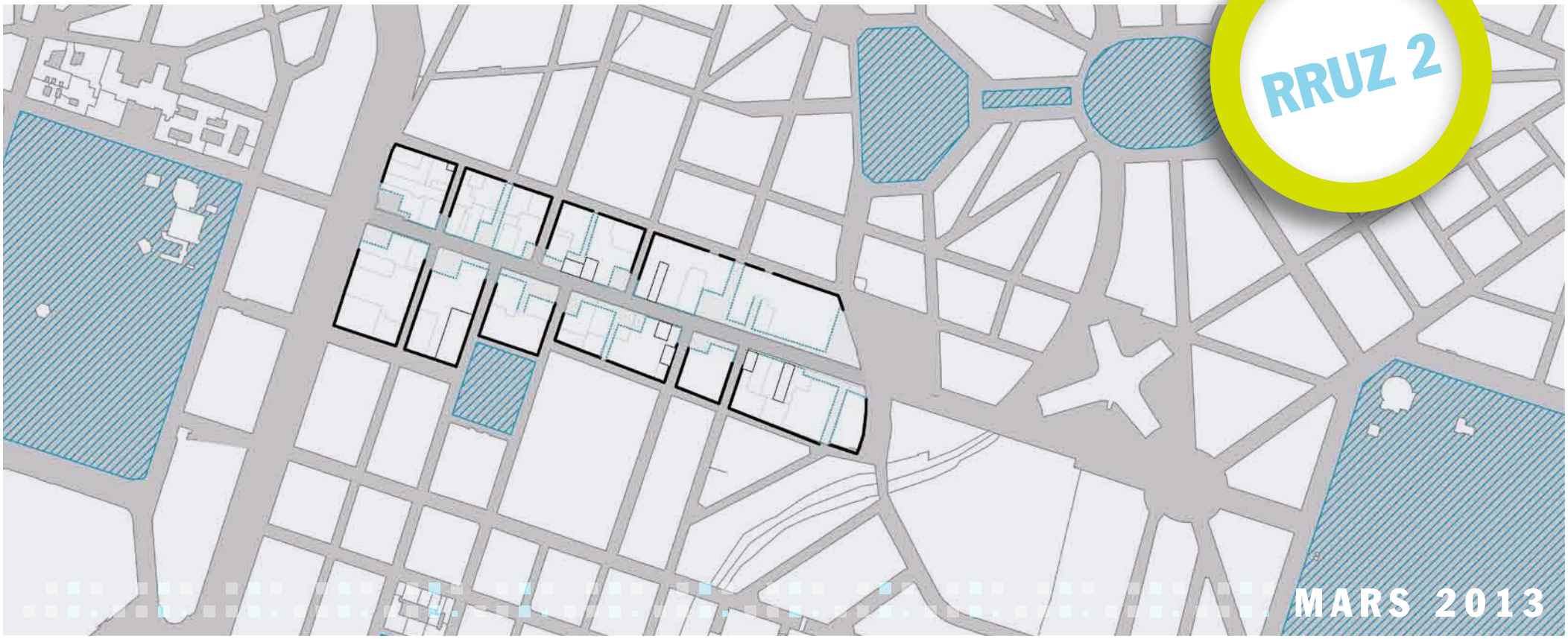
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

BROCHURE EXPLICATIVE

PROJET DE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ POUR LE PROJET URBAIN LOI

RRUZ 2



MARS 2013

Cette brochure a été réalisée par l'ADT avec la collaboration
de la Direction Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

BIP – rue Royale 2-4, B-1000 Bruxelles – Tél. 02 563 63 00 – Fax 02 563 63 20
contact@adt.irisnet.be – Site Internet : www.adt-ato.irisnet.be

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Dépôt légal : D/2013/10.645/2
Editeur responsable : Luc Maufroy, rue Royale 2-4, B-1000 Bruxelles
Design by kaligram

PRÉAMBULE

Le premier projet de RRUZ (RRUZ 1) a été approuvé par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale le 15 décembre 2011 et a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 19 mars 2012 au 18 avril 2012 inclus. La Commission de Concertation du 28 juin 2012 a conclu notamment à la nécessité de mener une étude d'impact sur ce premier projet de RRUZ (RRUZ 1). Les résultats de cette étude[1] ainsi que les principales orientations des avis et observations introduits lors de l'enquête publique ont été intégrés dans un nouveau projet de RRUZ (RRUZ 2) qui fait l'objet de la présente brochure.

[1] *Le marché public pour la réalisation de l'étude d'impact a été remporté par Aries Consultants sa, avec les sous-traitances de BUUR, du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) et de l'Institut Von Karman (VKI).*

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ DU PROJET URBAIN LOI

La rédaction d'une brochure explicative, destinée à accompagner le projet de Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ 2) relatif au périmètre de la rue de la Loi et de ses abords[2], est motivée par le souci d'expliciter les ambitions de redéveloppement du quartier européen, et plus particulièrement la philosophie du Projet Urbain Loi ainsi que le contenu et la portée du RRUZ 2.

Ce « mode d'emploi » est néanmoins dépourvu de toute valeur réglementaire et ne saurait, en aucune manière, prétendre modifier ou compléter les dispositions qu'il commente et illustre. A l'instar de ce qui existe déjà sur le site internet consacré au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) de la Région de Bruxelles-Capitale, les explications et les schémas qui suivent sont dénués de force contraignante et ne sont fournis qu'à titre de simples renseignements. Ces schémas n'ont pour vocation, sauf mention contraire, que d'illustrer la règle à laquelle ils se rapportent.

1. INTRODUCTION : LE REDÉVELOPPEMENT DU QUARTIER EUROPÉEN 5

2. LA RAISON D'UN RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ (RRUZ) SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA RUE DE LA LOI ET SES ABORDS 6

3. LES GRANDS PRINCIPES DE LA FORME URBAINE PROPOSEE PAR LE PUL 7

4. LE CONTENU DU RRUZ 2 11

5. LA PLACE DU RRUZ 2 DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES 71

6. LES EFFETS RÉGLEMENTAIRES DU RRUZ 2 72

7. AUTORITÉ DÉLIVRANTE DES PERMIS D'URBANISME ET MISSION DE CONSEIL DE L'ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC DANS LE PÉRIMÈTRE DU RRUZ 73

[2] *cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2013.*

Fig. 1 : les 12 programmes urbanistiques et architecturaux du Schéma Directeur du Quartier Européen

1. INTRODUCTION : LE REDÉVELOPPEMENT DU QUARTIER EUROPÉEN

Le schéma directeur du quartier européen, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en avril 2008, ambitionne d'en faire un quartier dense et mixte combinant le premier pôle d'emplois internationaux de la Région, un pôle de logements, ainsi qu'un pôle culturel et récréatif accessible à tous.

Pour atteindre cette ambition, le schéma directeur a mis au point 12 programmes urbanistiques d'interventions concrètes dans le quartier européen dont le Projet Urbain Loi. Celui-ci a précisément été conçu comme un projet-phare permettant cette transformation ambitieuse en mettant l'accent sur :

> la densification du quartier ;

> l'introduction de la mixité des fonctions urbaines via la création importante de logements, de commerces et d'équipements ;

> la création d'une forme urbaine symbolique ;

> la nécessaire création d'espaces publics dans le périmètre ;

> la haute qualité environnementale.

Afin de donner vie à ce programme, la Région de Bruxelles-Capitale a lancé une compétition internationale d'urbanisme visant à concevoir une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords. C'est ainsi que le Projet Urbain Loi (PUL) est né.

Le lauréat de la compétition est l'Atelier de Christian de Portzamparc (ACDP). Le PUL tel qu'il le conçoit repose sur les principes suivants :

> la liberté architecturale dans la conception des nouvelles constructions tout en garantissant la cohérence d'ensemble du Projet urbain Loi ;

> le passage d'une rue « corridor » à une rue ouverte et animée qui s'accompagne : de la réduction du nombre de bandes de circulation automobile ; de la création de cheminements piétons en connexion avec les quartiers voisins ; de cordons de rez-de-chaussée animés par des commerces et des équipements ; de la création de pocket parks ;

> la restitution de la perspective de la rue de la Loi dans son sens historique ;

> l'instauration de plusieurs reculs de front de bâtisse, la définition de gabarits par type de construction ;

> la création d'espaces publics en réseau avec les espaces publics existants.

Le 16 décembre 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé les lignes directrices du Projet Urbain Loi, qui est un plan-guide dépourvu de force réglementaire, pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords.

Afin de lui donner un cadre juridique, le Gouvernement a décidé d'adopter, pour la première fois, un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné.

Le premier projet de RRUZ (RRUZ 1) a été soumis à une enquête publique et à l'avis de la Commission de Concertation du 28 juin 2012. Les instances publiques à l'unanimité ont demandé la réalisation d'une étude d'impact. Les résultats de cette étude ainsi que les principales orientations des avis et observations introduits lors de l'enquête publique ont été intégrés dans un nouveau projet de RRUZ (RRUZ 2) qui fait l'objet de la présente brochure. Le résumé non technique de l'étude d'impact peut être consulté en même temps que le RRUZ 2 lors de la nouvelle enquête publique qui se déroule du 18 mars au 16 avril 2013 inclus.

2. LA RAISON D'UN RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ (RRUZ) SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA RUE DE LA LOI ET SES ABORDS

Le projet de RRUZ 2 s'inscrit dans la philosophie d'ensemble du Projet Urbain Loi élaboré par l'Atelier de Portzamparc et validé par le Gouvernement bruxellois. Il donne un cadre précis et réglementaire, dirigeant le développement futur du périmètre de la rue de la Loi et ses abords.

L'adoption du projet de RRUZ 2 constitue une nouveauté dans l'ordonnancement juridique bruxellois puisque, pour la première fois, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale use de la compétence – qui lui est attribuée par l'article 88, dernier alinéa, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) – d'adopter un règlement d'urbanisme applicable à une partie seulement du territoire régional.

3. LES GRANDS PRINCIPES DE LA FORME URBAINE PROPOSÉE PAR LE PUL

Afin de reconditionner l'ensemble du périmètre de la rue de la Loi et ses abords, l'Atelier de Portzamparc a défini une série de principes fondamentaux. Ces principes, validés par le Gouvernement en décembre 2010, ont été transposés sous forme réglementaire dans le projet de RRUZ 2.

A. ESPACES LIBRES EN RÉSEAU

Selon l'Atelier Christian de Portzamparc, la démolition de certains bâtiments permettra la création d'espaces libres au sol (localisés en intérieur d'îlot, latéralement aux constructions ou le long des voiries) qui participeront à la cohérence et à la lisibilité du paysage urbain, lui donnant une nouvelle dynamique, construite autour de pleins et de vides. De toutes tailles et de statuts divers, ils se dilateront au gré des espaces publics existants.

Fig. 2 : de barrière à charnière

La création d'espaces libres répond à la volonté de changer le rôle du périmètre au sein du tissu urbain environnant, à savoir de passer d'un statut de barrière à celui d'une charnière qui relie les quartiers entre eux. La prise en compte du réseau d'espaces publics existants ainsi que de l'axe structurant *rue de la Loi – Cinquantenaire – avenue de Tervuren* traduit une volonté forte d'asseoir le projet dans une vision territoriale aussi bien à grande qu'à petite échelle.

Le principe de dilatation des espaces libres doit induire des relations particulières avec les bâtiments qui les bordent, qu'ils soient en situation de façade urbaine ou en cœur d'îlot, qu'ils soient ouverts sur cour ou sur cheminement. Les espaces libres de l'ensemble du périmètre participent à la cohérence et à la lisibilité du paysage global et doivent être conçus comme tels, au-delà des contingences locales de statut ou d'usage. En suivant cette idée, il est capital que l'organisation des espaces libres de chaque îlot fasse l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

La réalisation de ces espaces, couplée à la création de bâtiments de tailles diverses, vise à recomposer le paysage urbain en lui conférant une nouvelle dynamique, construite autour de pleins et de vides.

B. LA RUE OUVERTE ET L'ÎLOT OUVERT

De manière à conférer à la rue de la Loi un caractère singulier au sein de la trame urbaine tout en préservant les quartiers historiques hors périmètre, deux modèles sont utilisés : celui de la « rue ouverte » pour la rue de la Loi et celui de « l'îlot ouvert » pour les autres rues du périmètre.

D'une part, le traitement de la rue de la Loi -actuellement caractérisée par un effet « corridor »- en « rue ouverte » vise à maximiser et optimiser l'espace public accessible à tout un chacun tout en respectant le principe de 3 fronts de bâtisse (voir point C en page suivante). Des espaces publics seront créés au niveau de la rue avec des tailles variées : placettes, squares, jardins latéraux…

D'autre part, le concept de « l'îlot ouvert » renvoie à la création d'ouvertures ponctuelles, de vues traversantes dans le front bâti continu des autres rues du périmètre. L'îlot ouvert a pour caractéristique de ne pas être construit sur la totalité de son périmètre. Il donne aux constructions une diversité d'implantation et favorise des variations dans les hauteurs des bâtiments. Ce dispositif a pour effet de créer des vues traversantes et d'engendrer une amenée de lumière et de soleil au cœur même de l'îlot.

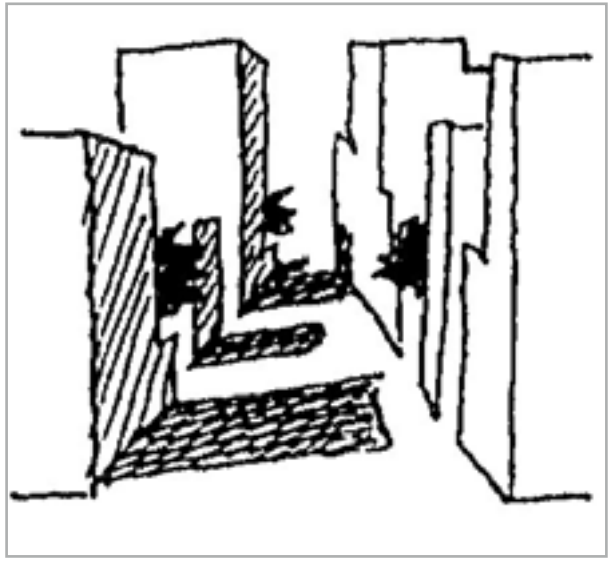


Fig. 3 : « rue ouverte »

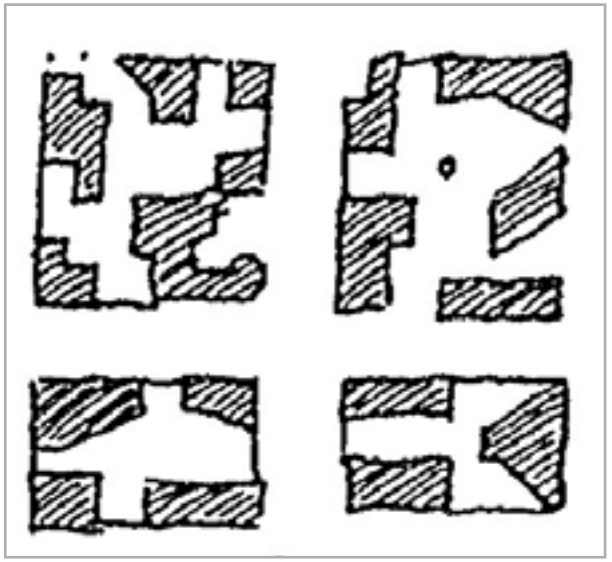


Fig. 4 : « îlot ouvert »

C. LES TROIS FRONTS DE BÂTISSE ET LES TROIS GABARITS

Dans la rue de la Loi, trois fronts de bâtisse, correspondant à trois hauteurs de bâtiments (bas, moyens et hauts), ont été définis. Ces fronts de bâtisse ont un caractère contraignant et permettent de créer des lignes de fuite élargies, renforçant l'effet de perspective sur et depuis les arcades du Cinquantenaire.

