



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



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/2012/10.645/1

Editeur responsable : Luc Maufroy, rue Royale 2-4, B-1000 Bruxelles

Design by kaligram

*Les photos d'illustration des pages 45, 49, 51 et 53
proviennent des sites suivants:*

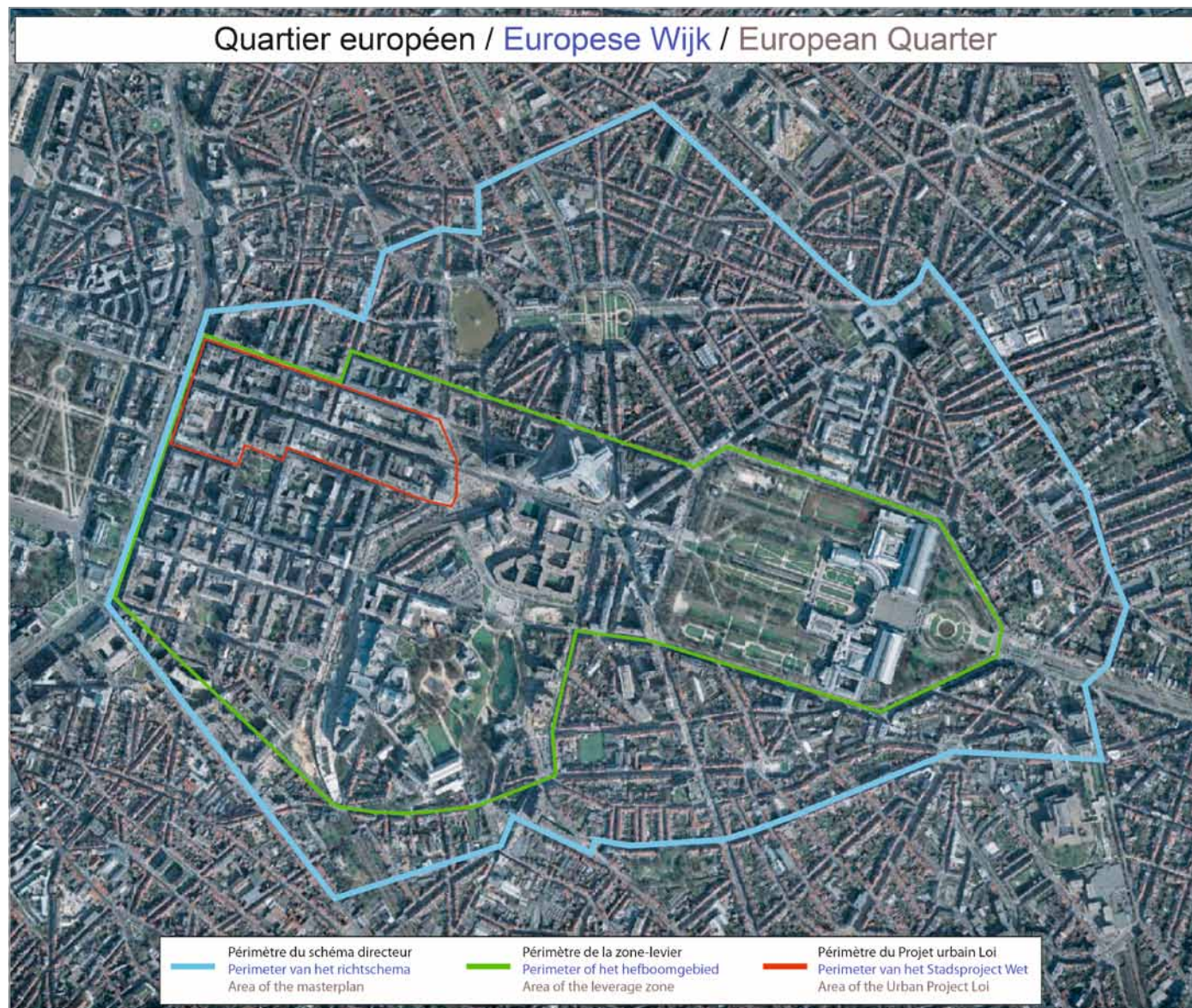
www.attayaya.net athenaeum hotel london
www.dlf.posterous.com Paris
www.drawingontheland.com
www.farm5.static.flickr.com
www.gogreencyclopedia.blogspot.com chicago_city_hall_author_credit
www.igra-world.com
www.inhabitat.com mint-hotel-green-wall
www.jmt-diffusion.com
www.projecto.be
www.tokyogreenspace.com
www.turbosquid.com
www.vpa-system.com
www.walmartlanduse.pbworks.com
www.akridge.com carroll square
www.ci.corsicana.tx.us north beaton street
www.flickr.com balfour park sydney
www.seattle.gov
www.serenityinthegarden.blogspot.com-New Orleans
www.sf.streetsblog.org-Freemont street San Francisco
www.slais.ubc.ca
www.w54.org-West 54 55 street NY
www.xpress.posterous.com-San Francisco
www.beltownpeople.com
www.flickr.com-Moma NY
www.jila.net.au-Balfour pocket park
www.mocoloco.com-Waterloo
www.qcspb.ru
www.tbany.com-Tokyo
www.thelondonmagazine.co.uk-Sanderson's courtyard
www.archdaily.com-Las Vegas
www.howaboutwe.com-Greenacre park
www.keepsouthbendbeautiful.wordpress.com-Paley park NY
www.planetizen.com-downtown LA
www.pps.org-Paley park NY
www.urbanresearch.sentientcity.net
www.xpress.posterous.com-San Francisco

TABLE DES MATIÈRES

La rédaction d'une brochure explicative, destinée à accompagner le projet de Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) relatif au périmètre de la rue de la Loi et de ses abords (cfr. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 décembre 2011), est motivée par le souci d'explicitier 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.

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.

INTRODUCTION : LE REDÉVELOPPEMENT DU QUARTIER EUROPÉEN	5
1. LE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA RUE DE LA LOI ET SES ABORDS	9
1.1. Un règlement zoné : pour quoi faire ?	9
1.2. Les objectifs du RRUZ	9
1.3. Le contenu du RRUZ	11
1.4. L'application dans le temps des dispositions du RRUZ	54
1.5. La place du RRUZ dans la hiérarchie des normes	54
1.6. Les effets réglementaires du RRUZ	54
2. AUTORITÉ DÉLIVRANTE DES PERMIS D'URBANISME ET MISSIONS DE CONSEIL DE L'ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC	55



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. Le Projet urbain Loi a précisément été conçu comme un projet-phare permettant cette transformation 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 à la rue de la Loi et ses abords. C'est ainsi que le Projet urbain Loi est né.

Le lauréat de la compétition est l'atelier d'architecture et d'urbanisme parisien de Christian de Portzamparc. 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.

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.

Réintroduction d'une mixité des fonctions / Herstel van het gemengd karakter van de functies / Reintroduction of a functional mix

