

NOTE TECHNIQUE

Éclairage naturel des locaux — Analyse au regard du RRU (Titre II, art. 10)

- Avenue Winston Churchill 185, 1180 Uccle (Bruxelles-Capitale)

1. Contexte du projet

Le présent dossier porte sur le bien sis avenue Winston Churchill 185 à Uccle (Région de Bruxelles-Capitale), occupé de longue date par l'ambassade du Guatemala. Conformément aux plans levés (dossier 2604, plans 02 et 03, échelle 1/50), la situation actuelle correspond à une situation existante n'ayant pas évolué depuis 1997, c'est-à-dire depuis le début du contrat de location par l'ambassade.

Le bien est par ailleurs répertorié comme édifice remarquable / exceptionnel au sein du patrimoine architectural bruxellois. Cet élément est déterminant pour l'appréciation des écarts constatés vis-à-vis des normes d'habitabilité, comme développé au point 3 ci-dessous.

2. Cadre réglementaire applicable

La Région de Bruxelles-Capitale applique le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

Le Titre II du RRU définit les « normes d'habitabilité des logements ». Son article 10 fixe la règle d'éclairage naturel suivante :

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie de plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie de plancher. »

Cette exception réduite à 1/12^e ne s'applique que lorsque la surface éclairante est elle-même située dans le pan incliné de la toiture (fenêtre de toit type velux). Une fenêtre verticale, même implantée sous combles ou en lucarne, reste soumise au seuil normal de 1/5^e. C'est le cas de figure rencontré dans les plans transmis pour ce dossier : les baies du 2^{ème} étage sont verticales, et non inclinées dans le plan de toiture. Le seuil de 1/5^e a donc été appliqué à l'ensemble des locaux analysés, sans exception de toiture.

3. Portée du RRU pour un bien existant, classé, à usage de bureaux

Plusieurs éléments justifient les écarts constatés par rapport à la norme du 1/5^e dans le tableau d'analyse ci-après :

- Champ d'application du Titre II — Le Titre II du RRU vise en premier lieu les logements neufs. Pour les logements existants, le règlement précise qu'il s'agit de « tendre vers les dimensions du RRU », sans que la transformation ne puisse dégrader l'habitabilité existante : il ne s'agit donc pas d'une obligation de résultat strict pour du bâti ancien non transformé.
- Usage de bureaux, non de logement — Le bâtiment est aujourd'hui affecté à un usage de bureaux (ambassade) et non à du logement au sens du RRU Titre II. Les seuils d'éclairage de l'article 10 constituent, dans ce contexte, une référence de bonne pratique plutôt qu'une obligation directement applicable ; c'est à ce titre, comparatif, qu'ils ont été mobilisés dans la présente analyse.
- Absence de travaux structurels ou organisationnels — Aucune modification n'étant apportée à l'implantation des locaux ni aux baies existantes, il ne s'agit pas d'une transformation au sens du RRU justifiant une mise en conformité systématique.
- Bien répertorié comme édifice exceptionnel — Le classement / la reprise à l'inventaire du patrimoine du bien encadre strictement toute intervention sur les baies, châssis et façades (avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites). Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT, art. 98, §2) exclut d'ailleurs les biens classés ou en cours de classement du régime des travaux dispensés de permis, ce qui illustre le régime particulier réservé à ce

patrimoine et la nécessaire conciliation entre habitabilité contemporaine et préservation patrimoniale.

- Dérogations motivées — Le RRU prévoit explicitement que des dérogations motivées peuvent être sollicitées à ses dispositions ; les écarts identifiés ci-dessous relèvent de ce cadre plutôt que d'une non-conformité à corriger.

Dans ce contexte, les écarts constatés ci-après doivent être lus comme des indicateurs de comparaison à la norme théorique, et non comme des non-conformités à régulariser sur un bâtiment ancien, classé, dont l'usage et la volumétrie ne sont pas modifiés par le projet.

4. Tableau d'analyse — surfaces et éclairage naturel par niveau

Sous-sol

Aucun local habitable au sens du RRU (locaux techniques, stockage, garage) : l'exigence d'éclairage naturel ne s'applique pas.