L'alignement existant est destiné à accueillir des constructions basses de maximum 24 mètres de haut.

En plus de l'alignement existant, le projet de RRUZ 2 impose la création de deux nouveaux fronts de bâtisse :

> le premier de ces deux nouveaux reculs est destiné à accueillir les nouvelles constructions moyennes (avec une hauteur moyenne de 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres) ;

> le second de ces deux nouveaux reculs est destiné à accueillir les nouvelles constructions hautes (plus de 77 mètres de haut).

Une variation dynamique des hauteurs des constructions est également recherchée dans l'ensemble du périmètre, de manière à favoriser la pénétration de la lumière dans les rues et les îlots. Elle contribue en outre à créer un paysage urbain contrasté et permet de faire dialoguer entre elles des architectures différentes.

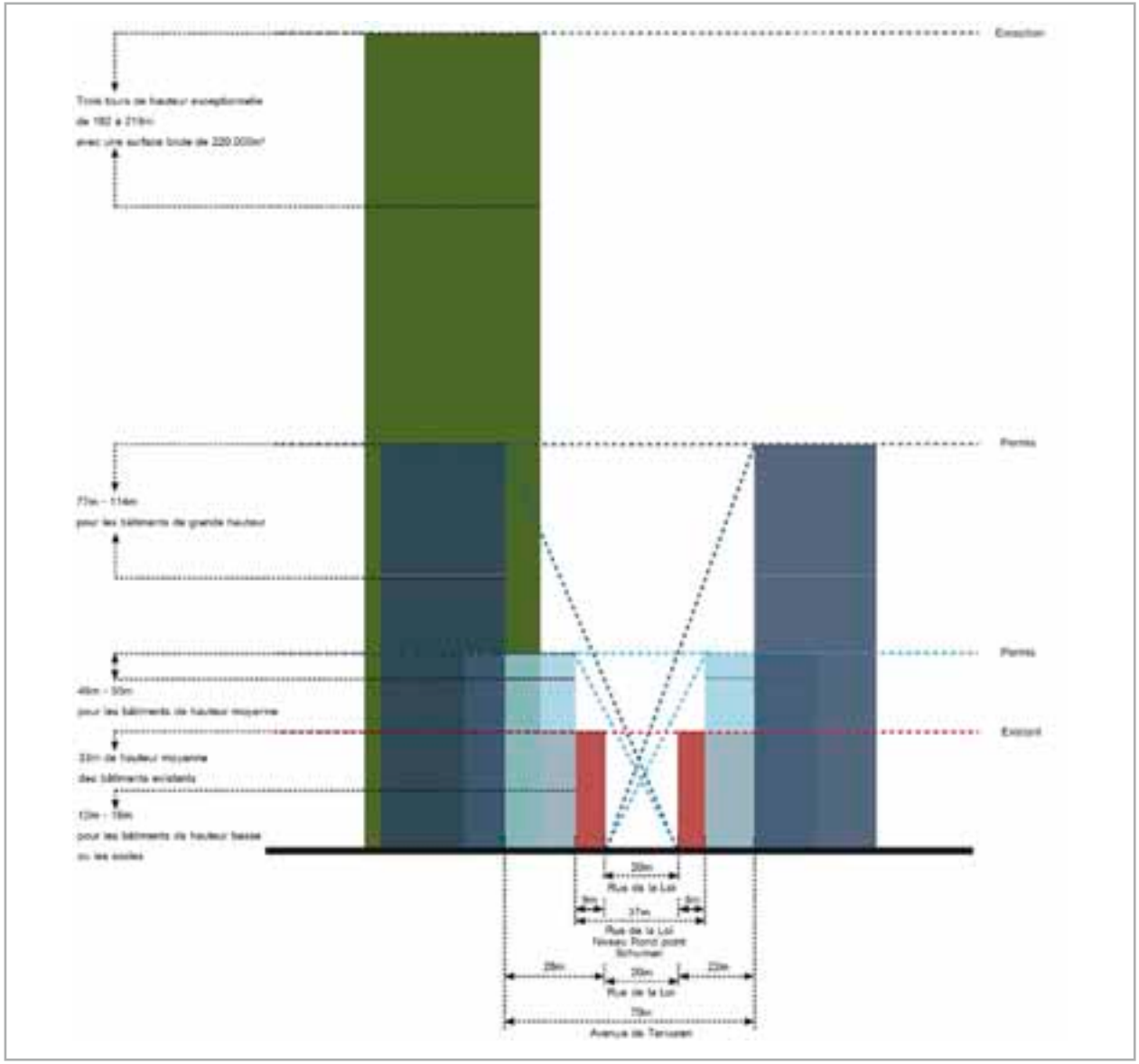


Fig. 5 : trois fronts de bâtisse et trois hauteurs

4. LE CONTENU DU RRUZ 2

Dès lors que le CoBAT leur a assigné un contenu spécifique, les règlements d'urbanisme n'ont pas vocation à régler des questions que seuls des plans d'aménagement peuvent traiter. C'est ainsi qu'un règlement d'urbanisme ne peut déterminer les affectations du sol (logements, bureaux, commerces, équipements, activités productives…) et leur répartition spatiale.

En revanche, et à l'instar de l'actuel titre Ier du RRU [3], un règlement d'urbanisme peut prévoir des types d'aménagement spécifiques et les qualifier en utilisant le vocable de « zones ». C'est la raison pour laquelle le projet de RRUZ a pu valablement créer de nouvelles « zones », correspondant à des portions de terrain dotées d'aménagements spécifiques, telles que les zones d'espace ouvert, les zones de cheminement et les zones de cours et jardins.

Un règlement d'urbanisme peut également contenir des principes relatifs aux alignements et à la manière d'implanter les bâtiments par rapport à ceux-ci [4] ou aux limites mitoyennes des propriétés, et décliner ces principes en fonction des différentes portions de territoire couvertes par le projet de RRUZ 2.

La définition de règles relatives à l'emprise des constructions peut également être prévue. Rappelons, à cet égard, que l'article 13 de l'actuel titre Ier du RRU contient semblable règle lorsqu'il impose le maintien d'une surface perméable, en zone de cours et jardins, égale à 50 % de celle-ci.

Un règlement d'urbanisme peut, bien évidemment, contenir des règles relatives à la hauteur et à la profondeur des constructions, ainsi qu'aux éléments architecturaux qui composent celles-ci (rez-de-chaussée, soubassements, partie supérieure de la construction, toiture, éléments en saillie, traitement des murs-pignons…). Ainsi le projet de RRUZ 2 ne fait que déterminer des **« volumes capables »**. Il convient de préciser que ces volumes capables ne sont pas des volumes autorisés. Ils ne confèrent donc **aucun droit acquis** aux demandeurs de permis, même si le projet présenté respecte, en tous points, les règles du RRUZ 2. L'autorité devra, en effet, également tenir compte du bon aménagement des lieux (en ce sens : C.E., 6 avril 2007, *de Villenfagne et consorts*, n°169.870), ceci englobant, par exemple, la prise en compte de la densité d'occupation du sol (C.E., 19 mars 1971, *Mardens*, n°14.619).

Des dispositions relatives à la qualité des constructions font parties de celles qui peuvent également figurer dans un règlement d'urbanisme : en l'occurrence, ces dispositions visent à garantir le caractère convertible et durable des constructions, notamment par le respect d'un coefficient de biotope par surface.

Enfin, le projet de RRUZ 2 met en place une série de dispositions visant à créer des rez-de-chaussée animés et conviviaux, en prévoyant notamment des hauteurs sous plafond importantes, des transparences de vues, des locaux permettant d'accueillir des fonctions commerciales et d'équipements, l'interdiction de créer des locaux aveugles…

---

[3] *Qui prévoit déjà des zones de recul ou des zones de cours et jardins.*

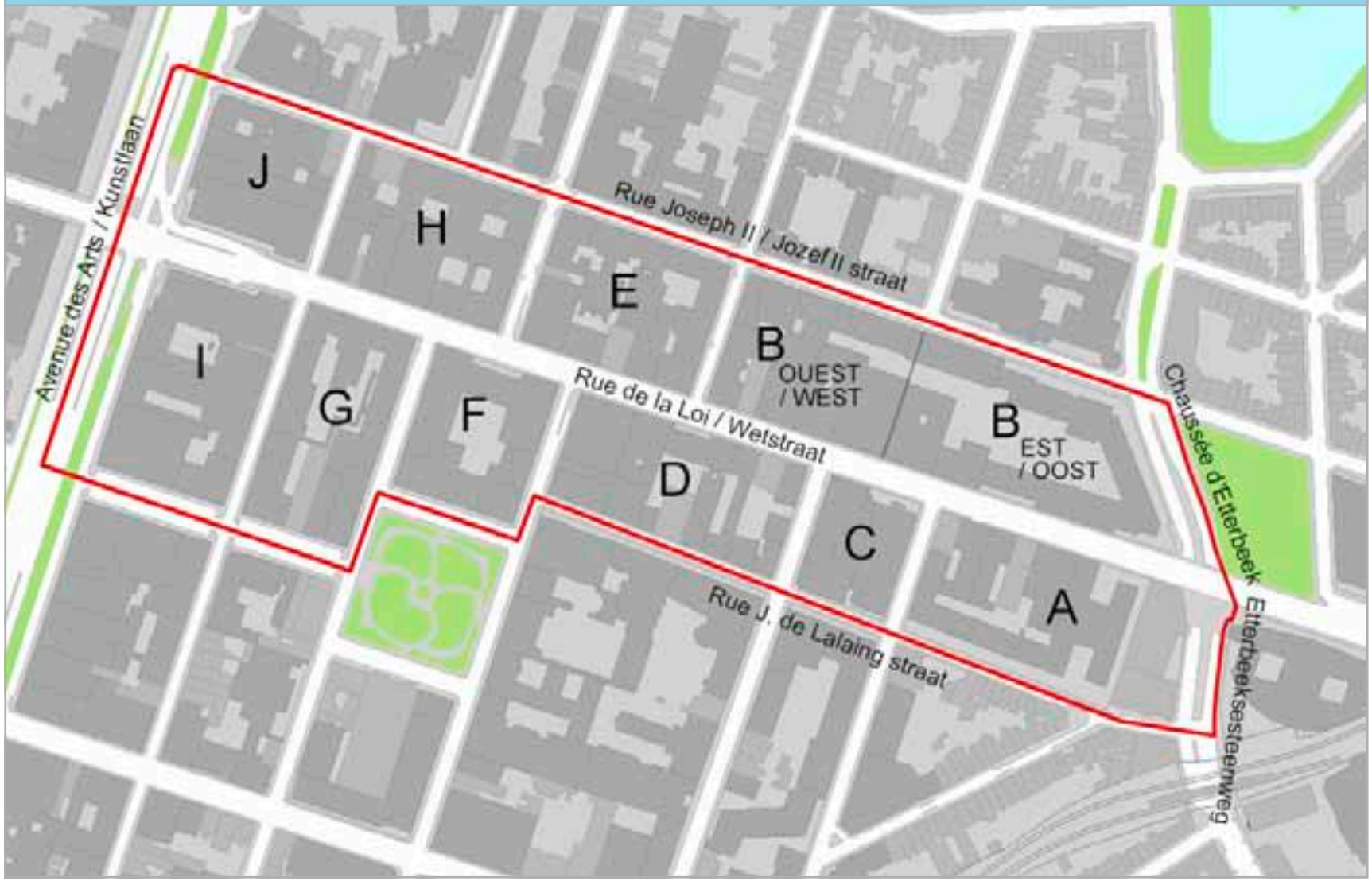
[4] *L'article 3 du titre Ier prévoit, ainsi, une implantation de la façade à l'alignement ou au front de bâtisse, lorsque les constructions sont réalisées en mitoyenneté.*

RRUZ 2
GÉNÉRALITÉS

RRUZ 2 GÉNÉRALITÉS

CHAMP D'APPLICATION ET EFFETS DU RRUZ 2	RRUZ 2, articles 1 et 28
Qui est concerné ?	Le périmètre couvert par le RRUZ 2 est défini par le liseré rouge figurant sur le plan suivant. (Fig. 6)
Quelles règles applicables ?	Le projet de RRUZ 2 abroge et remplace le titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme traitant des caractéristiques des constructions et de leurs abords. Le projet de RRUZ 2 institue donc de nouvelles règles concernant plus particulièrement les implantations, les gabarits, le traitement extérieur des constructions (rez-de-chaussée, partie supérieure…) la création et l'entretien d'espaces libres. Le RRUZ 2 comprend un certain nombre de chapitres relatifs à ces différents types de dispositions urbanistiques. Tout projet de démolition/reconstruction dans le périmètre devra respecter l'ensemble des dispositions du RRUZ 2. Autrement dit pour un projet donné il s'agira, à côté des règles générales applicables à tout projet, d'extraire de l'ensemble des chapitres les règles spécifiques applicables à ce projet en particulier. Il est important de noter que les articles relatifs à l'emprise constructible des constructions, aux dispositions particulières relatives aux constructions hautes, à l'implantation et à la hauteur des constructions ainsi qu'au caractère convertible et durable des constructions ne s'appliquent pas aux actes et travaux visant au maintien d'une construction existante, pour autant que ces actes et travaux n'entraînent pas une modification de gabarit ou d'implantation.