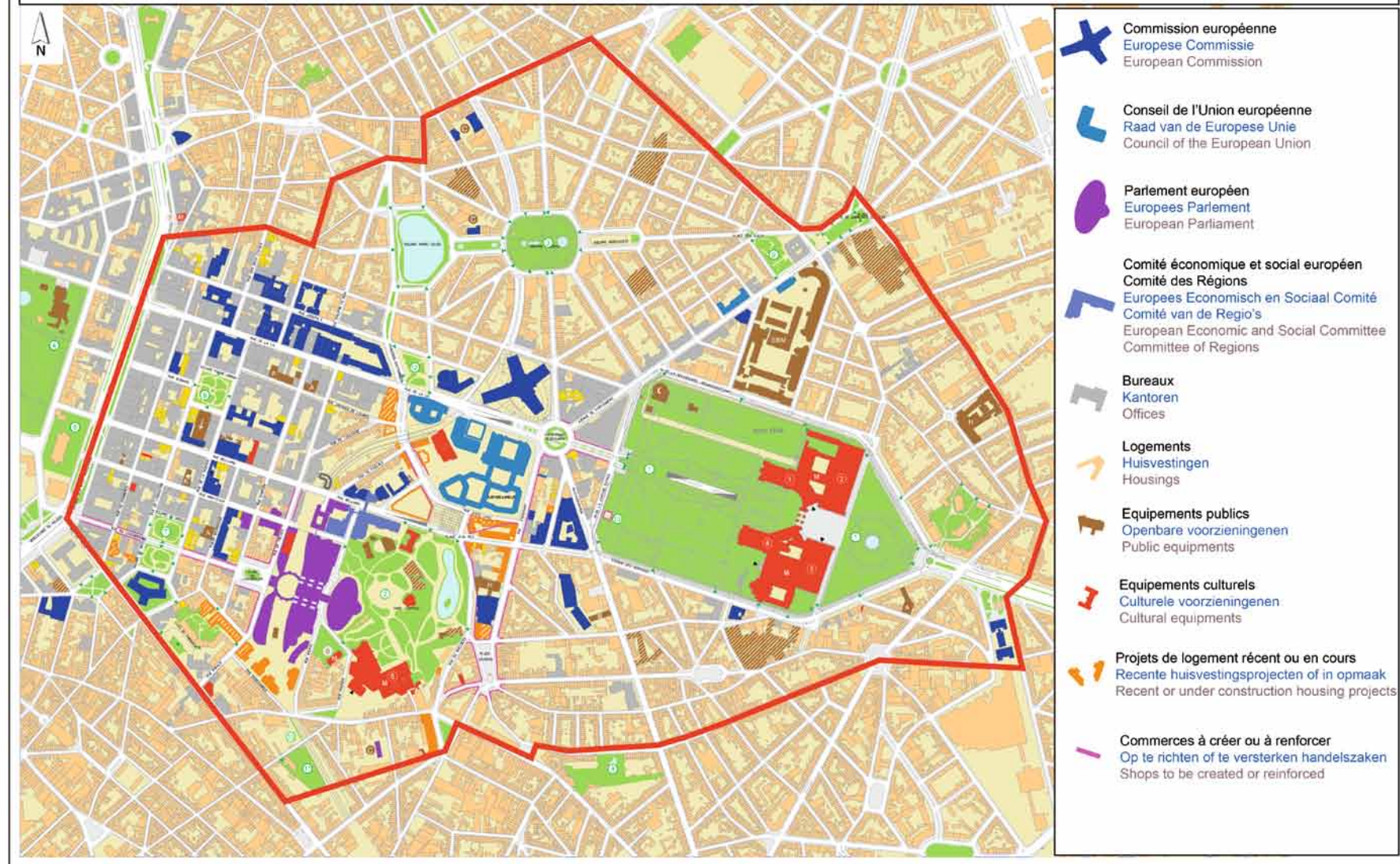


Schéma directeur Quartier européen / Richtschema Europese Wijk / Masterplan European Quarter

12 programmes urbanistiques / 12 stedenbouwkundige programma's / 12 urban programmes

The map displays the following locations and their corresponding urban programmes:

- 1** Rue de la Loi / Wetstraat
- 2** Charlemagne
- 3** Berlaymont
- 4** Lex 2000
- 5** Justus Lipsius
- 6** Parc du Cinquantenaire
- 7** Parc Léopold / Leopoldpark
- 8** Jubelpark
- 9** Parc Léopold / Leopoldpark
- 10** Rue Belliard
- 11** Place de Jamblinne de Meux
- 12** Parc Léopold / Leopoldpark

- 1** **Projet urbain Loi**
Stadsproject Wet
Urban Project Loi
- 2** **Boulevard urbain chaussée d'Etterbeek**
Stadsboulevard Etterbeeksesteenweg
Urban boulevard chaussée d'Etterbeek
- 3** **Abords du Résidence Palace**
Omgeving van Résidence Palace
Surroundings of Résidence Palace
- 4** **Gare multimodale Schuman**
Multimodaal platform Schuman
Multimodal node Schuman
- 5** **Réaménagement rond-point Schuman**
Heraanleg Schumanplein
Redevelopment rond-point Schuman
- 6** **Abords du Consilium**
Omgeving van Consilium
Surroundings of Consilium
- 7** **Esplanade du Parlement européen**
Esplanade van het Europees Parlement
European Parliament esplanade
- 8** **Parc du Cinquantenaire**
Jubelpark
Cinquantenaire Park
- 9** **Parc Léopold**
Leopoldpark
Leopold Park
- 10** **Les rues de la Loi, Belliard, Cortenberg**
Wetstraat, Belliardstraat, Cortenberglaan
Rues of the Loi, Belliard, Cortenberg
- 11** **Place de Jamblinne de Meux**
Jamblinne de Meuxplein
Place de Jamblinne de Meux
- 12** **Places du Luxembourg & Jourdan**
Luxemburgplein & Jourdanplein
Places of Luxembourg & Jourdan

1. LE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA RUE DE LA LOI ET SES ABORDS

1.1 UN RÈGLEMENT ZONÉ : POUR QUOI FAIRE ?

Le projet de RRUZ 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 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.

1.2 LES OBJECTIFS DU RRUZ

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. Ils sont au nombre de 3.

A. La rue ouverte, les reculs de front de bâtisse et les gabarits

De manière à supprimer l'effet « corridor » de la rue de la Loi, les principes régissant les reconstructions d'immeubles ont été conçus afin de maximiser et d'optimiser l'espace public accessible à tout un chacun. Ainsi, dans la rue de la Loi, trois fronts de bâtisse, correspondant à trois hauteurs de bâtiments (bas, moyens et hauts), ont ainsi été définis. Ces fronts de bâtisse ont un caractère contraignant et permettent de créer des lignes de fuite élargies, renforçant ainsi l'effet de perspective sur et depuis les arcades du Cinquantenaire.

Ainsi, en plus du front de bâtisse existant, le projet de RRUZ impose la création de deux nouveaux fronts de bâtisse :

- > le premier de ces deux nouveaux reculs a pour effet de conférer à la rue de la Loi une largeur de 37 mètres. Ce premier recul des fronts de bâtisse est destiné à accueillir les nouvelles constructions basses (maximum 16 mètres de haut) et les nouvelles constructions moyennes (comprises entre 45 et 55 mètres de haut) ;
- > le second de ces deux nouveaux reculs a pour effet de conférer à la rue de la Loi une largeur de 70 mètres. Ce deuxième recul des fronts de bâtisse est destiné à accueillir les nouvelles constructions hautes (comprises entre 77 et 114 mètres de haut, voire 165 mètres de haut dans le cas d'îlot de plus de 15.000m²).

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.

B. L'îlot ouvert

Le projet de règlement confère aux îlots un caractère ouvert, et ce dans le respect du maillage des voiries existantes. L'îlot ouvert a pour caractéristique de ne pas être construit sur la totalité de son périmètre. Il donne ainsi 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.

C. Les espaces libres

La libération du sol, rendue possible grâce à la démolition de certains bâtiments, permettra, en plus de la reconstruction de nouveaux bâtiments en retrait par rapport à l'alignement, la création d'espaces libres.

Ces espaces – qu'ils soient localisés en intérieur d'îlot, latéralement aux constructions ou le long des voiries – participent à la cohérence et à la lisibilité du paysage urbain. De toutes tailles et de statuts divers, ils se dilateront au gré des espaces publics existants.

Le principe de dilatation des espaces libres, de diffusion des espaces libres doit induire des relations particulières avec les bâtiments qui les bordent, qu'ils soient en situation de façade urbaine ou de cœur d'îlot, qu'ils soient ouverts sur cour ou sur traverse. 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. Suivant cette idée, il est capital que l'organisation des espaces extérieurs 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.

1.3 LE CONTENU DU RRUZ

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 (logement, bureau, commerce, équipements, activités productives...) et leur répartition spatiale.

En revanche, et à l'instar de l'actuel titre I^{er} du RRU¹, 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-ci² ou aux limites mitoyennes des propriétés, et décliner ces principes en fonction des différentes portions de territoire couvertes par le projet de RRUZ.

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 I^{er} 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 aussi 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 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. 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 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...

¹ Qui prévoit déjà des zones de recul ou des zones de cours et jardins...

² 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.

CHAMP D'APPLICATION SPATIALE ET MATÉRIELLE DU RRUZ

RRUZ, article 1

Qui est concerné ?

