou en partie au bureau, aux activités de haute technologie, aux activités de production de biens immatériels ou aux services intégrés aux entreprises est insuffisant. Ce nombre minimal devrait être de 3 par tranche entamée de 60 m² de superficie de plancher.

Art. 26 : Emplacements de parcage pour véhicules automobiles

L'absence d'imposition minimale est positive puisque cela permet de rationaliser la création et l'usage des parkings et, combiné avec l'imposition de prévoir suffisamment d'emplacements de stationnement vélo, de favoriser les modes actifs. Des chiffres indicatifs sont néanmoins donnés pour aider les demandeurs dans la conception de leur projet immobilier, ce qui est jugé comme étant appréciable.

L'article introduit la notion de « *profil de mobilité de l'occupant* » qui permet de justifier un nombre d'emplacements de stationnement dans l'immeuble, toutefois, compte tenu du principe de convertibilité des immeubles, ce profil peut être amené à évoluer

Art. 27 : Livraison

Pour les grands immeubles de logement (plus de 50 logements) une zone de livraison/stationnement pour les services de réparation et d'entretien devrait être prévue.

Remarques complémentaires

L'entrée en vigueur du RRU entraînera l'abrogation des anciens règlements communaux (notamment le RB et le RT)

Le RB précisait les fondations des constructions (chapitre 10), les clôtures entre parcelles (art. 48), l'épaisseur des murs (art. 51), les saillies en fonction de la largeur des voiries (chapitre 12)

Le RT précisait une série de niveaux importants.

Ces aspects ne sont plus traités dans le RRU ce qui est regrettable.

Remarques concernant la traduction

Les termes utilisés dans espaces ouverts publics et espaces ouverts privés sont différents pour des concepts identiques :

Articles 18 et 32

Crëeren (18) >< creatie (18/32)

Opvangbieden (18) >< opvangplaatsen (32)

Passage (18 >< circulatie (32))

De manière générale, le texte en néerlandais doit être relu en profondeur.

Enkele voorbeelden :

Het eerste hoofdstuk 'Préliminaire' wordt vertaald als "Voorlopige". "Voorlopige" heeft in deze context in het Nederlands geen enkele betekenis. Beter zou zijn "Inleiding" te gebruiken.

Als meervoud van het woord "ruimte" wordt door elkaar "ruimtes" en "ruimten" gebruikt.

Beiden zijn correct, maar voor de coherentie van een tekst is het best een van beiden te kiezen en zich daar dan consequent aan te houden.

Waar in de Franse tekst steeds 'implantation' wordt gebruikt, vindt men in de Nederlandse tekst "plaatsing", "situering", "ligging". Nochtans bestaat het Nederlandse woord "inplanting" dat nagenoeg dezelfde betekenis heeft als 'implantation'. Een consequent gebruik van "plaatsing" zou eventueel kunnen, maar is minder specifiek. Situering en ligging hebben niet dezelfde betekenis.

Waar in de Franse tekst steeds 'modes de déplacement' wordt gebruikt, vindt men in de Nederlandse tekst "verplaatsingswijzen", 'Vervoerswijzen', 'verplaatsingsmodi' en gewoon 'modi'. Voor de goede verstaanbaarheid van de tekst is het best overal "verplaatsingswijzen" te gebruiken.

Waar in de Franse tekst steeds 'slaapkamer' wordt gebruikt vindt men in de Nederlandse tekst "kamer".

In gelijkaardige en soms zelfs identieke omschrijvingen wordt nu eens 'desgevallend', dan weer "in voorkomend geval" gebruikt.

Een doorlopend terrein wordt soms benoemd als "doorlopend" en soms als "doorstekend".

De definitie is nochtans duidelijk : "doorlopend terrein".

De tekst spreekt van "reling". Het begrip reling is echter niet in de definities te vinden. De definitie spreekt van en verklaart de termen "borstwering" en "lichte borstweringen".