Fig. 6


J
H
E
I
G
F
B
OUEST
/ WEST
B
EST
/ OOST
D
C
A
Avenue des Arts / Kunstlaan
Rue Joseph II / Jozef II straat
Rue de la Loi / Wetstraat
Rue J. de Lalaing straat
Chaussée d'Etterbeek
Etterbeeksesteenweg

RRUZ 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES

RRUZ 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES

LIMITATION DE L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE	RRUZ 2, article 12
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	**Définition de l'emprise constructible :** L'emprise constructible est l'emprise maximale des constructions, calculée en projection horizontale des constructions. L'emprise des constructions est la superficie au sol, calculée en projection horizontale, occupée ou surplombée par des constructions, déduction faite des auvents et marquises. **Comment effectuer le calcul de l'emprise constructible sur toute la superficie d'un terrain ?** Pour tous les terrains du périmètre : l'emprise constructible ne peut dépasser 70% de la superficie du terrain sur lequel les constructions sont érigées. (Fig. 7) Pour les terrains > 2.000 m² : l'emprise constructible ne peut dépasser 1.400 m² + 3/5 de la superficie dépassant 2.000 m². (Fig. 8) Pour les terrains < 1.500 m² et situés à l'angle de deux voiries : l'emprise constructible est portée à 80% du terrain. (Fig. 9) En cas d'implantation d'une construction haute sur un terrain > 2.000 m², l'emprise constructible est réduite (Fig. 10) : > pour les terrains ≤ 15.000m² : les constructions ne peuvent couvrir 60% du terrain, > pour les terrains > 15.000 m² : les constructions ne peuvent couvrir 55% du terrain. Cette règle vise à compenser l'avantage en termes de m² bâtissables à pouvoir implanter une tour sur les terrains > 2.000 m² (voir aussi article 8) par l'obligation de libérer plus d'espaces libres au sol et d'aérer l'îlot.

Fig. 7

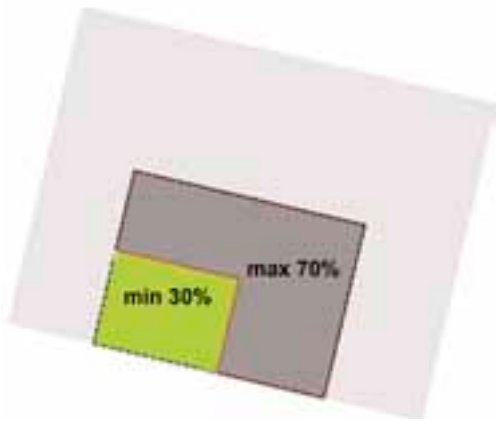


Fig. 8

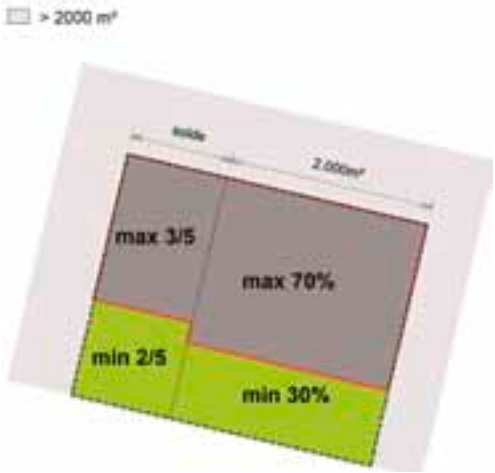


Fig. 9

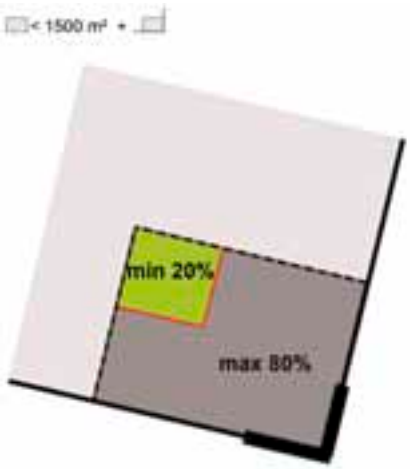
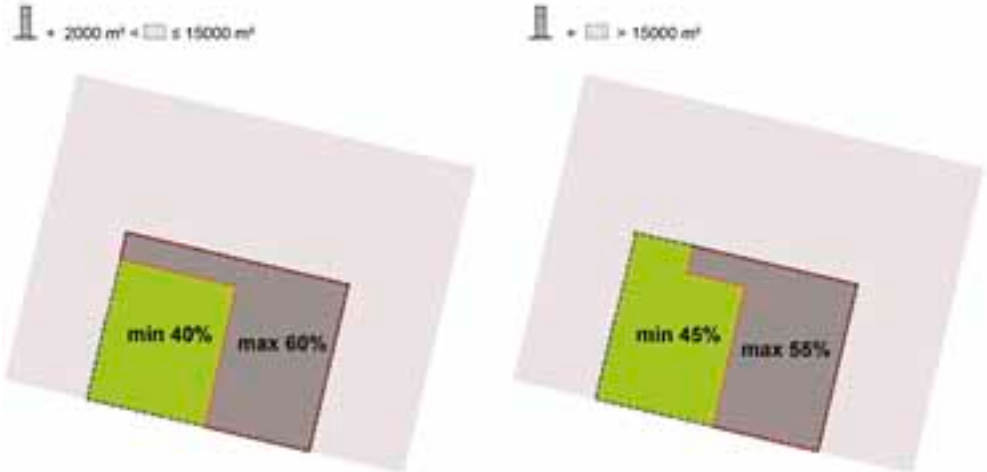


Fig. 10



LIMITATION DE L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE	RRUZ 2, article 12 (suite)
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	Pour les terrains situés à front de la rue de la Loi et avec une largeur mesurée à l'alignement > 25 m : les constructions ne peuvent couvrir plus de 50% de la portion de terrain entre l'alignement et le recul de 22 mètres. (Fig. 11) Cette règle vise pour les larges terrains (avec une largeur mesurée à l'alignement > 25 m) à encourager la création d'ouvertures dans les fronts bâtis sur la rue de la Loi, afin d'en briser l'effet corridor et d'ouvrir vers l'intérieur de l'îlot. **Prise en compte d'espaces libres surplombés de constructions dans le calcul de l'emprise constructible** (Fig. 12) : > pour les terrains ≤ 15.000m² : les espaces libres surplombés de constructions peuvent être pris en compte en tant qu'emprise non constructible pour autant que ceux-ci n'excèdent pas 20% de l'emprise non-constructible > pour les terrains > 15.000 m² : les espaces libres surplombés de constructions peuvent être pris en compte en tant qu'emprise non constructible pour autant que ceux-ci n'excèdent pas 50% de l'emprise non-constructible

Fig. 11

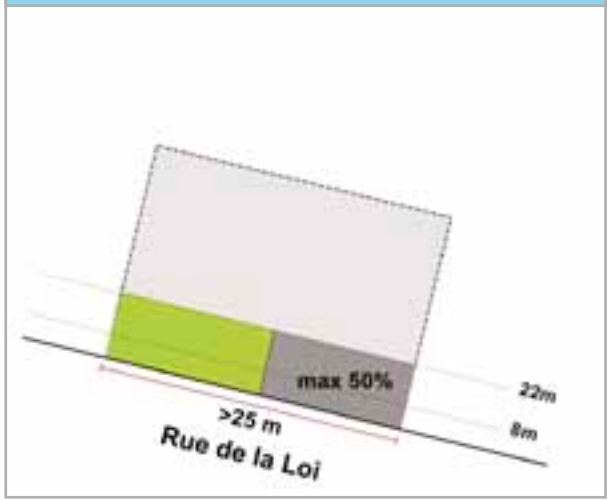


Fig. 12

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES	RRUZ 2, article 13
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	Les espaces libres sont formés par la surface laissée libre de construction. Les **objectifs généraux** de la création des espaces libres sont les suivants : > Les espaces libres doivent permettre la création d'une diversité de zones permettant l'accueil, la détente et les cheminements au sein du périmètre du PUL, ainsi que leur mise en relation avec les espaces à proximité directe du PUL. > L'aménagement des espaces libres en lien avec le domaine public veille à garantir une continuité visuelle de l'espace. > Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant combiner plantations, surfaces engazonnées, revêtements minéraux, mobilier urbain… selon le type de zone considérée. Le projet de RRUZ 2 édicte une série de principes applicables à l'ensemble des espaces libres : > Des principes de **localisation** des espaces libres : – Pour les terrains situés à front de la rue de la Loi et avec une largeur mesurée à l'alignement > 25 m : les espaces libres sont principalement localisés à front de la rue de la Loi (voir aussi article 12), (Fig. 13) – Pour les terrains situés à l'angle de la rue de la Loi et d'une autre rue et qui ont une largeur mesurée à l'alignement Loi > 25 m : les espaces libres sont principalement localisés aux angles donnant sur la rue de la Loi. Ceci, afin de réduire la longueur des rues transversales et d'ainsi réduire l'effet goulot qui pourrait apparaître étant donnés les nouveaux gabarits. Ces deux principes visent à encourager pour les larges terrains la création d'ouvertures dans les fronts bâtis sur la rue de la Loi et sur les angles avec une autre rue afin de briser l'effet corridor et d'ouvrir vers l'intérieur de l'îlot. (Fig. 14) – Pour les terrains situés à front de la rue de la Loi avec une largeur mesurée à l'alignement ≤ 25 m : les espaces libres sont principalement localisés en intérieur d'îlot. (Fig. 15) – Pour les autres terrains, les espaces libres sont principalement situés en intérieur d'îlot. > Des principes d'**aménagement** des espaces libres : Les espaces libres sont aménagés selon les principes des zones d'espace ouvert, des zones de cheminement, des zones de cours et jardins ou des zones de recul (voir aussi articles 14 à 17).

Fig. 13

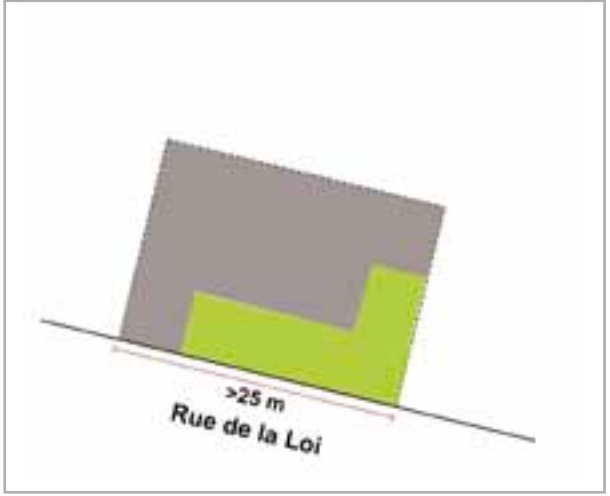


Fig. 14

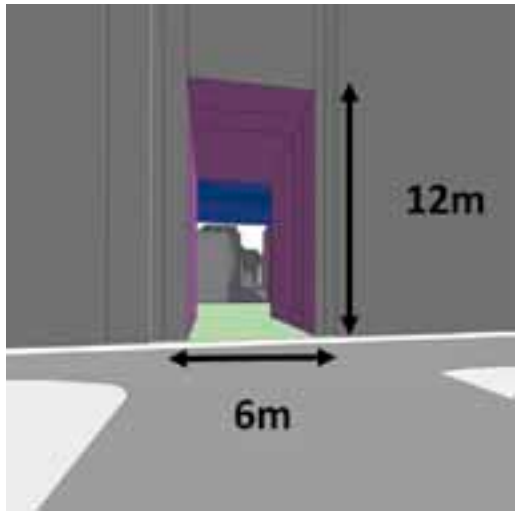
Fig. 15

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES D'ESPACE OUVERT	RRUZ 2, article 14
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné, en particulier les terrains dont la superficie est supérieure à 2.000m².
Quelles règles applicables ?	Le projet de RRUZ 2 édicte une série de principes applicables à l'ensemble des zones d'espace ouvert : > Afin de casser l'effet corridor de la rue de la Loi et de garantir la création de « pocket parks » qualitatifs, la création de zones d'espace ouvert est favorisée pour les terrains larges (avec une largeur mesurée à l'alignement > 25 m) principalement sur la rue de la Loi et sur les angles donnant sur la rue de la Loi (voir article 13). L'implantation de cette zone se fera de manière préférentielle entre l'alignement et le recul de 22 mètres et s'étendra par la suite sur le reste du terrain (voir article 12). > La création d'une zone d'espace ouvert est **imposée sur tout terrain > 2.000m²**. > Les zones d'espace ouvert ne comportent pas de constructions, hormis celles destinées à l'accueil, la sécurité ou la détente du public. Ces éléments peuvent donc être du mobilier urbain, des kiosques, des petites constructions destinées à l'accueil d'horeca… (Fig. 16)

Fig. 16

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES DE CHEMINEMENTS	RRUZ 2, article 15
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné, en particulier les terrains permettant de relier deux voiries dans la prolongation des voiries perpendiculaires à la rue de la Loi.
Quelles règles applicables ?	Le projet de RRUZ 2 édicte une série de principes applicables à l'ensemble des zones de cheminements : > Afin de relier le périmètre du PUL aux quartiers avoisinants et de réaliser une perméabilité visuelle entre ceux-ci, la création de zones de cheminements est imposée dans le prolongement de l'axe des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, particulièrement dans le cas de terrains traversants « nord-sud ». > Les zones de cheminement ont une largeur minimale de 6 mètres. En cas de surplomb d'une partie des zones de cheminements d'une construction, une hauteur libre de 12 mètres calculée depuis le niveau de sol doit être respectée. > Le sol de ces zones est dégagé de toute construction et permet le cheminement aisé des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. (Fig. 17)

Fig. 17



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES DE COURS ET JARDINS

RRUZ 2, article 17

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

Le projet de RRUZ 2 édicte une série de principes applicables à l'ensemble des zones de cours et jardins :

> Afin de préserver la lisibilité de la trame urbaine historique, la création de zones de cours et jardins est favorisée :
  - pour les terrains étroits (avec une largeur mesurée à l'alignement ≤ 25 mètres) situés à front de la rue de la Loi : en intérieur d'îlot (voir article 3 : encouragement de l'implantation de constructions basses à l'alignement avec réalisation des espaces libres en intérieur d'îlot),
  - pour les terrains situés à front des rues autres que la rue de la Loi : en intérieur d'îlot (voir article 4 : les reculs doivent être locaux et les constructions sont implantées à l'alignement au moins 50 % du front bâti).