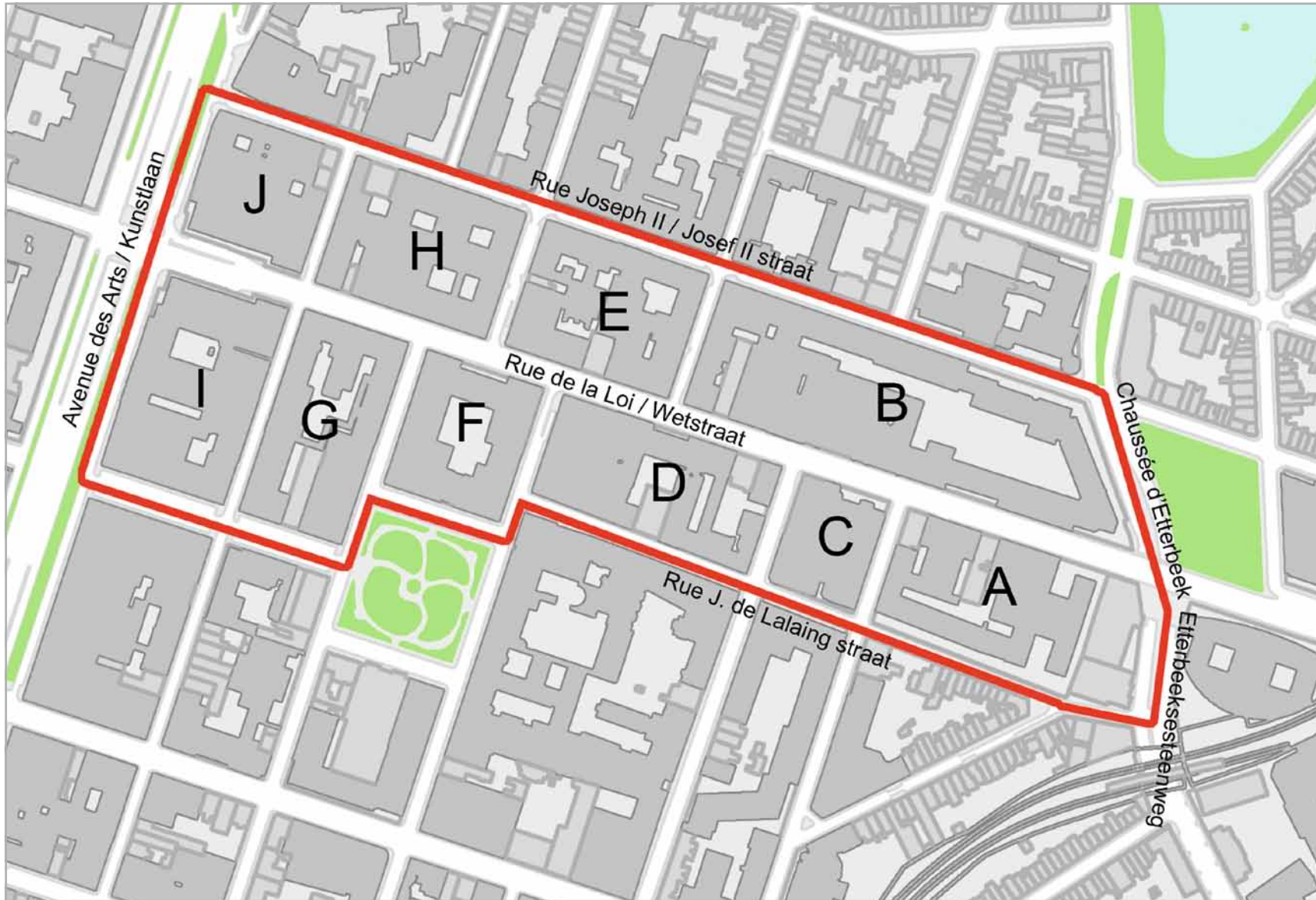
Le périmètre couvert par le RRUZ est le suivant :

Quelles règles applicables ?

Le projet de RRUZ abroge et remplace le titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme traitant des caractéristiques des constructions et de leurs abords.

Le projet de RRUZ 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.

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. Toute opération de démolition/reconstruction devra donc respecter les dispositions prévues dans le RRUZ.



EMPRISE CONSTRUCTIBLE DES CONSTRUCTIONS

RRUZ, article 3

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

1. Terrain \leq 2.000m²: L'emprise constructible est limitée à 75 % de la superficie du terrain sur lequel elle s'implante. La construction ne peut donc couvrir que 75 % du terrain.

Emprise constructible = 75 % x superficie du terrain
(Fig. 1)

2. Terrain > 2.000m²: l'emprise constructible est calculée de la manière suivante:
Pour les premiers 2.000m², l'emprise constructible est limitée à 75 % de la superficie (soit 1.500m²)
Pour les m² au-dessus des premiers 2.000m², l'emprise constructible est limitée à 66 % de la superficie

Exemple pour un terrain de 4.000m²: l'emprise constructible (EC) est:

$$EC = 1.500 + (2/3 \times (4.000 - 2.000)) = 2.820\text{m}^2$$

L'emprise constructible d'un terrain de 4.000m² est donc limitée à 70,5 % de la superficie du terrain
(Fig. 2)

Fig. 1

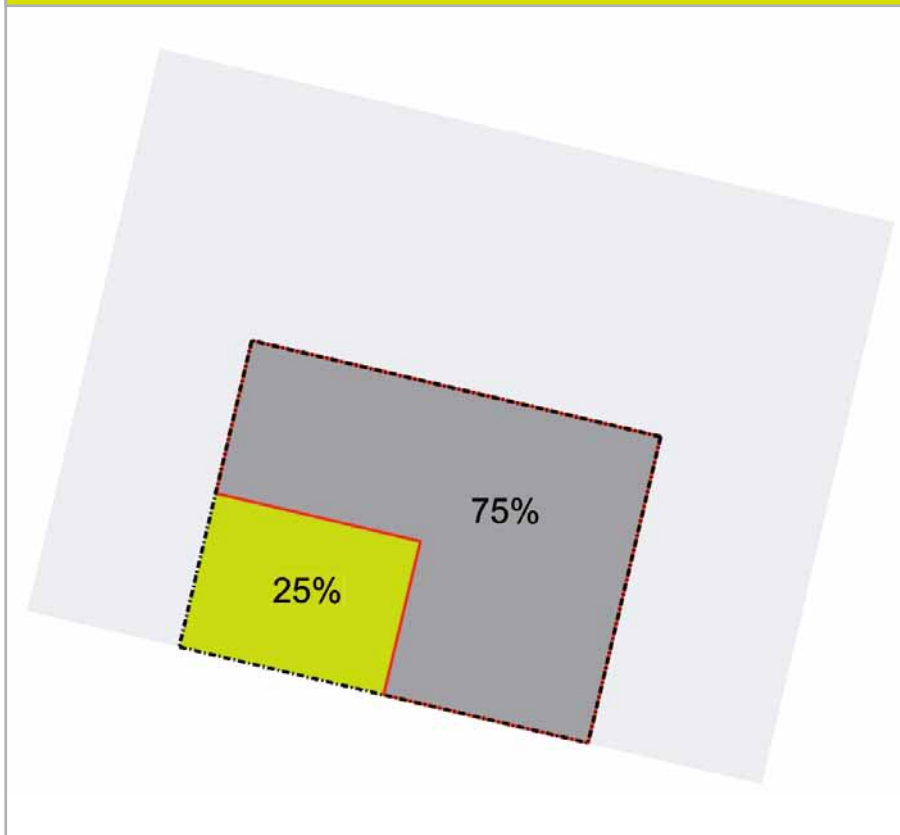


Fig. 2



DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS HAUTES**RRUZ, article 4****Qui est concerné ?**

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

Quelles règles applicables ?

Hauteur des constructions hautes : les constructions hautes ont une hauteur comprise entre 77 et 114m. Dans le cas où la superficie au sol de l'îlot fait plus de 15.000m², les constructions hautes peuvent atteindre une hauteur de 165m maximum.

Dimensions des constructions hautes : la largeur des constructions hautes (mesurée parallèlement à la rue de la Loi) est limitée à 40m. De plus, la superficie de plancher est de maximum 1.500m² par niveau.

Nombre d'immeubles hauts par îlot : le nombre de constructions hautes est limité à deux par îlot, à l'exception des îlots de plus de 15.000m² au sol où leur nombre n'est pas limité.

IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE DE LA LOI

RRUZ, article 5, §2

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la rue de la Loi.

Quelles règles applicables ?

1. **Implantations** : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue de la Loi doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement. Ce recul sera différent selon qu'il s'agisse de constructions basses, moyennes ou hautes :
 - > **Pour les constructions basses et moyennes** : le recul par rapport à l'alignement est de 8m du côté sud de la rue de la Loi et de 9m du côté nord de la rue de la Loi.
 - > **Pour les constructions hautes** : le recul est de 22m du côté sud de la rue de la Loi et de 28m du côté nord de la rue de la Loi.
 (Fig. 3, 4 et 5)

2. **Hauteurs** : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue de la Loi doivent correspondre à une des catégories suivantes :
 - > **Construction basse** : inférieure à 16m de haut.
 - > **Construction moyenne** : comprise entre 45m et 55m de haut.
 - > **Construction haute** : comprise entre 77m et 114m de haut, pour autant que le terrain sur lequel s'implante la construction ait une superficie au sol égale ou supérieure à 2.000m².
 (Fig. 6, 7 et 8)

3. La moitié au moins de la largeur de la construction doit être implantée strictement sur le front de bâtisse défini ci-dessus. Le reste du plan de façade peut être implanté en recul par rapport au front de bâtisse.