Pièce	Surface tapis (m²)	Surface éclairante (m²)	Taux (D/C)	Seuil RRU	Conformité
Local Tech.	7,50	—	—	—	Non requis
Archives	12,50	—	—	—	Non requis
Hall de cave	13,20	—	—	—	Non requis
Archives	8,80	—	—	—	Non requis
Réserve	9,20	—	—	—	Non requis
Garage	26,45	—	—	—	Non requis
Sous-total surface tapis / Surface officielle	77,65 / 97,00 m²				

Rez-de-chaussée

Pièce	Surface tapis (m²)	Surface éclairante (m²)	Taux (D/C)	Seuil RRU	Conformité
Salle de réunion	25,33	9,14	36,1 %	20 %	OK
Bureau	22,12	4,18	18,9 %	20 %	Non OK
Cuisine & cafétéria	13,80	2,20	15,9 %	exclue	Non requis
Hall	7,80	—	—	—	Non requis
Hall d'entrée	11,00	1,62	14,7 %	—	Non requis
Bureau	15,80	4,69	29,7 %	20 %	OK
WC	0,90	—	—	—	Non requis
SAS	2,60	—	—	—	Non requis
Terrasse	26,80	—	—	—	Non requis
Escalier vers cave	4,16	—	—	—	Non requis
WC	1,80	—	—	—	Non requis
SAS	2,25	—	—	—	Non requis
Hall bis	4,00	—	—	—	Non requis
Sous-total surface tapis / Surface officielle	138,36 / 134,20 m²				

1er étage

Pièce	Surface tapis (m²)	Surface éclairante (m²)	Taux (D/C)	Seuil RRU	Conformité
Bureau	25,50	7,80	30,6 %	20 %	OK
Bureau	22,18	3,60	16,2 %	20 %	Non OK
Bureau	13,90	1,80	12,9 %	20 %	Non OK
Salle de bain	11,90	2,60	21,8 %	—	Non requis
Hall escalier	6,40	—	—	—	Non requis
Hall	12,16	—	—	—	Non requis
Bureau	22,12	5,49	24,8 %	20 %	OK
WC	1,05	—	—	—	Non requis
Sous-total surface tapis / Surface officielle	115,21 / 128,70 m²				

2ème étage (combles)

Baies verticales (non situées dans le versant de toiture) : seuil de 1/5^e appliqué, sans exception de toiture.

Pièce	Surface tapis (m²)	Surface éclairante (m²)	Taux (D/C)	Seuil RRU	Conformité
Vide	7,25	0,63	8,7 %	—	Non requis
Kitchenette	7,50	—	—	—	Non requis
Hall	4,80	—	—	—	Non requis
Bureau	15,50	0,63	4,1 %	20 %	Non OK
Salle de bain	7,50	0,63	8,4 %	—	Non requis
Bureau	14,50	0,63	4,3 %	20 %	Non OK
Sous-total surface tapis / Surface officielle	57,05 / 67,70 m²				

TOTAL GÉNÉRAL — surface tapis : 388,27 m² | surfaces officielles cumulées : 427,60 m²

5. Synthèse des écarts et lecture recommandée

Sur les 9 bureaux et salle de réunion analysés au regard du seuil de 1/5^e, 4 locaux respectent la norme (salle de réunion RDC, un bureau RDC, un bureau 1er étage, un bureau 1er étage), et 5 présentent un taux inférieur au seuil théorique, principalement au 1er étage et surtout au 2ème étage sous combles (taux de 4 à 4,3 %, très inférieurs au seuil, les baies y étant de dimensions réduites).

Ces écarts sont cohérents avec un bâtiment ancien, classé, dont la volumétrie et le gabarit des baies sont contraints par la protection patrimoniale et n'ont fait l'objet d'aucune modification dans le cadre du présent projet. Ils ne traduisent pas une dégradation de l'habitabilité par le projet, mais reflètent une situation existante antérieure aux normes actuelles, pour un usage de bureaux non directement soumis au Titre II du RRU.