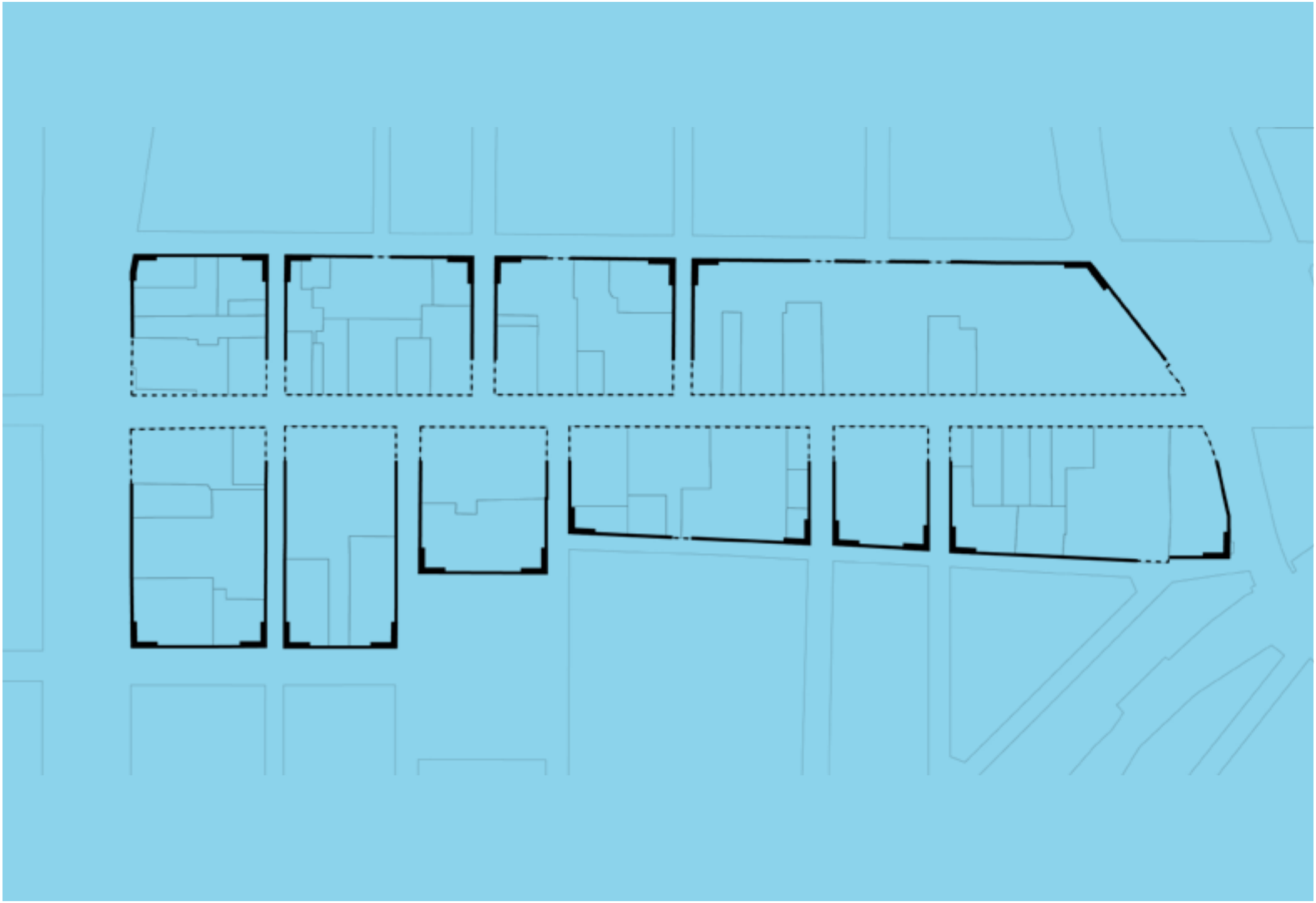
> Le sol de ces zones est dégagé de toute construction et permet la détente et l'agrément de ses usagers. Ces zones présentent donc un caractère essentiellement privatif et sont destinées à accueillir les usagers des bâtiments présents sur le terrain.

> En cas de surplomb d'une partie des zones de cours et jardins d'une construction, une hauteur libre de 7 mètres calculée depuis le niveau de sol doit être respectée.

> L'aménagement de la zone de cours et jardins contribue à la formation du coefficient de biotope par surface égal à min. 0,3 sur l'ensemble du terrain.

(Fig. 18)

Fig. 18



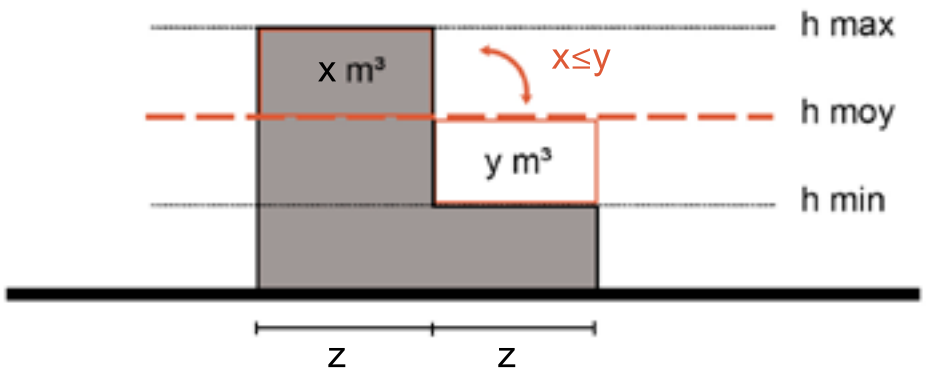
RRUZ 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

RRUZ 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

LE CALCUL DE LA HAUTEUR MOYENNE	RRUZ 2, article 2
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	La notion de hauteur moyenne est introduite par la volonté de rechercher une variation dynamique des hauteurs des constructions dans l'ensemble du périmètre, de manière à favoriser la pénétration de la lumière dans les rues et les îlots. La hauteur moyenne est calculée pour l'ensemble de la zone où cette hauteur est applicable. La délimitation de ces zones de hauteur moyenne est indiquée sur le plan de synthèse. La hauteur moyenne est respectée lorsque le volume bâti situé entre un plan horizontal tiré au niveau de cette hauteur moyenne de référence et un plan horizontal tiré au niveau de la hauteur maximale est compensé par un volume non bâti au moins équivalent situé entre le plan tiré au niveau de cette hauteur moyenne et un plan tiré à un niveau de hauteur minimum équivalente à : H=Hmoy-(Hmax-Hmoy). H = la hauteur, Hmoy = la hauteur moyenne, Hmax = la hauteur maximale. Pour effectuer le calcul de la hauteur moyenne, le volume bâti des constructions hautes n'est pas pris en considération. (Fig. 19)

Fig. 19



IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE LA RUE DE LA LOI

RRUZ 2, article 3

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la rue de la Loi.

Quelles règles applicables ?

Les fronts bâtis des constructions situées à front de la rue de la Loi sont implantées à l'alignement existant et/ou en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement existant et/ou en recul de 22 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les constructions implantées **à l'alignement existant** de la rue de la Loi sont appelées **constructions basses** et ont une hauteur maximale de 24 mètres. La réalisation de constructions basses n'est pas imposée, mais en cas de réalisation de constructions basses, leurs fronts bâtis ne peuvent être implantés qu'à l'alignement existant. En outre la largeur des fronts bâtis des constructions basses est définie comme suit :

> pour les terrains avec une largeur mesurée à l'alignement ≤ 25 mètres, les fronts bâtis des constructions basses doivent occuper au moins 50 % de la largeur du terrain mesurée à l'alignement ;

> pour les terrains avec une largeur mesurée à l'alignement > 25 mètres, les fronts bâtis des constructions basses peuvent occuper au maximum 30 % de la largeur du terrain mesurée à l'alignement.

(Fig. 20)

Les constructions implantées **en recul de 8 mètres** par rapport à l'alignement de la rue de la Loi sont appelées **constructions moyennes** et ont une hauteur moyenne qui n'excède pas 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. La réalisation de constructions moyennes n'est pas imposée, mais en cas de réalisation de constructions moyennes, leurs fronts bâtis ne peuvent être implantés qu'en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement. En outre, les fronts bâtis des constructions moyennes doivent occuper au moins 50 % de la largeur du terrain mesuré sur ce recul.

(Fig. 21)

Fig. 20

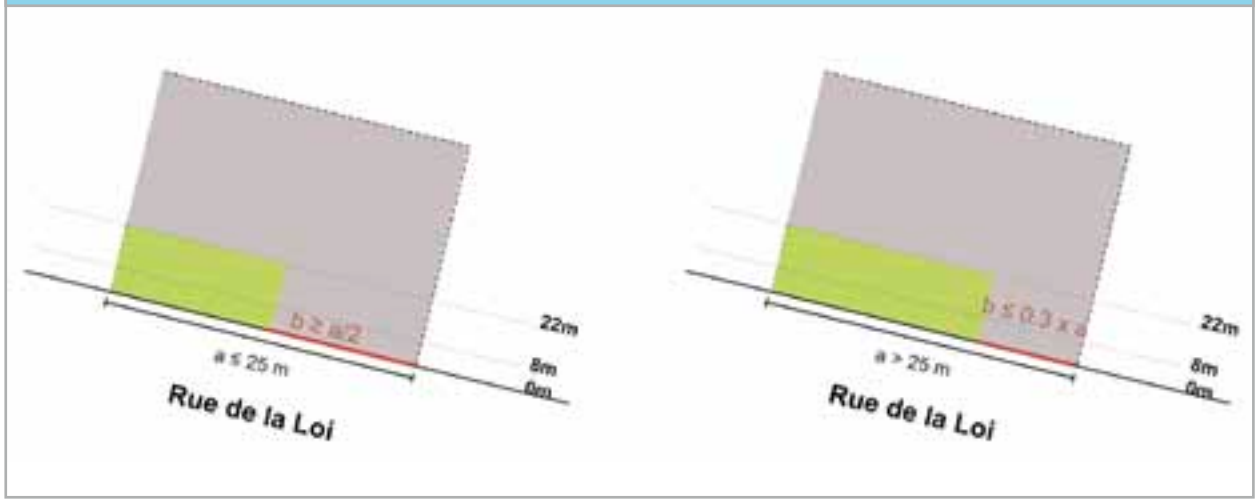


Fig. 21

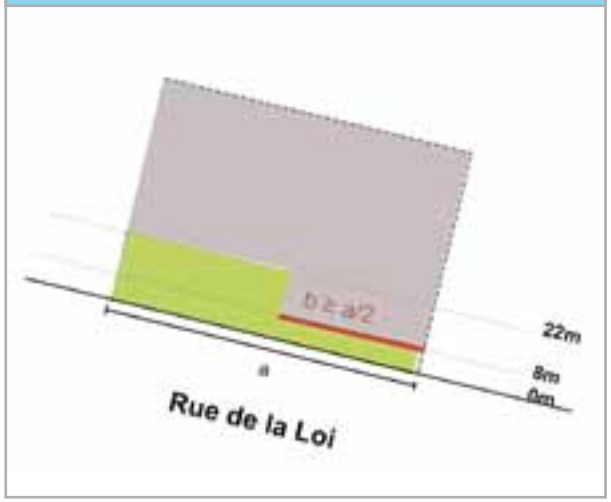
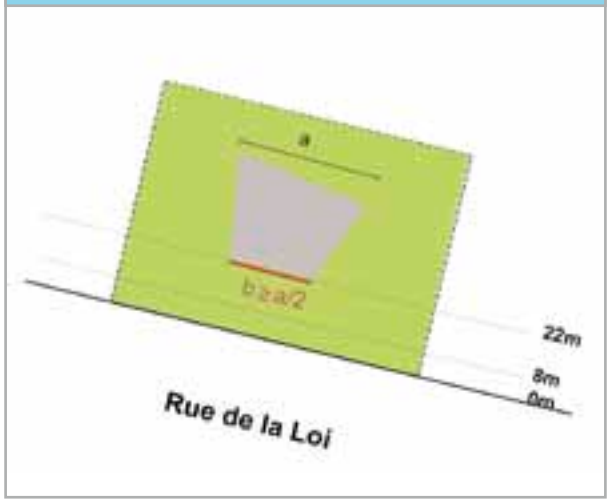


Fig. 22



IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE LA RUE DE LA LOI	RRUZ 2, article 3 (suite)
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur la rue de la Loi.
Quelles règles applicables ?	Les constructions implantées **en recul de 22 mètres** par rapport à l'alignement de la rue de la Loi sont appelées **constructions hautes** et ont une hauteur comprise entre 77 mètres et une hauteur maximale définie dans l'article 10 (voir aussi chapitre III relatif aux constructions hautes). L'implantation de constructions hautes n'est pas imposée, mais en cas de réalisation de constructions hautes, leurs fronts bâtis ne peuvent être implantés qu'en recul de 22 mètres par rapport à l'alignement. En outre, au moins 50 % du front bâti de la construction haute doit être implanté sur ce recul. (Fig. 22) (Fig. 23) (Fig. 23b)

Fig. 23

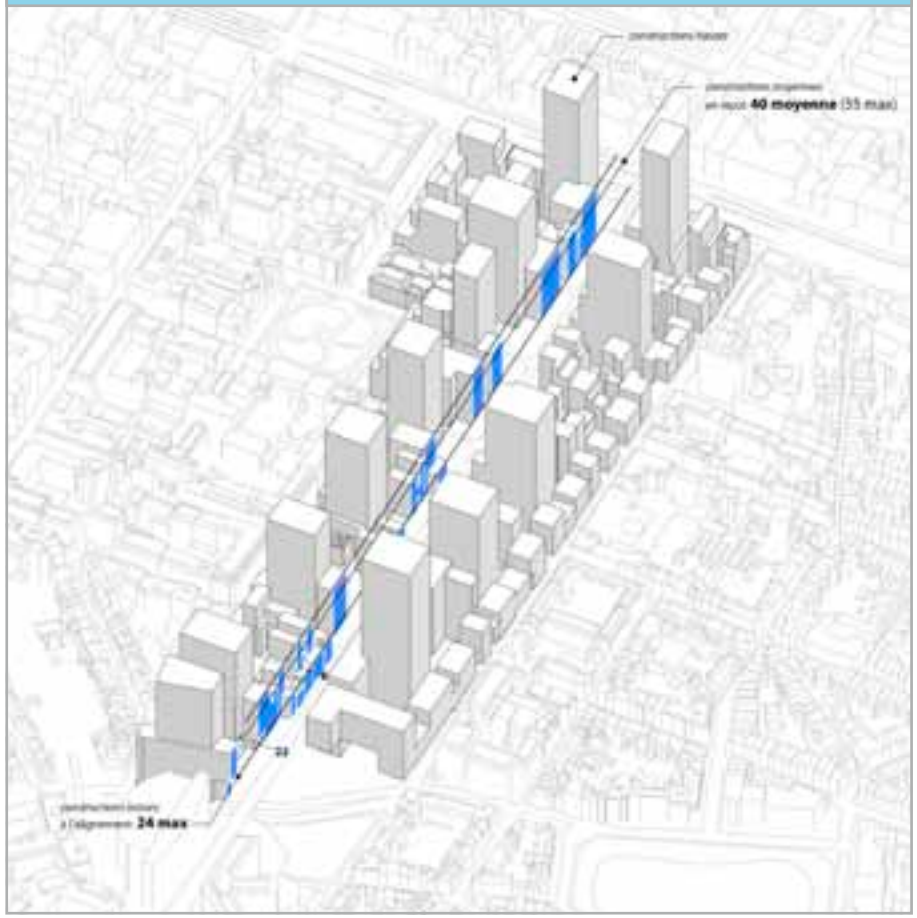
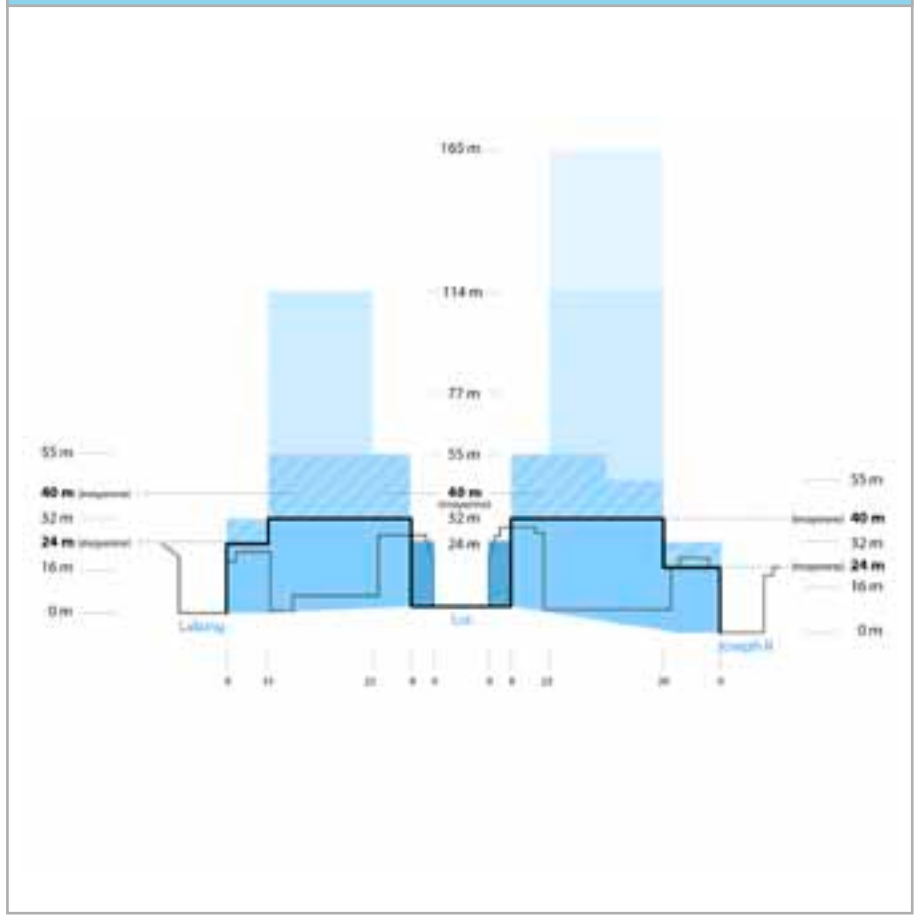