Synthèse

(Fig. 10)

Fig. 3



Fig. 6

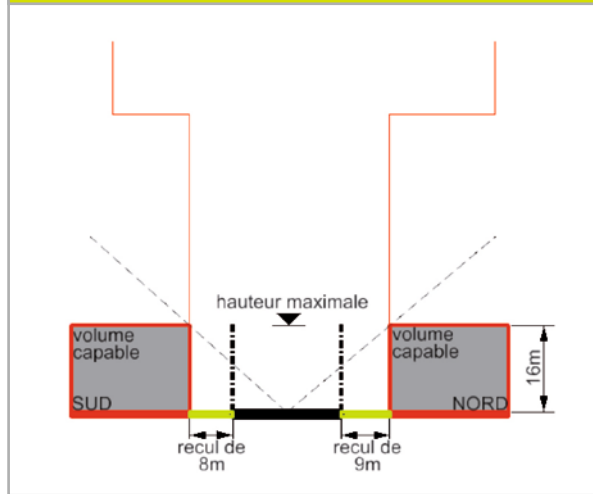


Fig. 4

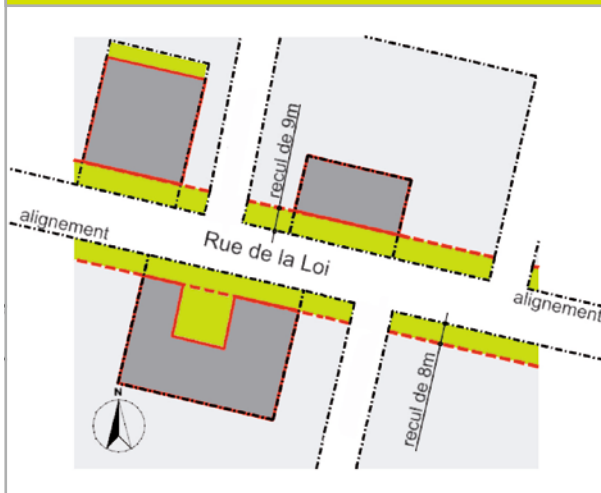


Fig. 7

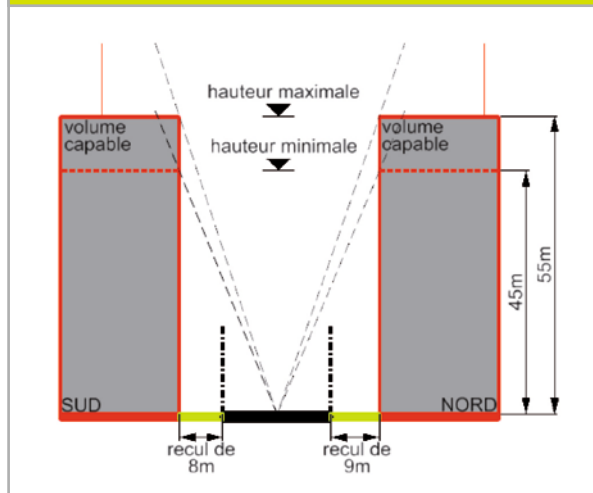


Fig. 5

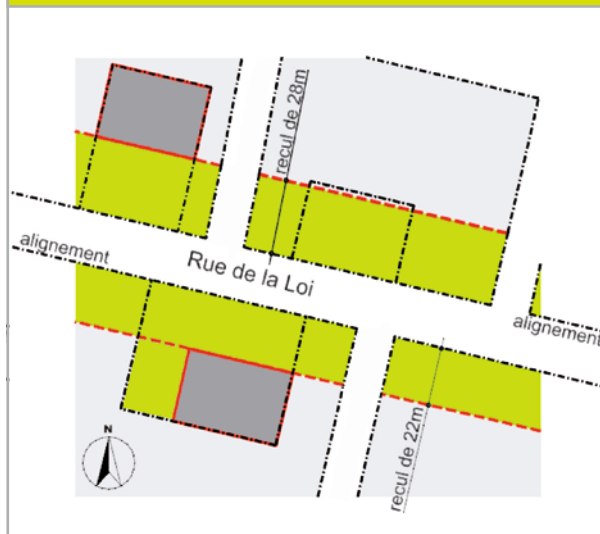


Fig. 8

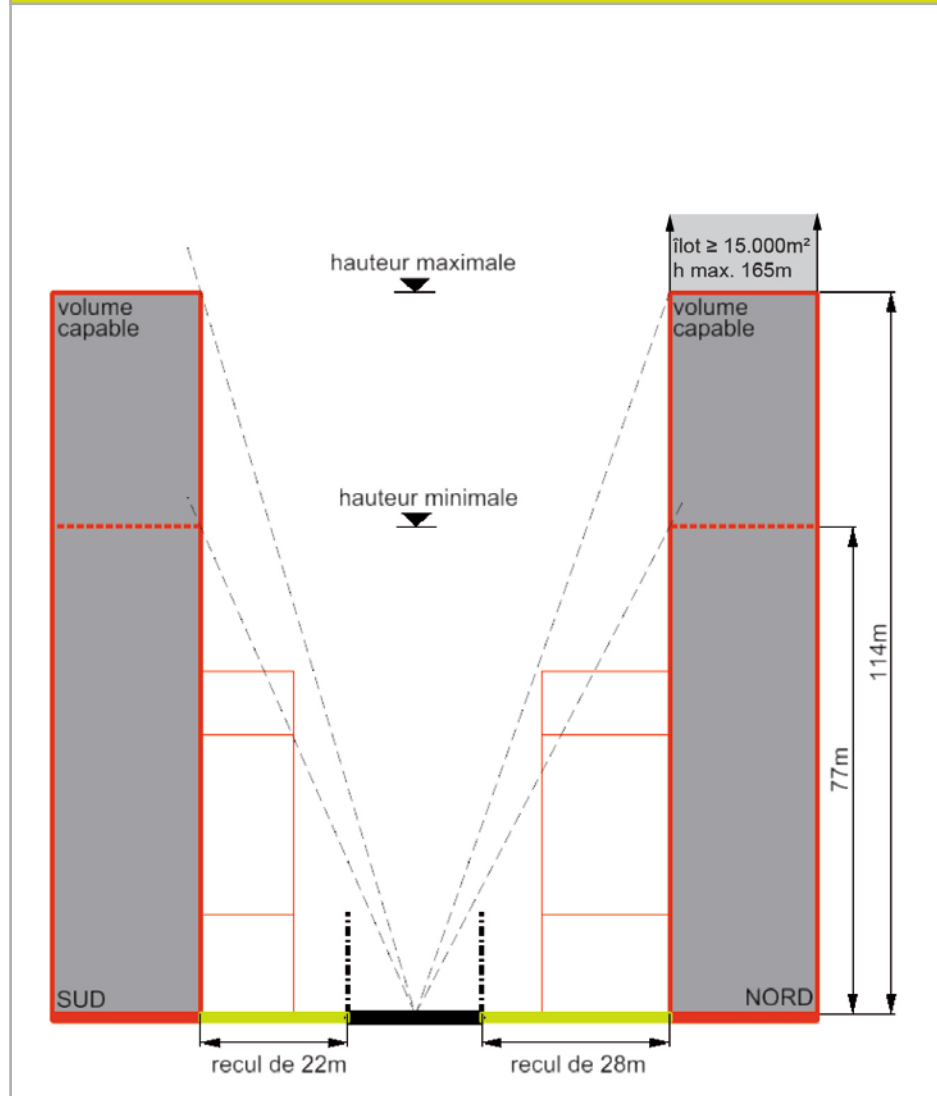


Fig. 9

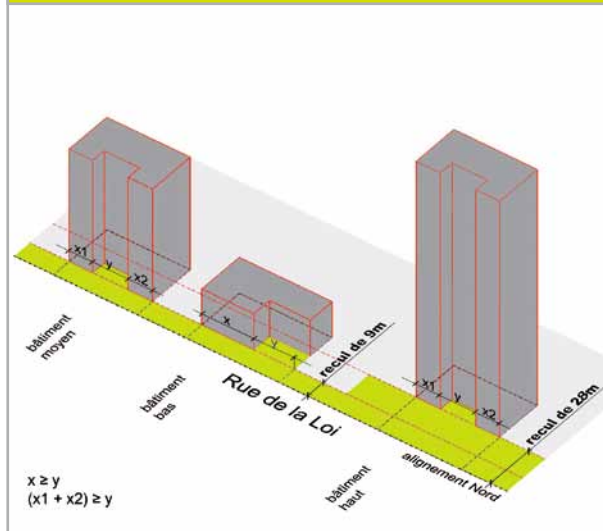
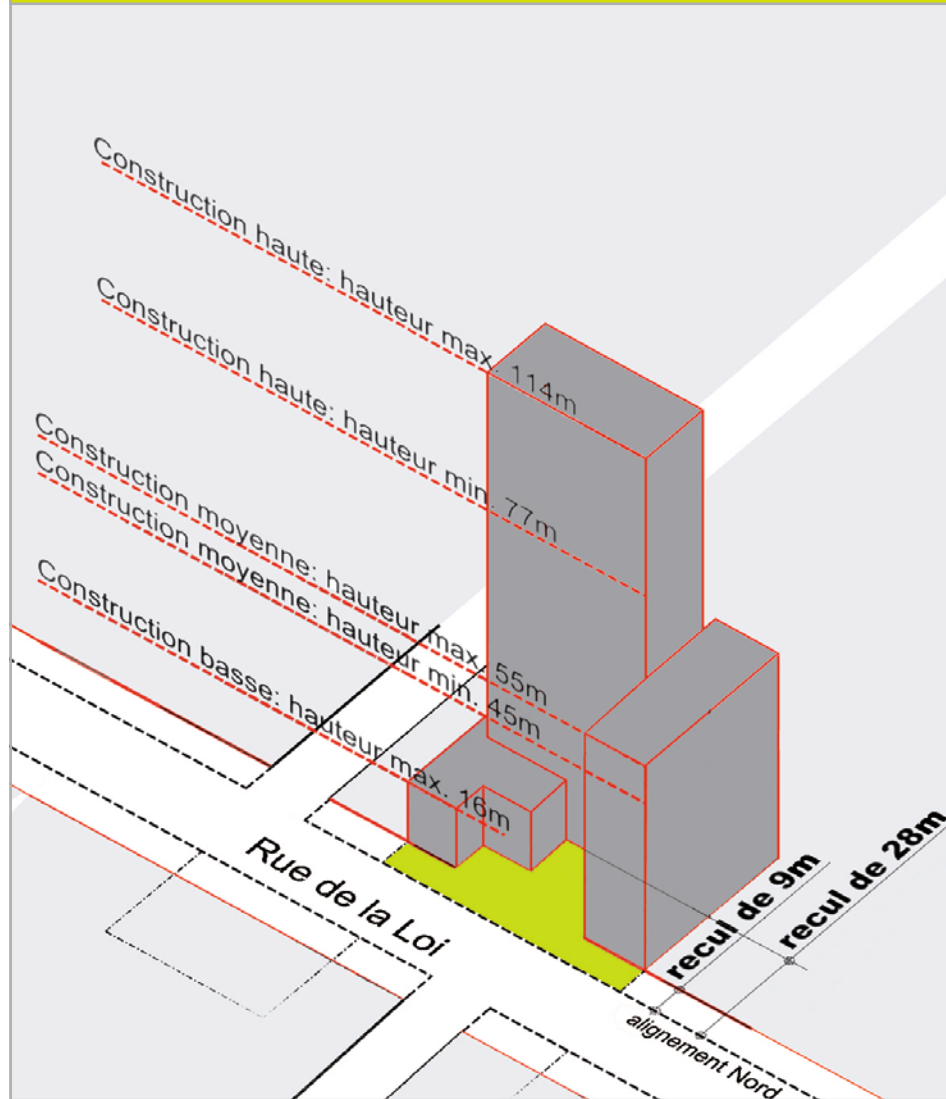


Fig. 10



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR L'AVENUE DES ARTS

RRUZ, article 5, §3

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur l'avenue des Arts.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations: toutes les nouvelles constructions donnant sur l'avenue des Arts doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 11)

2. Hauteurs: toutes les nouvelles constructions donnant sur l'avenue des Arts doivent respecter les hauteurs suivantes:

> **A l'alignement:** la hauteur moyenne du bâtiment est limitée à 30m de haut. Des variations de hauteur sont autorisées pour autant que la hauteur maximale, sur la moitié de la largeur de la construction ne dépasse pas 55m de haut et qu'un volume équivalent soit soustrait au reste de la construction.

> **En recul de 15m par rapport à l'alignement:**

- la hauteur de la construction est limitée à 55m de haut.
- dans le cas où la parcelle présente une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m², les constructions peuvent, moyennant les reculs de front de bâtisse imposés, atteindre une hauteur comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig. 12)

Synthèse

(Fig. 13)

Fig. 11

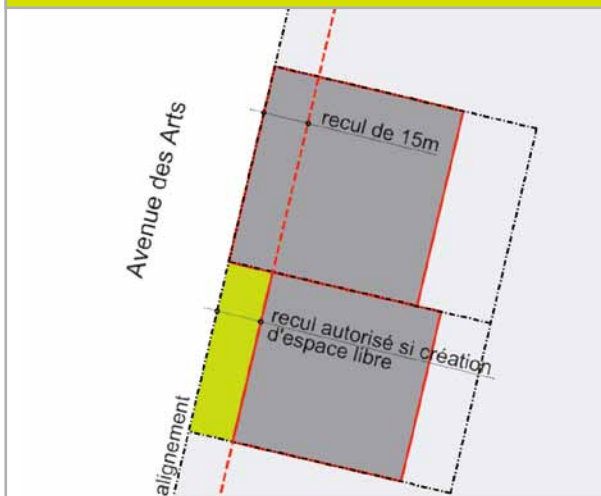


Fig. 12

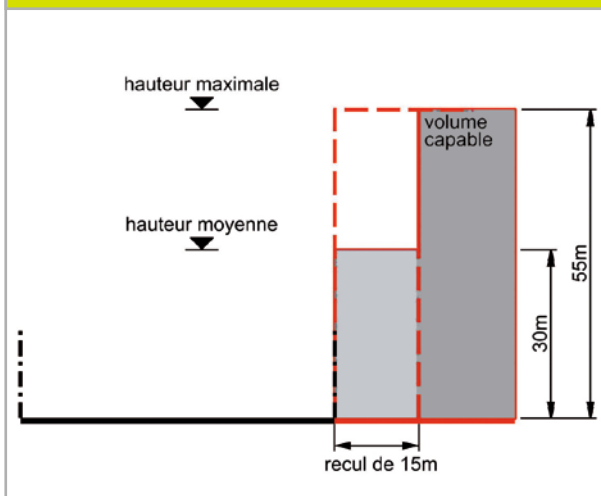
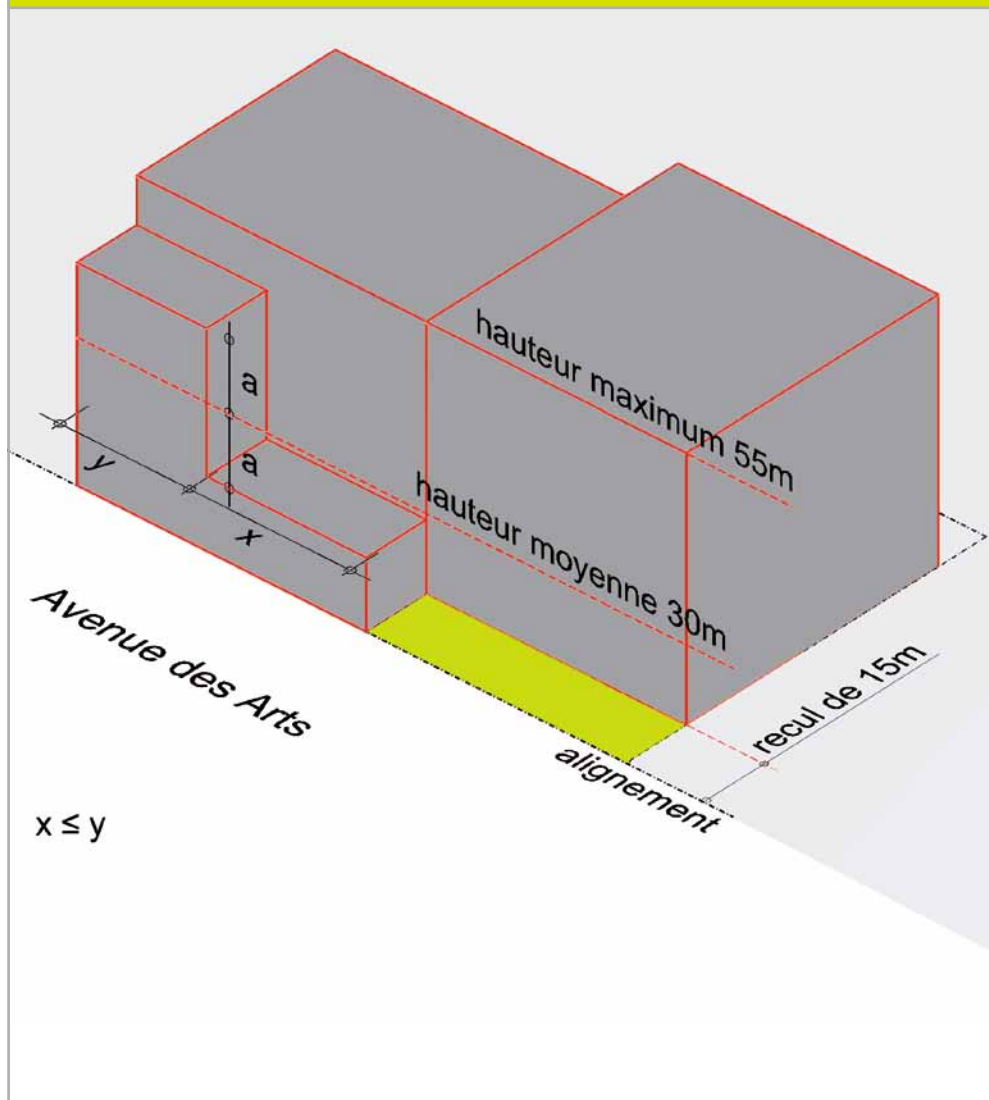


Fig. 13



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LA CHAUSSÉE D'ETTERBEEK

RRUZ, article 5, §4

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la chaussée d'Etterbeek.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations : toutes les nouvelles constructions donnant sur la chaussée d'Etterbeek doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 14)

2. Hauteurs : toutes les nouvelles constructions donnant sur la chaussée d'Etterbeek doivent respecter les hauteurs suivantes :

- > La hauteur des constructions est limitée à 55m de haut.
- > dans le cas d'un terrain présentant une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m² et permettant une implantation sur le deuxième recul de front de bâtisse défini pour la rue de la Loi, la hauteur des constructions peut être comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig. 15)