Fig. 23b



IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DES RUES AUTRES QUE LA RUE DE LA LOI

RRUZ 2, article 4

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur les autres rues que la rue de la Loi.

Quelles règles applicables ?

Le principe pour les rues autres que la rue de la Loi est le maintien de la structure urbaine historique et des ouvertures ponctuelles vers les intérieurs d'îlots. Ceci permet de densifier tout en assurant une porosité qui maintient la structure historique des îlots.

Les constructions sont implantées en préservant l'intégrité des contours de l'îlot dans lequel elles sont situées.

L'objectif étant d'éviter les reculs dans les autres rues que la rue de la Loi, ceux-ci seront ponctuels et doivent garder intacts les éléments qui définissent le contour de l'îlot. Au moins 50 % du front bâti des constructions doit être implanté à l'alignement.

(Fig. 24)

Le caractère construit des angles des autres rues que la rue de la Loi doit être conservé, l'objectif étant de garder le contour de l'îlot lisible. Ceci peut se faire de plusieurs manières : avec une différence de relief dans le trottoir, avec un porte-à-faux qui va jusqu'à l'alignement, etc. Si, par exemple, à l'angle d'un îlot, le rez-de-chaussée ou plusieurs des étages inférieurs sont implantés en recul, il faut qu'un élément ou un ou plusieurs des étages supérieurs soient en porte-à-faux jusqu'à l'angle de l'alignement.

(Fig. 25)

Fig. 24

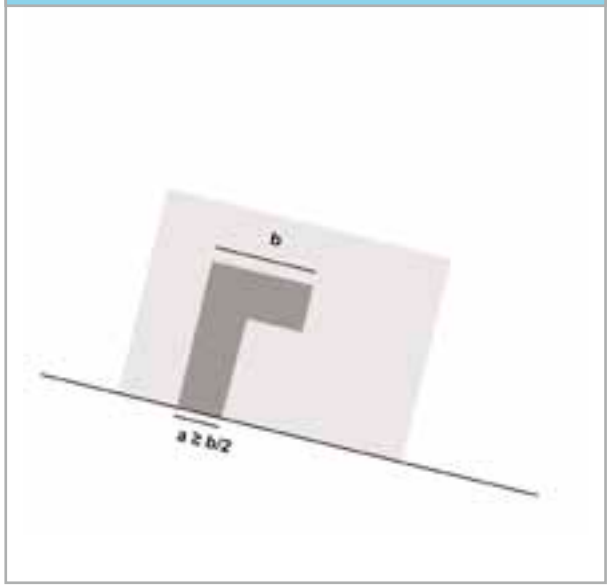
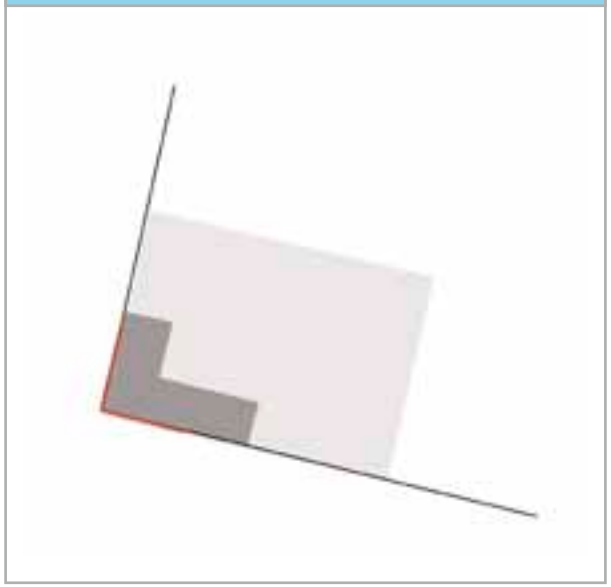


Fig. 25



IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE L'AVENUE DES ARTS ET DE LA RUE GUIMARD	RRUZ 2, article 4
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur l'avenue des Arts et sur la rue Guimard.
Quelles règles applicables ?	A front de l'avenue des Arts et de la rue Guimard, les constructions sont implantées : > à l'alignement avec une hauteur maximale de 32 mètres, et / ou > en recul de minimum 7,5 mètres par rapport à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. (Fig. 26)*: axonométrie dans l'avenue des Arts et dans la rue Guimard* (Fig. 27) : *coupe rue Guimard*

Fig. 26

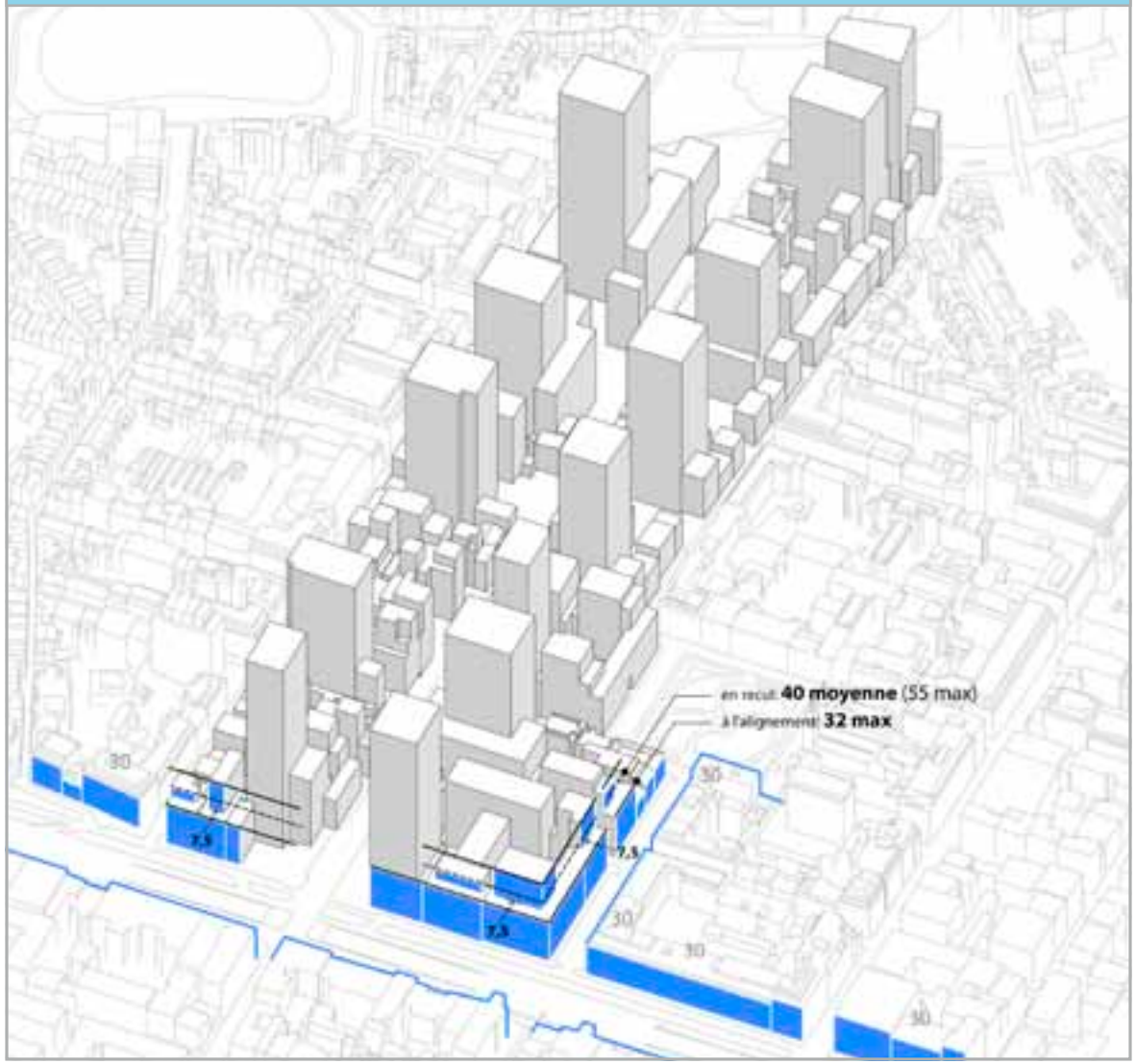
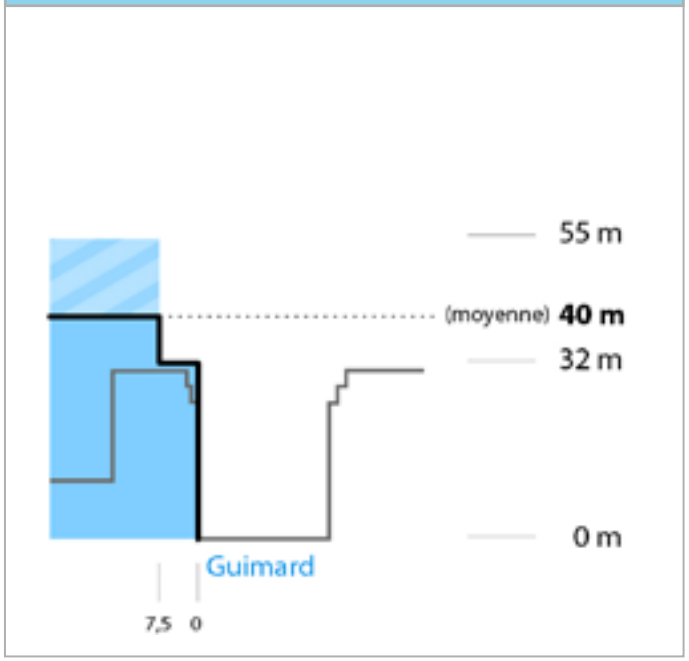

en recul: 40 moyenne (55 max)
à l'alignement: 32 max
30
7,5

Fig. 27


55 m
(moyenne) 40 m
32 m
0 m
Guimard
7,5
0

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DU SQUARE FRÈRE-ORBAN	RRUZ 2, article 4
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur le square Frère-Orban.
Quelles règles applicables ?	A front du square Frère-Orban, les constructions sont implantées : > intégralement à l'alignement avec une hauteur maximale de 32 mètres sur une profondeur de 7,5 mètres par rapport à l'alignement, > au-delà d'une profondeur de 7,5 mètres, elles ont une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. (Fig. 28)*: axonométrie sur le square Frère-Orban.* (Fig. 29) : *coupe square Orban*

Fig. 28

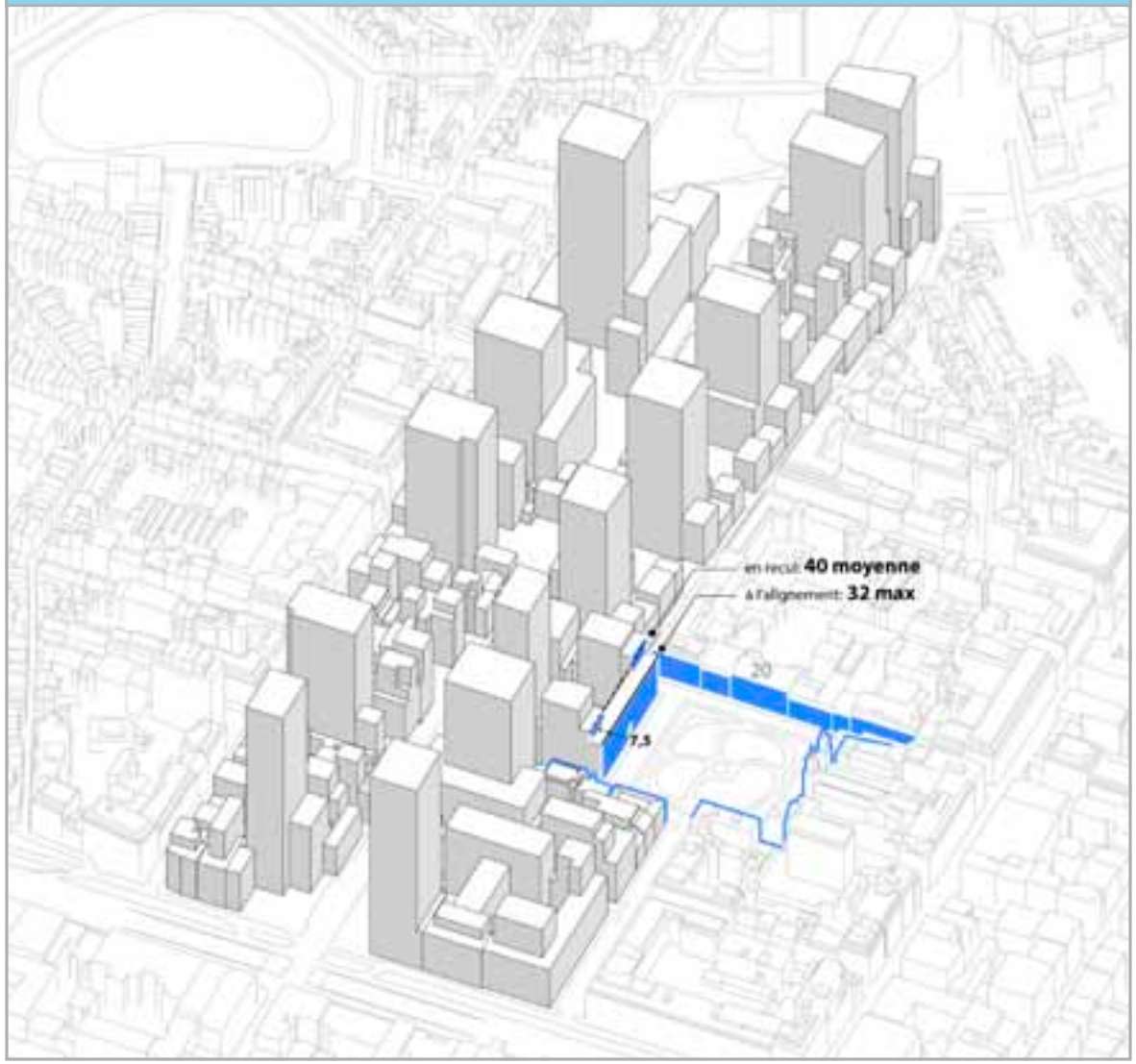
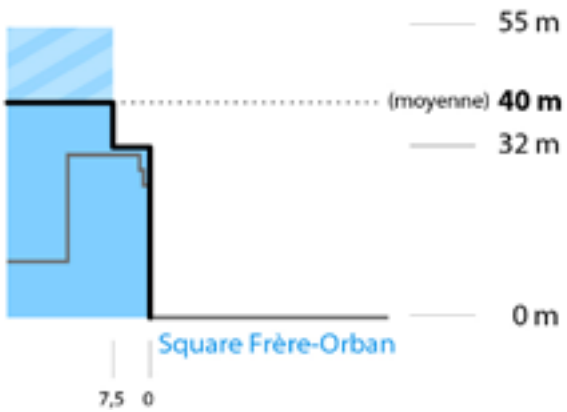