Synthèse

(Fig.16)

Fig. 14

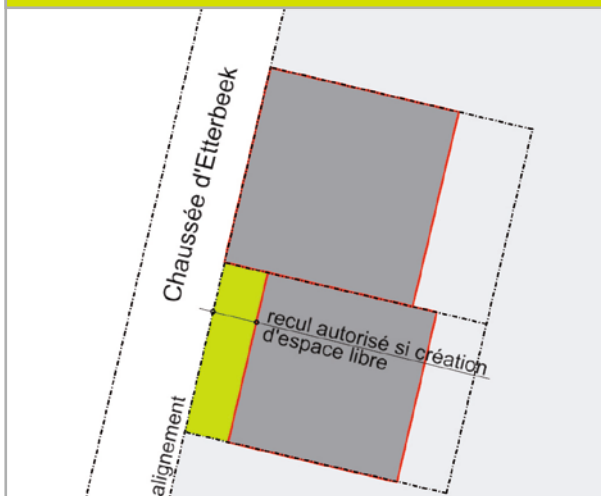


Fig. 15

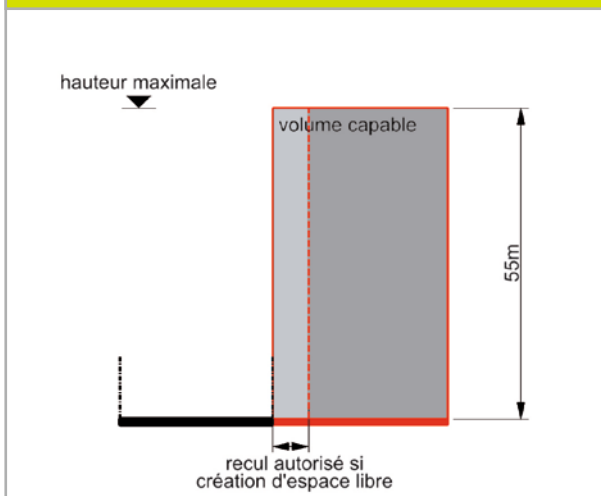
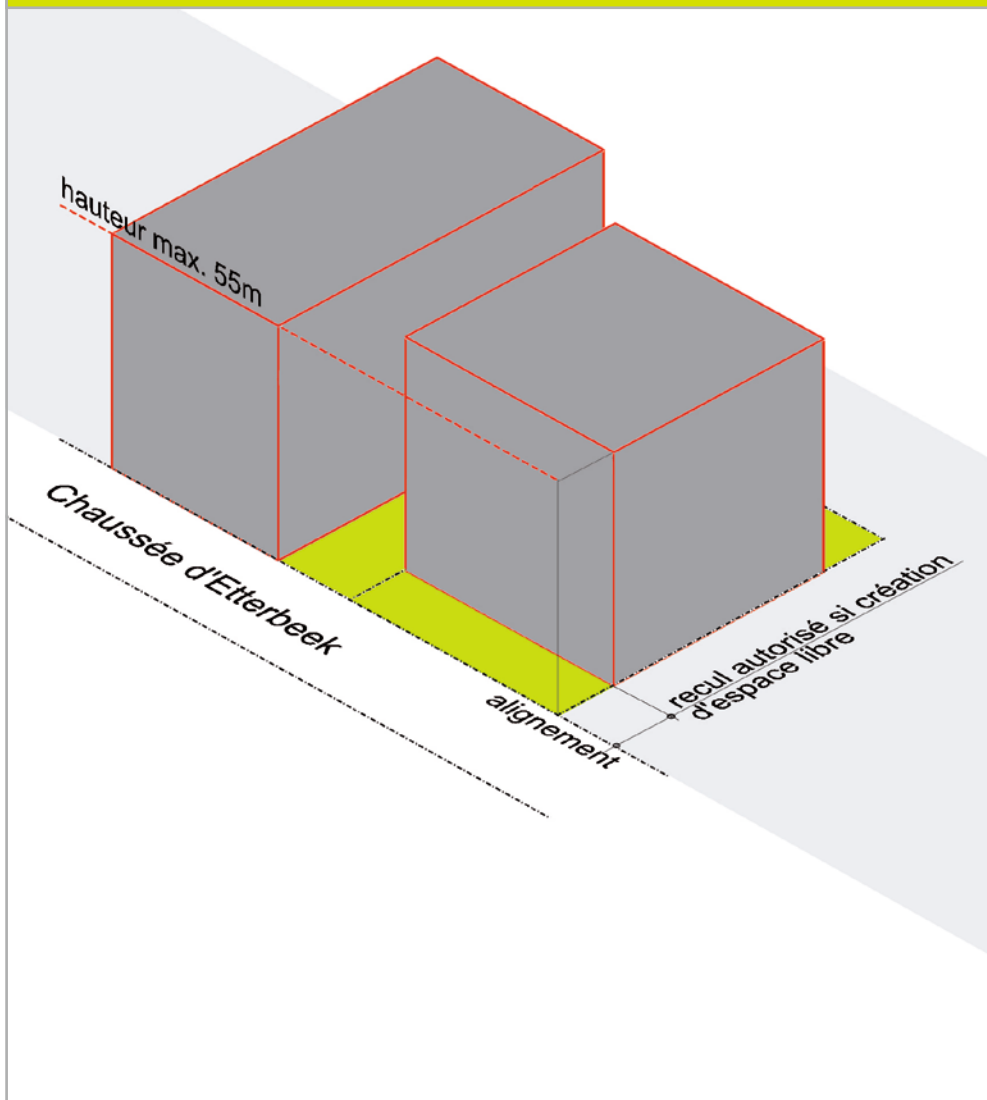


Fig. 16



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DANS LES VOIRIES PERPENDICULAIRES À LA RUE DE LA LOI, À L'EXCEPTION DE LA CHAUSSÉE D'ETTERBEEK ET DE L'AVENUE DES ARTS

RRUZ, article 5, §5

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur les voiries perpendiculaires à la rue de la Loi.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations : toutes les nouvelles constructions donnant sur les voiries perpendiculaires à la rue de la Loi (à l'exception de la chaussée d'Etterbeek et de l'avenue des Arts) doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où :

- > un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. L'espace libéré sera traité en espace public ou en espace privé selon les cas de figure et respectera les prescriptions établies par le RRUZ à cet effet.
- > l'éloignement entre deux constructions hautes est à valoriser et assure un paysage urbain dynamique et de qualité.

(Fig. 17)

2. Hauteurs : toutes les nouvelles constructions donnant sur les voiries perpendiculaires à la rue de la Loi (à l'exception de la chaussée d'Etterbeek et de l'avenue des Arts) doivent respecter les hauteurs suivantes :

- > La hauteur des constructions est limitée à 55m de haut.
- > dans le cas d'un terrain présentant une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m² et permettant une implantation sur le deuxième recul de front de bâtisse défini pour la rue de la Loi, la hauteur des constructions peut être comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig. 18)

Synthèse

(Fig. 19)

Fig. 17

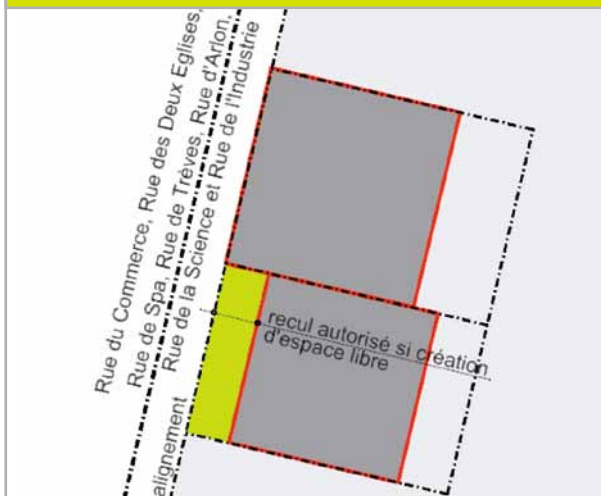


Fig. 18

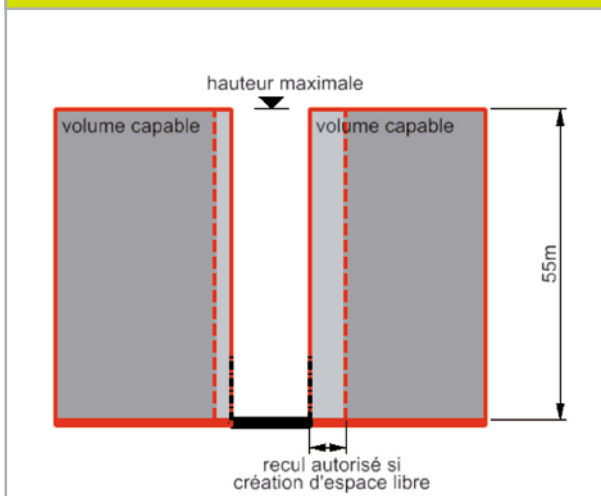
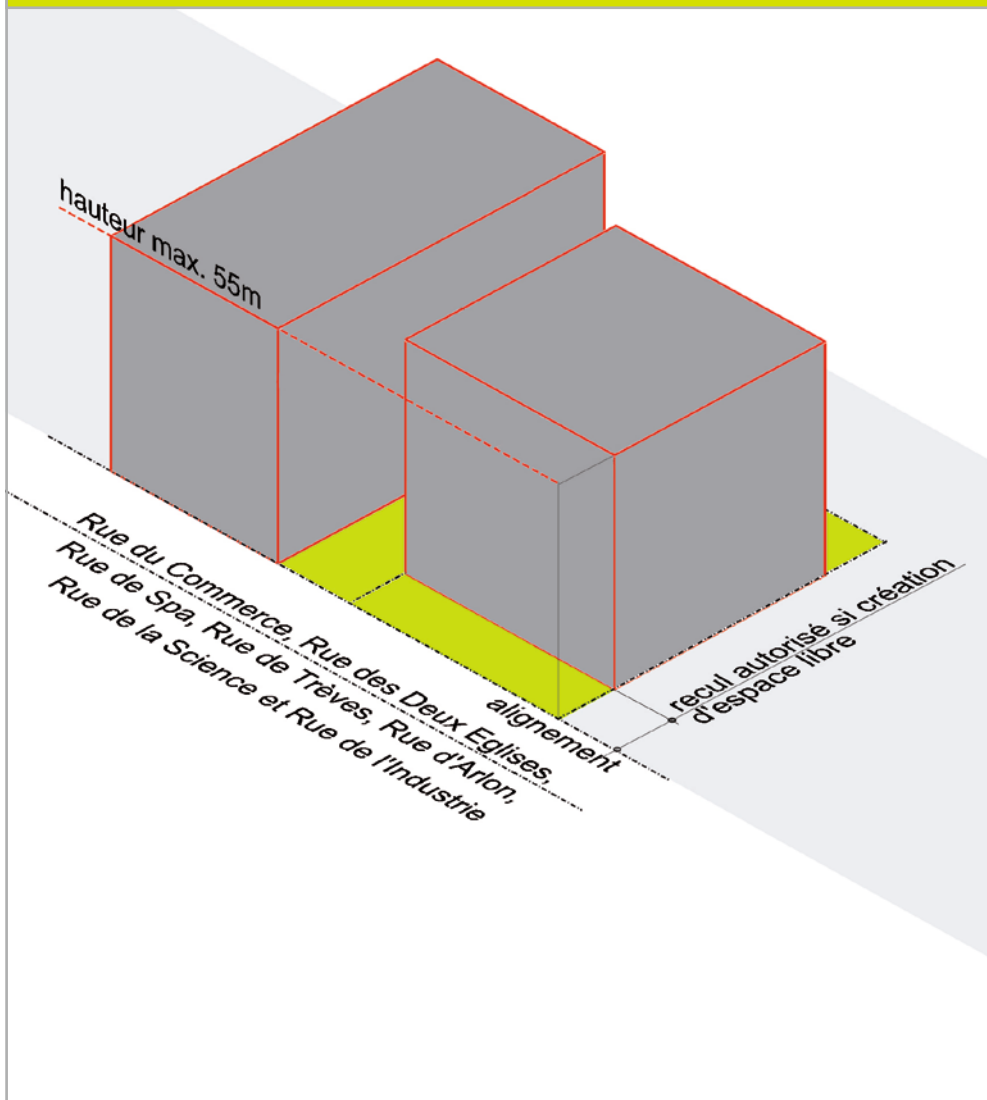


Fig. 19



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE JOSEPH II

RRUZ, article 5, §6

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la rue Joseph II.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Joseph II doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 20)

2. Hauteurs : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Joseph II doivent respecter les hauteurs suivantes :

> **A l'alignement :** la hauteur de la construction est limitée à 18m de haut.

> **En recul de 15m par rapport à l'alignement :**

- la hauteur de la construction est limitée à 55m de haut.

- dans le cas où la parcelle présente une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m², les constructions peuvent, moyennant les reculs de front de bâtisse imposés, atteindre une hauteur comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig. 21)

Synthèse

(Fig. 22)

Fig. 20

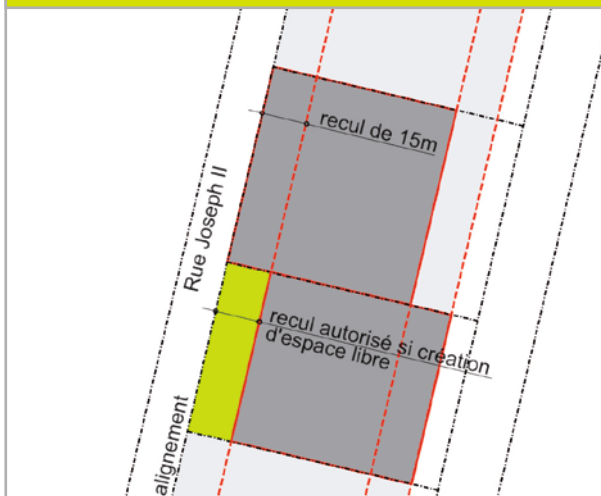


Fig. 21

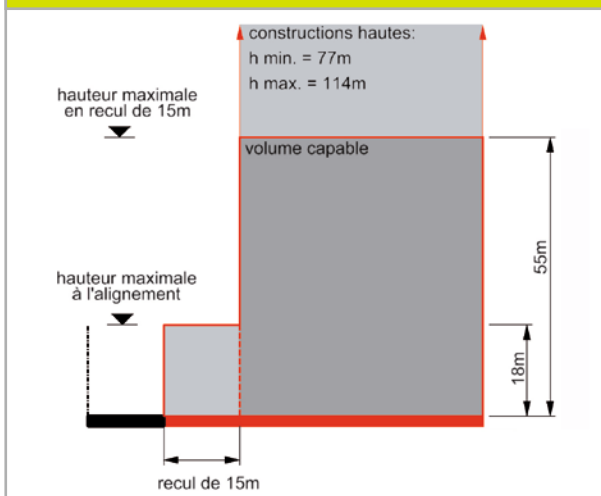
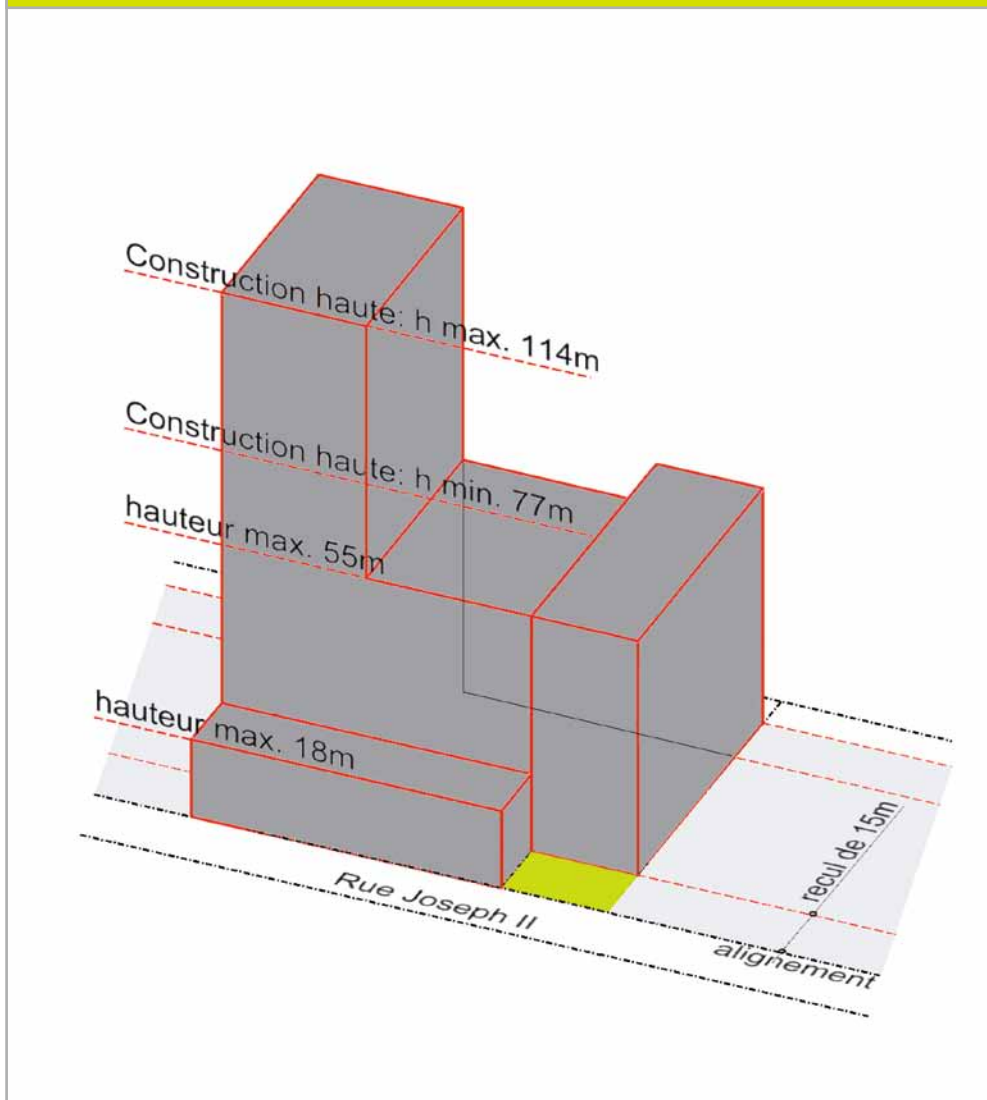


Fig. 22



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE JACQUES DE LALAING

RRUZ, article 5, §7

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la rue Jacques de Lalaing.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Jacques de Lalaing doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 23)

2. Hauteurs : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Jacques de Lalaing doivent respecter les hauteurs suivantes :

> **A l'alignement :** la hauteur moyenne du bâtiment est limitée à 18m de haut. Des variations de hauteur sont autorisées pour autant que la hauteur maximale, sur la moitié de la largeur de la construction, ne dépasse pas 30m de haut et qu'un volume équivalent soit soustrait au reste de la construction.