en recul: 40 moyenne
à l'alignement: 32 max
20
7,5

Fig. 29


55 m
(moyenne) 40 m
32 m
0 m
Square Frère-Orban
7,5
0

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'ETTERBEEK

RRUZ 2, article 4

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la chaussée d'Etterbeek.

Quelles règles applicables ?

Implantation

A front de la chaussée d'Etterbeek, les constructions sont implantées :

> pour les constructions situées dans l'îlot A : à l'alignement,

> pour les constructions situées dans l'îlot B : dans l'objectif de limiter l'impact des bâtiments sur le parc existant et à opérer une meilleure articulation entre la chaussée et la rue de la Loi, l'implantation des constructions est libre pour autant qu'un recul soit respecté qui permette l'implantation de minimum un tiers de l'emprise non constructible de l'îlot B à front de la chaussée d'Etterbeek.

Hauteur

L'ensemble des constructions ont une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. Ces règles de hauteur sont valables :

> pour les constructions situées dans l'îlot A : sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement,

> pour les constructions situées dans l'îlot B : sur une profondeur de 15 mètres par rapport à une ligne droite tracée perpendiculairement à la rue de la Loi depuis l'angle existant de la chaussée d'Etterbeek et la rue Joseph II.

(Fig. 30)*: axonométrie dans la chaussée d'Etterbeek*

(Fig. 31)*: coupe chaussée d'Etterbeek*

Fig. 30

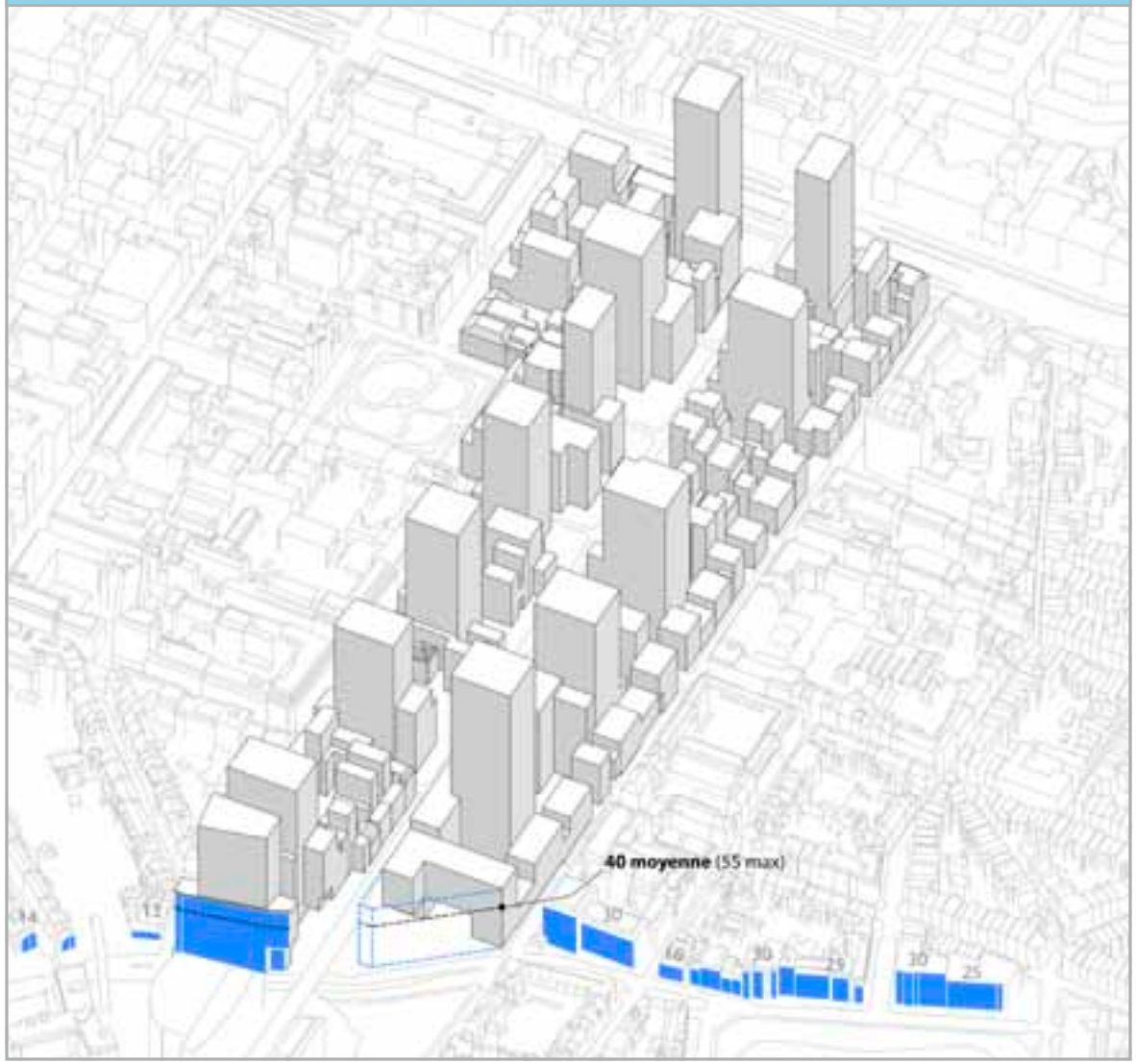
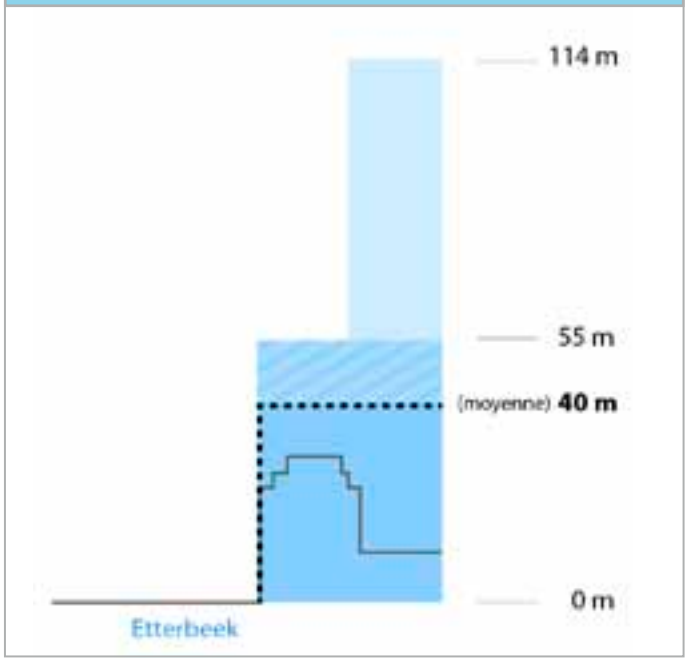


Fig. 31



IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE LA RUE JOSEPH II	RRUZ 2, article 4
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur la rue Joseph II.
Quelles règles applicables ?	A front la rue Joseph II, les constructions sont implantées : > à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 24 mètres et une hauteur maximale de 32 mètres, et / ou > en recul de minimum 20 mètres par rapport à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. (Fig. 32)*: axonométrie dans la rue Joseph II* (Fig. 33)*: coupe rue Joseph II*

Fig. 32

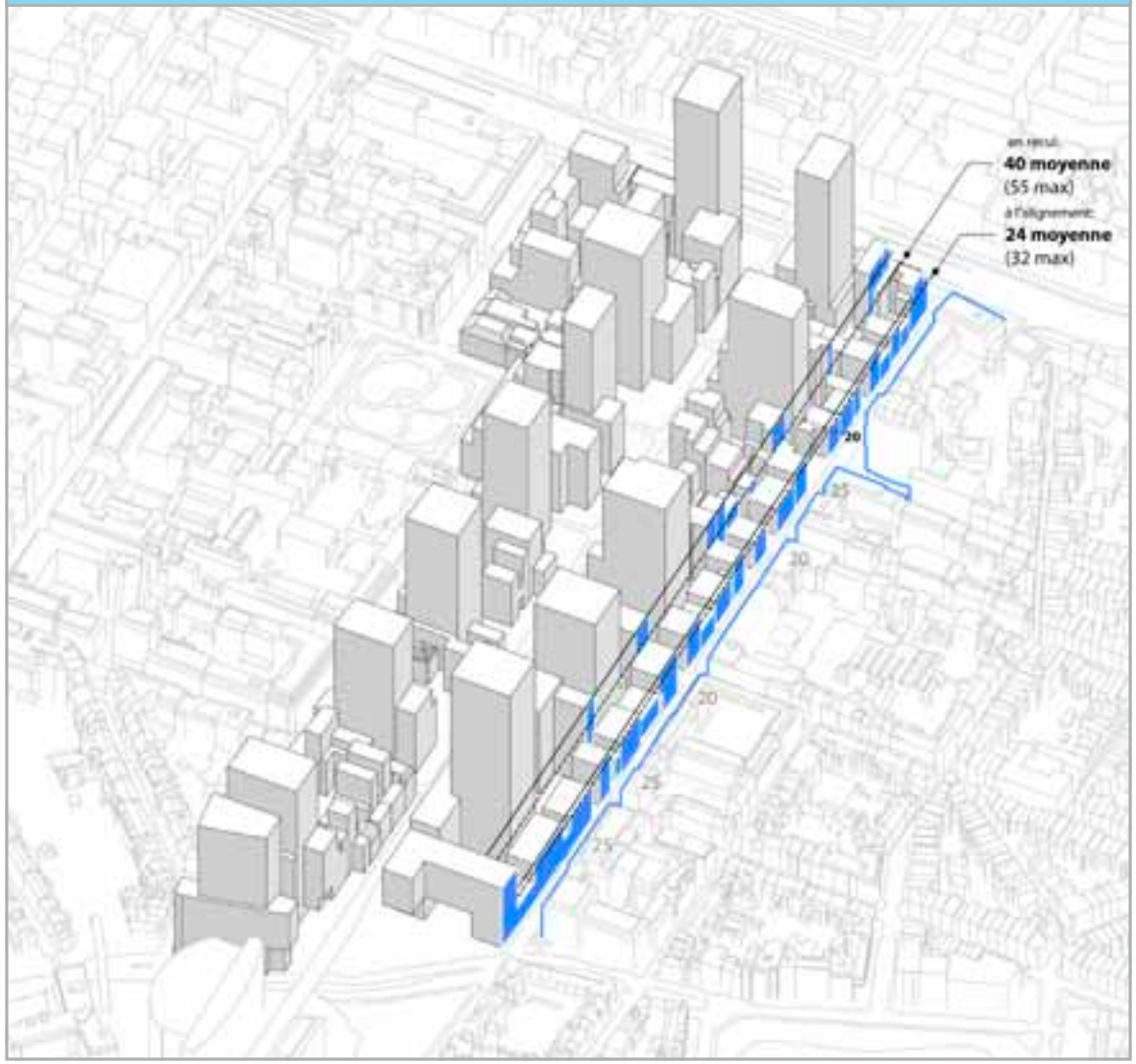
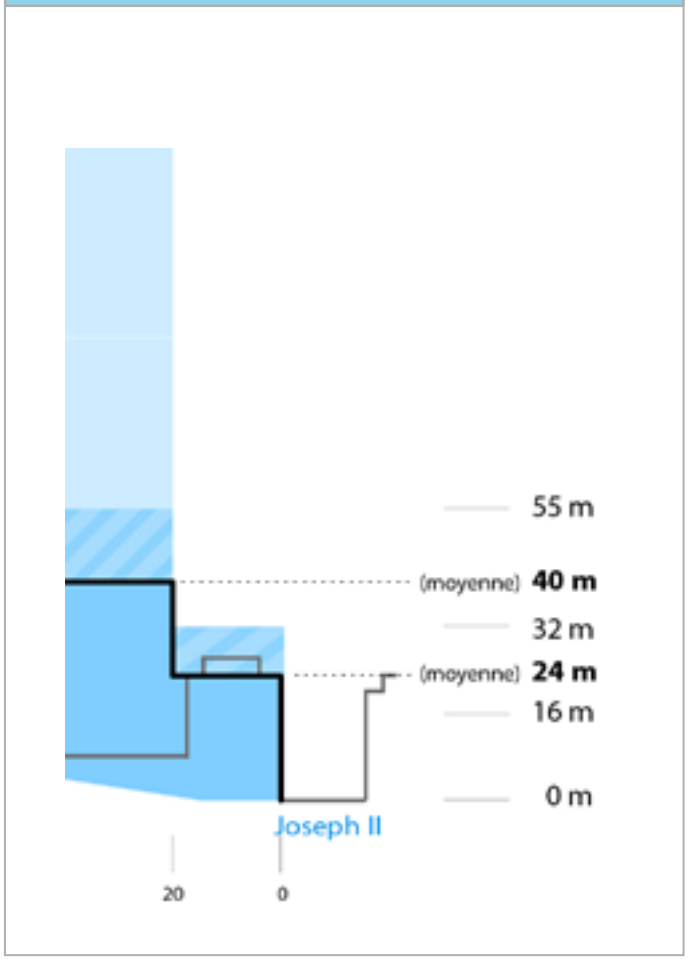

40 moyenne
(55 max)
24 moyenne
(32 max)
20
25
20
20
25
25

Fig. 33


55 m
(moyenne) 40 m
32 m
(moyenne) 24 m
16 m
0 m
Joseph II
20
0

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DE LA RUE JACQUES DE LALAING	RRUZ 2, article 4
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur la rue Jacques de Lalaing.
Quelles règles applicables ?	A front la rue Jacques de Lalaing, les constructions sont implantées : > à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 24 mètres et une hauteur maximale de 32 mètres, et / ou > en recul de minimum 15 mètres par rapport à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. (Fig. 34)*: axonométrie dans la rue Jacques de Lalaing* (Fig. 35)*: coupe rue J. de Lalaing*

Fig. 34

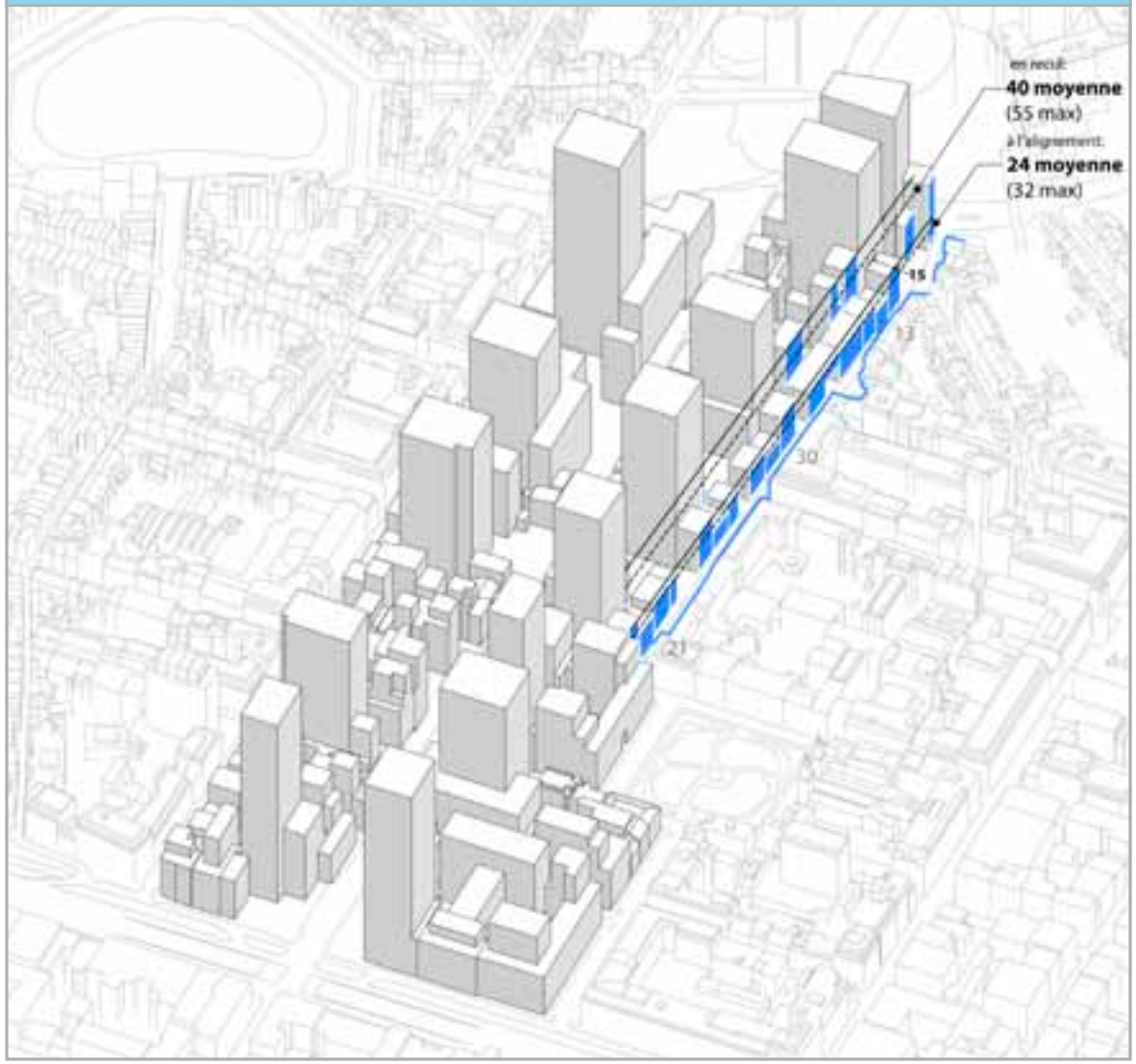
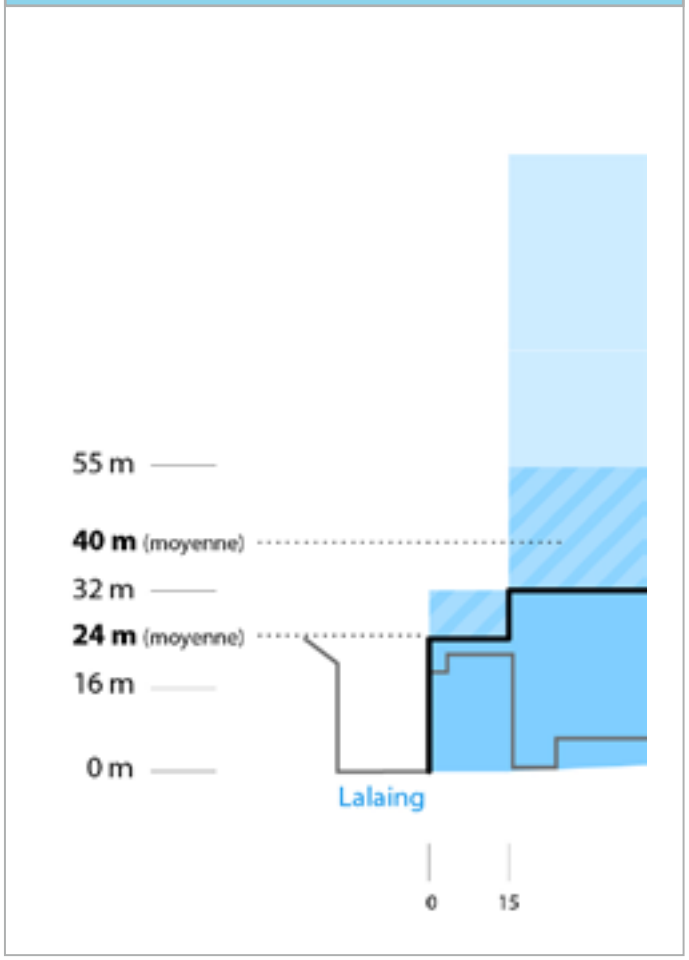

en recul:
40 moyenne
(55 max)
à l'alignement:
24 moyenne
(32 max)
15
13
30
21

Fig. 35


55 m
40 m (moyenne)
32 m
24 m (moyenne)
16 m
0 m
Lalaing
0
15

IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SITUÉES À FRONT DES RUES PERPENDICULAIRES À LA RUE DE LA LOI	RRUZ 2, article 4
Qui est concerné ?	Les terrains donnant sur les rues perpendiculaires à la rue de la Loi.
Quelles règles applicables ?	A front des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, les constructions sont implantées : > à l'alignement et ont une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. Les exceptions suivantes sont faites à cette règle d'implantation et de hauteur : > pour l'avenue des Arts s'applique la règle d'implantation et de hauteur pour les constructions situées à front de l'avenue des Arts, > pour la chaussée d'Etterbeek s'applique la règle d'implantation et de hauteur pour les constructions situées à front de la chaussée d'Etterbeek.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIRIES

RRUZ 2, article 4

Qui est concerné ?

Les terrains situés à l'angle de deux voiries sont concernés.

Quelles règles applicables ?

En général la hauteur des constructions implantées à l'angle de deux autres rues, est déterminée par la hauteur de référence la moins élevée.

Pour éclaircir cette règle le RRUZ reprend la priorité suivante, qui est bien illustrée sur le plan de synthèse :

> Les constructions à l'angle de la **rue de la Loi** avec une autre voirie et implantées **à l'alignement** de la rue de la Loi ont une hauteur maximale de 24 mètres.

> Les constructions à l'angle de la **rue de la Loi** avec une autre voirie et implantées **en recul de 8 mètres** par rapport à l'alignement de la rue de la Loi ont une hauteur moyenne, mesurée depuis le niveau moyen du trottoir de la rue de la Loi, qui n'excède pas 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres. Les exceptions suivantes sont faites à cette règle :
- à l'angle avec la chaussée d'Etterbeek cette hauteur moyenne est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir de la chaussée d'Etterbeek,
- à l'angle avec l'avenue des Arts la hauteur est limitée à 32 mètres.

> Les constructions à l'angle de la **rue de la Loi** avec une autre voirie et implantées **en recul de 22 mètres** par rapport à l'alignement de la rue de la Loi ont une hauteur entre 77 mètres et une hauteur maximale définie dans l'article 10.

> Les constructions à l'angle de l'avenue des Arts avec la rue Guimard et la rue Joseph II ont une hauteur maximale de 32 mètres sur une profondeur de 7,5 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue des Arts.

> Les constructions à l'angle de la chaussée d'Etterbeek avec la rue Jacques de Lalaing et la rue Joseph II ont une hauteur moyenne, mesurée depuis le niveau moyen du trottoir de la chaussée d'Etterbeek, qui n'excède pas 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres et cela sur une profondeur :
- pour l'îlot A : de 15 mètres par rapport à l'alignement de la chaussée d'Etterbeek,
- pour l'îlot B : de 15 mètres mesurée perpendiculairement à la rue de la Loi depuis l'angle formé avec la rue Joseph II.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES MITOYENNES DU TERRAIN

RRUZ 2, article 5

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

Le règlement distingue :

> d'une parte les limites mitoyennes latérales,

> d'autre part les limites mitoyennes en fond de terrain.

Par rapport à la limite mitoyenne latérale des terrains, la hauteur maximale des constructions réalisées sur une profondeur de 4 mètres par rapport à cette limite mitoyenne est 32 mètres.

Par rapport à la limite mitoyenne située en fond de terrain, la hauteur des constructions réalisées sur une profondeur de 4 mètres doit garantir une qualité suffisante des conditions d'habitabilité en intérieur d'îlot et dans les constructions voisines.

Les constructions réalisées sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne latérale doivent :

> permettre d'assurer un raccord harmonieux avec les constructions voisines,

> proposer, en vis-à-vis des limites mitoyennes, des façades situées en recul qui ne sont pas aveugles,

> garantir une perméabilité visuelle du front de bâtisse vers l'intérieur de l'îlot.

RÉALISATION DES DÉGAGEMENTS VISUELS ET DES RUPTURES DE GABARIT

RRUZ 2, article 6

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains situés dans la prolongation d'une rue perpendiculaire à la rue de la Loi qui joint le périmètre est concerné.

Cette règle est d'application dans la prolongation des rues suivantes :

> la rue Marie-Thérèse,
> la rue de l'Industrie,
> la rue des Deux Églises,
> la rue de la Science,
> la rue de Spa,
> la rue d'Arlon,
> la rue Philippe Le Bon,
> la rue de Trèves.

Quelles règles applicables ?

Afin de réaliser une perméabilité visuelle entre le périmètre du PUL et les quartiers avoisinants, les constructions implantées dans la prolongation des rues perpendiculaires à la rue de la Loi qui joignent le périmètre, doivent être conçues de manière telle qu'elles réalisent des dégagements visuels et des ruptures de gabarit significatifs.

Cette règle est bien illustrée sur le plan de synthèse.

(Fig. 36) : *plan d'implantation des fronts de bâtisse*

Fig. 36

- hauteur maximale de 24m
- hauteur moyenne de 24m (h max. de 32m)
- hauteur maximale de 32m
- hauteur moyenne de 40m (h max. de 55m) l'implantation des fronts bâtis de l'îlot B est libre pour autant qu'un tiers des espaces libres de l'îlot B est implanté le long de la chaussée d'Etterbeek.
- constructions hautes: hauteur minimale de 77m (voir tableau des hauteurs des constructions hautes pour la hauteur maximale)
- bâtiment classé
- terrain de 2.000m² ou plus (possibilité de construction haute)
- possibilité de construction haute avec une hauteur maximale de 185m entre l'axe de la rue Philippe Le Bon et l'axe théorique implanté au tiers est de la longueur de l'îlot B mesuré sur l'alignement de la rue de la Loi.
- rupture de gabarit
- limite cadastrale

RRUZ 2

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS HAUTES

RRUZ 2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS HAUTES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HAUTES	RRUZ 2, article 8
Qui est concerné ?	Seuls les terrains présentant une superficie au sol ≥ 2.000m² et donnant sur la rue de la Loi sont autorisés à accueillir des constructions hautes.
Quelles règles applicables ?	Afin de limiter l'impact visuel et en termes d'éclairement sur les abords du jardin du Maalbeek et de la chaussée d'Etterbeek, dans le cas de terrains > 15.000 m², les constructions hautes ne peuvent être implantées dans le tiers est du terrain, mesuré sur l'alignement de la rue de la Loi. Pour garantir une perméabilité visuelle et limiter les effets de masque d'une construction haute sur l'autre, une distance minimale entre deux constructions hautes doit être assurée : cette distance minimale entre deux constructions hautes correspond au cinquième de la hauteur de la construction la plus haute. Afin de limiter l'impact visuel et les effets en termes d'éclairement, les constructions hautes ne peuvent être implantées : > dans une zone de 5 mètres mesurée de part et d'autre de l'axe des rues perpendiculaires à la rue de la Loi situées au nord de celle-ci et qui joignent le périmètre, > au-delà de la zone de hauteur moyenne de 40m.

LIMITATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS HAUTES	RRUZ 2, article 9
Qui est concerné ?	Seuls les terrains présentant une superficie au sol ≥ 2.000m² et donnant sur la rue de la Loi sont autorisés à accueillir des constructions hautes.
Quelles règles applicables ?	Afin de limiter significativement le nombre de tours sur le côté nord du périmètre, limitant ainsi l'impact en terme visuel et d'ombres portées du projet sur les quartiers résidentiels les plus sensibles situés au nord du périmètre, le nombre de constructions hautes est limité par îlot et varie en fonction de la longueur que celui-ci présente à front de la rue de la Loi : > longueur de l'îlot ≤ 150 mètres : maximum une construction haute par îlot, > longueur de l'îlot > 150 mètres : maximum deux constructions hautes par îlot.

HAUTEUR ET LARGEUR ET SUPERFICIE DE PLANCHER PAR NIVEAU DES CONSTRUCTIONS HAUTES

RRUZ 2, articles 10 et 11

Qui est concerné ?

Seuls les terrains présentant une superficie au sol ≥ 2.000m² et donnant sur la rue de la Loi sont autorisés à accueillir des constructions hautes.

Quelles règles applicables ?

Hauteur des constructions hautes

Une hiérarchie de hauteurs est introduite dans le présent règlement, dans l'objectif de :

> éloigner les grandes hauteurs des quartiers résidentiels existants les plus sensibles,

> situer les grandes hauteurs sur l'axe majeur de la petite ceinture où d'autres constructions hautes sont déjà présentes,

> renforcer la lisibilité de la topographie.

Les constructions hautes ont une hauteur comprise entre 77m et les valeurs reprises dans le tableau ci-dessous :

(Fig. 37) : *plan des hauteurs des construction hautes*

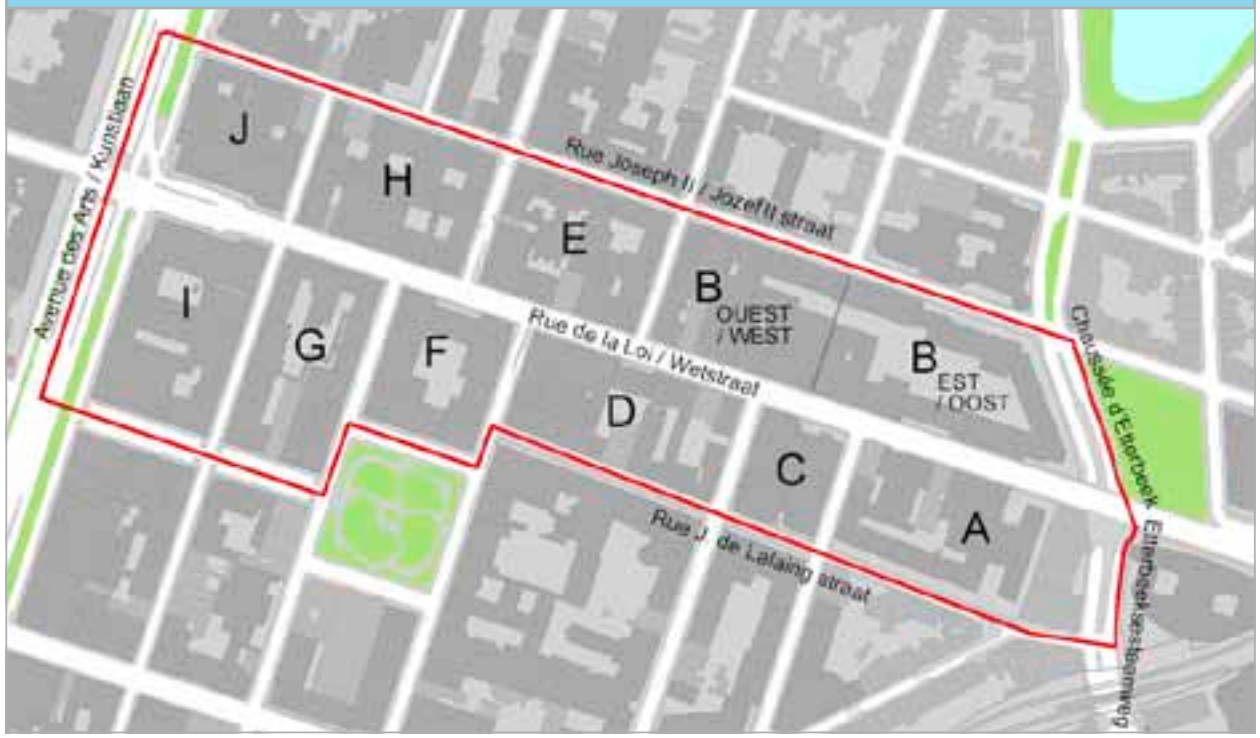
Largeur des constructions hautes

Au-delà de 55m de haut, la largeur des constructions hautes (mesurée parallèlement à la rue de la Loi) est limitée à 35m.

Superficie de plancher par niveau des constructions hautes

De plus, au-delà de 55m de haut, la superficie de plancher est de maximum 1.500m² par niveau.

Fig. 37



NORD	J: 150 m	H: 114 m	E: 125 m	B ouest: 114 m		B est: 165 m
SUD	I: 150m	G: 125m	F: 125 m	D: 125 m	C: 114 m	A: 114 m

RRUZ 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

RRUZ 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

CARACTÈRE CONVERTIBLE ET DURABLE DES CONSTRUCTIONS	RRUZ 2, article 21
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	**Les objectifs généraux du caractère convertible et durable des constructions :** La conception des constructions visera à : > Garantir une flexibilité optimale : l'objectif étant de pouvoir accueillir différents types d'occupants soit simultanément soit successivement dans la construction. Le redéveloppement ultérieur du bâtiment devra, le cas échéant, permettre son changement d'affectation. > Permettre une longévité optimale : les bâtiments devront être conçus de manière à permettre leur adaptation technique (nouvelles technologies, nouvelles circulations verticales…) sans entraîner une démolition/reconstruction ou une rénovation lourde du bâtiment. > Minimiser l'impact environnemental de leur déconstruction. > Respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) de min. 0,3. **Définition du coefficient de biotope par surface :** Le coefficient de biotope par surface est le rapport sur toute la parcelle entre les surfaces éco-aménageables et la superficie totale de la parcelle. **Comment effectuer le calcul du coefficient de biotope par surface sur toute la superficie d'un terrain ?** ∑ (surfaces éco-aménageables x facteurs de pondération respectifs) ≥ surface du terrain x coefficient de biotope Les types de surfaces éco-aménageables ainsi que leur facteur de pondération sont identifiés dans le tableau ci-dessous :

TYPE DE SURFACE	FACTEUR DE PONDÉRATION	DESCRIPTION
Surface imperméable	0,0	La surface ne laisse passer ni l'air, ni l'eau. Aucune végétation. Ex.: béton, asphalte, aménagement avec sous-sol imperméable.
Surface partiellement imperméable	0,3	La surface laisse passer l'eau et l'air. Aucune végétation. Ex.: klinkers, dalles de mosaïque, dalle avec sous-couche de sable ou de gravier.
Surface semi-ouverte	0,5	La surface laisse passer l'eau et l'air. Infiltration possible. Végétation présente. Ex.: gravier couvert d'herbe, dalles gazon, etc.
Surface avec végétation sur couche de substrat fine	0,5	Surface avec végétation (extensive) sur les façades, constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de moins de 20 cm.
Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse	0,7	Surface avec végétation (intensive) sur les constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de plus de 20 cm.
Surface avec végétation en pleine terre	0,8	Végétation en pleine terre (ex.: pelouse)
Surfaces avec végétation variée en pleine terre	1,0	Végétation en pleine terre avec une diversité biologique importante (ex.: arbres, buissons, prairies fleuries, étangs, etc.).
Façades vertes (hauteur min. d'1,80m)	0,4	Végétation intensive (couvrant > 50%) sur ou le long de façades, murs de jardin, etc. (surface sur plan vertical).

RRUZ 2
DISPOSITIONS FINALES

RRUZ 2 DISPOSITIONS FINALES

LA COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME	RRUZ 2, article 27
Qui est concerné ?	L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.
Quelles règles applicables ?	Pour encourager les propriétaires des terrains du périmètre à concevoir leurs projets dans le respect des principes du Projet Urbain Loi et de sa transposition dans le RRUZ 2 et dans le souci de diminuer au minimum les impacts négatifs de leurs projets, le dossier de demande de permis d'urbanisme relatif à la démolition et reconstruction d'un bien situé dans le périmètre contient une **note explicative** complémentaire : > démontrant la conformité du projet aux règles d'implantation, d'emprise constructible et de hauteur des constructions ; > détaillant les modalités de gestion des espaces ouverts et des zones de cheminement ; > déterminant l'impact du projet sur l'éclairage naturel dans les espaces libres et les constructions voisines ; > établissant que le niveau de confort 'bon' au sens de la norme NEN 8100 par rapport au climat de vent local, est garanti au droit des espaces libres et des espaces publics compris dans la sphère d'influence telle que définie par cette norme.

5. LA PLACE DU RRUZ 2 DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

L'adoption d'un nouvel instrument réglementaire pose immanquablement la question de ses relations avec les autres instruments existants, à savoir, d'une part, les plans d'aménagement et, d'autre part, les règlements d'urbanisme.

En ce qui concerne le rapport hiérarchique entre le RRUZ 2 et les plans d'aménagement, il conviendra de se reporter à ce que prévoit déjà l'article 94 du CoBAT, à savoir qu'en cas de contradiction, ce sont les prescriptions réglementaires des plans qui prévalent. Encore faut-il que l'on soit en présence d'une véritable contradiction, ce qui ne sera pas le cas si le RRUZ 2 se montre plus contraignant qu'un plan réglementaire : dans cette hypothèse, seules les dispositions les plus sévères trouveront à s'appliquer.

En ce qui concerne le rapport hiérarchique entre le RRUZ 2 et le RRU, il n'en existe pas : ce sont, en effet, des dispositions de même valeur. RRUZ 2 et RRU sont donc à placer sur un strict pied d'égalité. C'est précisément afin de conjurer le risque d'antagonisme que, lors de son entrée en vigueur, le RRUZ 2 abrogera et remplacera intégralement le titre Ier du RRU, laissant cependant intacts les autres titres de ce règlement. Ceci implique que les futurs projets situés dans le périmètre du RRUZ 2 devront respecter, à la fois, les dispositions contenues dans ce dernier et les titres II à VIII du RRU[5]. A nouveau, en cas de « doublons » (si des dispositions règlent différemment des questions identiques), ce sont les dispositions les plus restrictives qui l'emporteront et qui seront d'application. Par contre, en cas de réelle contradiction, ce sont les dispositions spéciales du RRUZ 2 qui primeront sur les dispositions générales du RRU.

En ce qui concerne le rapport hiérarchique entre le RRUZ 2 et les règlements communaux d'urbanisme, l'article 95 du CoBAT prévoit la primauté du règlement régional : en cas de contradiction, celui-ci l'emportera sur les prescriptions du règlement communal.

[5] *Ce qui signifie, notamment, que les normes de stationnement hors voirie devront être respectées, ainsi que les prescriptions relatives aux PMR.*

6. LES EFFETS RÉGLEMENTAIRES DU RRUZ 2

Le projet de RRUZ 2 revêt une portée réglementaire en toutes ses dispositions, celles-ci étant donc contraignantes en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de lotir.

Ce caractère contraignant n'exclut cependant pas la possibilité d'accorder des dérogations, et ce conformément à ce que permet déjà le CoBAT.

Ces dérogations seront examinées et éventuellement accordées par l'autorité compétente en première instance, à savoir ici le fonctionnaire délégué[6], et, sur recours, par le Gouvernement. Il va de soi que, dans le cadre de cet examen, les autorités auront soin de prendre en considération, sous tous ses aspects, le « bon aménagement des lieux »[7], ce qui permettra de tenir compte de la vision globale exprimée par le « Projet Urbain Loi » et d'assurer une harmonie d'ensemble. Les dérogations seront, bien entendu, accordées « au cas par cas » et moyennant due motivation. Il n'empêche qu'elles devront demeurer fidèles au « Projet Urbain Loi ».

---

[6] *L'adoption d'un Périmètre d'intérêt régional (P.I.R.) couvrant le périmètre visé par le RRUZ a, en effet, pour conséquence de transférer la compétence de délivrance des permis des autorités communales vers le fonctionnaire délégué.*

[7] *Cette notion figure non seulement dans la jurisprudence du Conseil d'Etat, mais, également, de manière explicite, à l'article 153, §2, du CoBAT.*

7. AUTORITÉ DÉLIVRANTE DES PERMIS D'URBANISME ET MISSION DE CONSEIL DE L'ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC DANS LE PÉRIMÈTRE DU RRUZ

Le 15 décembre 2011 le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a établi un Périmètre d'intérêt régional (ci-après P.I.R.), et ce en application de l'article 175, 3° du CoBAT. Ce P.I.R. couvre le périmètre visé par le RRUZ 2.

L'existence de ce P.I.R. a pour conséquence de transférer la compétence relative à la délivrance de l'ensemble des permis d'urbanisme au fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

Rappelons que le Projet Urbain Loi, tel qu'adopté par le Gouvernement en décembre 2010, a notamment pour objectif, d'une part de densifier l'ensemble du périmètre en prévoyant un rapport Plancher/Sol de 8 ; et d'autre part, de tendre vers la mixité de fonctions. L'augmentation de la densité devra se faire dans le respect du principe de bon aménagement des lieux, lequel visera, entre autres, à procéder à une répartition harmonieuse des m² de superficie de plancher supplémentaires, tout en ayant le souci du respect du principe de proportionnalité et d'égalité de traitement. La mixité des fonctions sur l'ensemble du périmètre (à savoir un maximum de **82,5 %** de fonctions administratives, un minimum de **12,5 %** de logements, le solde étant affecté aux commerces et aux équipements) sera également examinée de manière spécifique dans le cadre de l'instruction des permis d'urbanisme.

L'autorité compétente aura donc à apprécier les demandes de permis d'urbanisme au regard du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné 2, du bon aménagement des lieux et du principe de proportionnalité et d'égalité de traitement tel que repris dans l'arrêté « PIR ».

Dans le cadre d'un marché de services qui a été attribué par la Région à l'Atelier Christian de Portzamparc, celui-ci a été chargé d'un rôle d'avis et de conseil aux projets de permis d'urbanisme qui seront développés dans le périmètre du RRUZ 2. C'est ainsi que l'Atelier Christian de Portzamparc conseillera, pour une période de 10 ans, les autorités délivrantes au regard du Projet Urbain Loi, en vue de veiller à ce que ses principes soient traduits dans chacun des projets de permis d'urbanisme développés.

A cet égard, rappelons qu'une autorité administrative, soucieuse d'être amplement éclairée sur tel ou tel aspect d'un dossier qu'elle doit instruire, peut solliciter, d'initiative, l'avis de divers experts. Cette compétence est largement reconnue à toute autorité administrative et ne souffre aucune critique de légalité. [8]

[8] Ce que confirme feu Monsieur le premier auditeur SALMON: *«Toute autorité administrative peut, en principe, instituer spontanément une procédure consultative non prévue par les dispositions applicables. L'explication de cette liberté réside dans le fait que l'instauration d'une formalité consultative n'emporte aucune limitation à la compétence de l'autorité investie du pouvoir décisionnel»* (J.SALMON, Le Conseil d'Etat, Bruxelles, Bruylant, T.1, 1994, p.426; également: C.E., 22 juin 1990, Magnée, n°35.248)

LE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ 2
EST DISPONIBLE DANS SON INTÉGRALITÉ SUR

WWW.URBANISME.IRISNET.BE

CETTE BROCHURE AINSI QUE LE TEXTE INTÉGRAL DU RÈGLEMENT
RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ 2 SONT DISPONIBLE SUR

WWW.ADT-ATO.BE