> **En recul de 15m par rapport à l'alignement :**

- la hauteur de la construction est limitée à 55m de haut.
- dans le cas où la parcelle présente une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m², les constructions peuvent, moyennant les reculs de front de bâtisse imposés, atteindre une hauteur comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig.24)

Synthèse

(Fig. 25)

Fig. 23

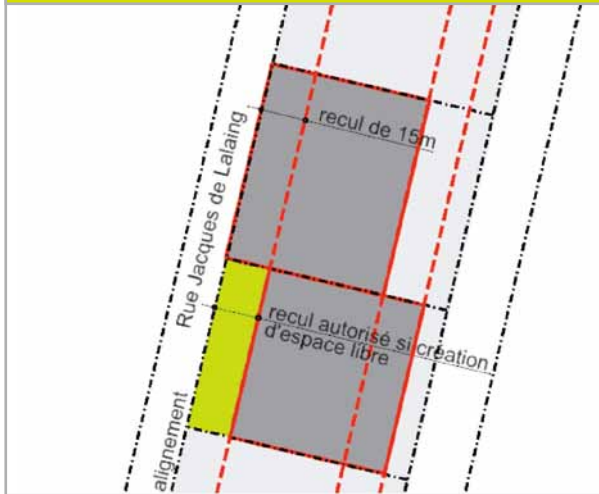


Fig. 24

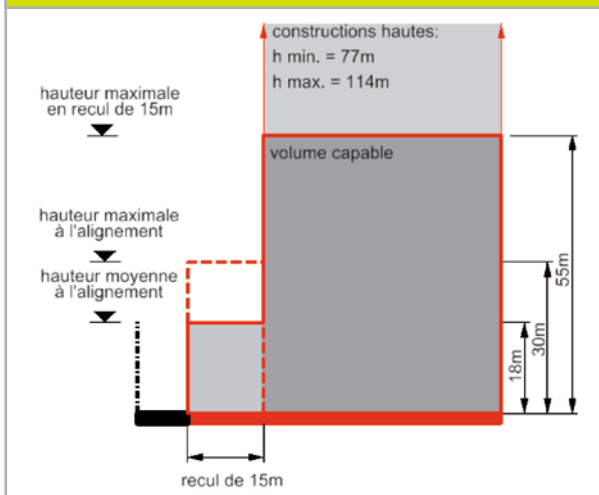
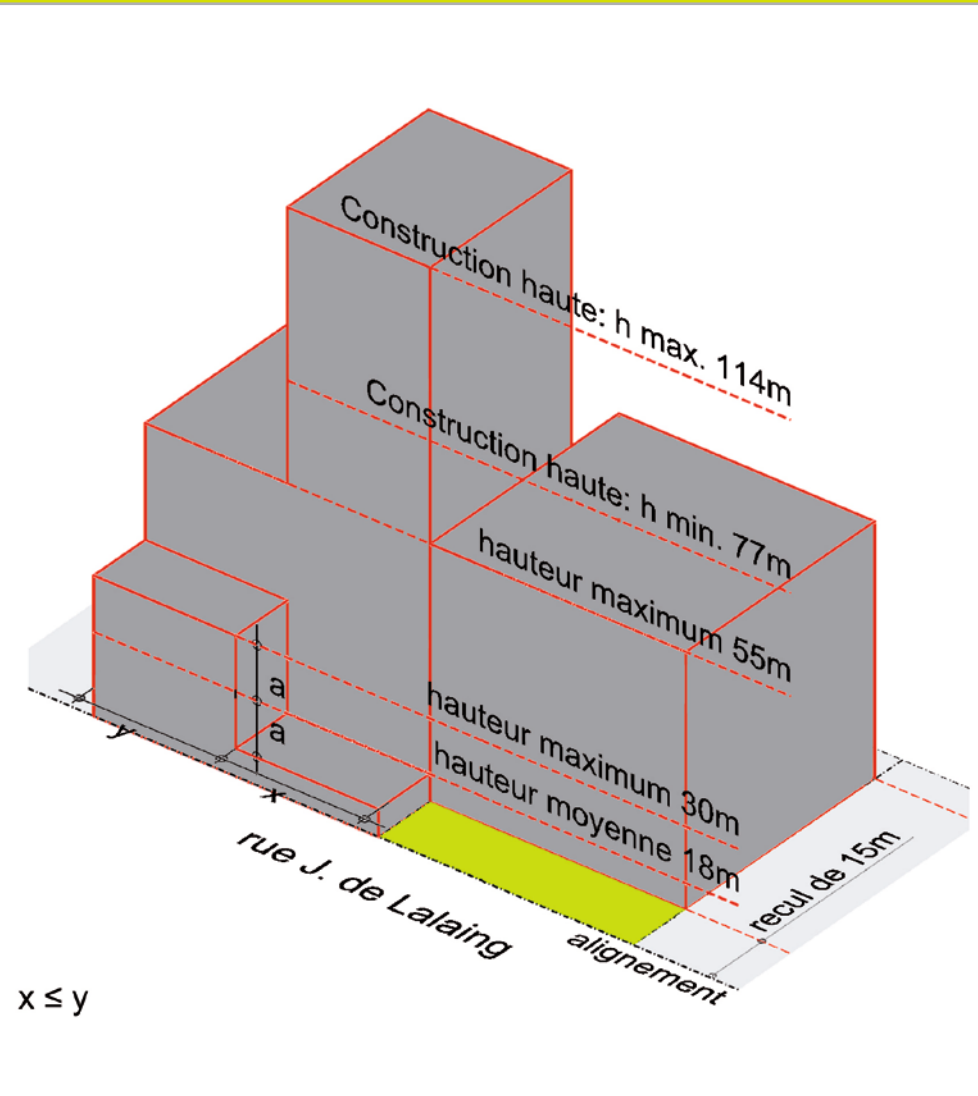


Fig. 25



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LE SQUARE FRÈRE-ORBAN

RRUZ, article 5, §8

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur le square Frère-Orban.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations: toutes les nouvelles constructions donnant sur le square Frère-Orban doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 26)

2. Hauteurs: toutes les nouvelles constructions donnant sur le square Frère-Orban doivent respecter les hauteurs suivantes:

> **A l'alignement:** la hauteur moyenne du bâtiment est limitée à 30m de haut. Des variations de hauteur sont autorisées pour autant que la hauteur maximale, sur la moitié de la largeur de la construction, ne dépasse pas 55m de haut et qu'un volume équivalent soit soustrait au reste de la construction.

> **En recul de 15m par rapport à l'alignement:**

- la hauteur de la construction est limitée à 55m de haut.
- dans le cas où la parcelle présente une superficie au sol supérieure ou égale à 2.000m², les constructions peuvent, moyennant les reculs de front de bâtisse imposés, atteindre une hauteur comprise entre 77m et 114m de haut.

(Fig. 27)

Synthèse

(Fig.28)

Fig. 26



Fig. 27

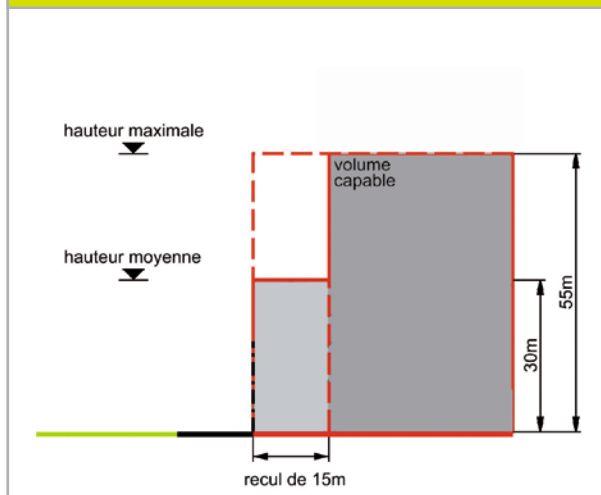
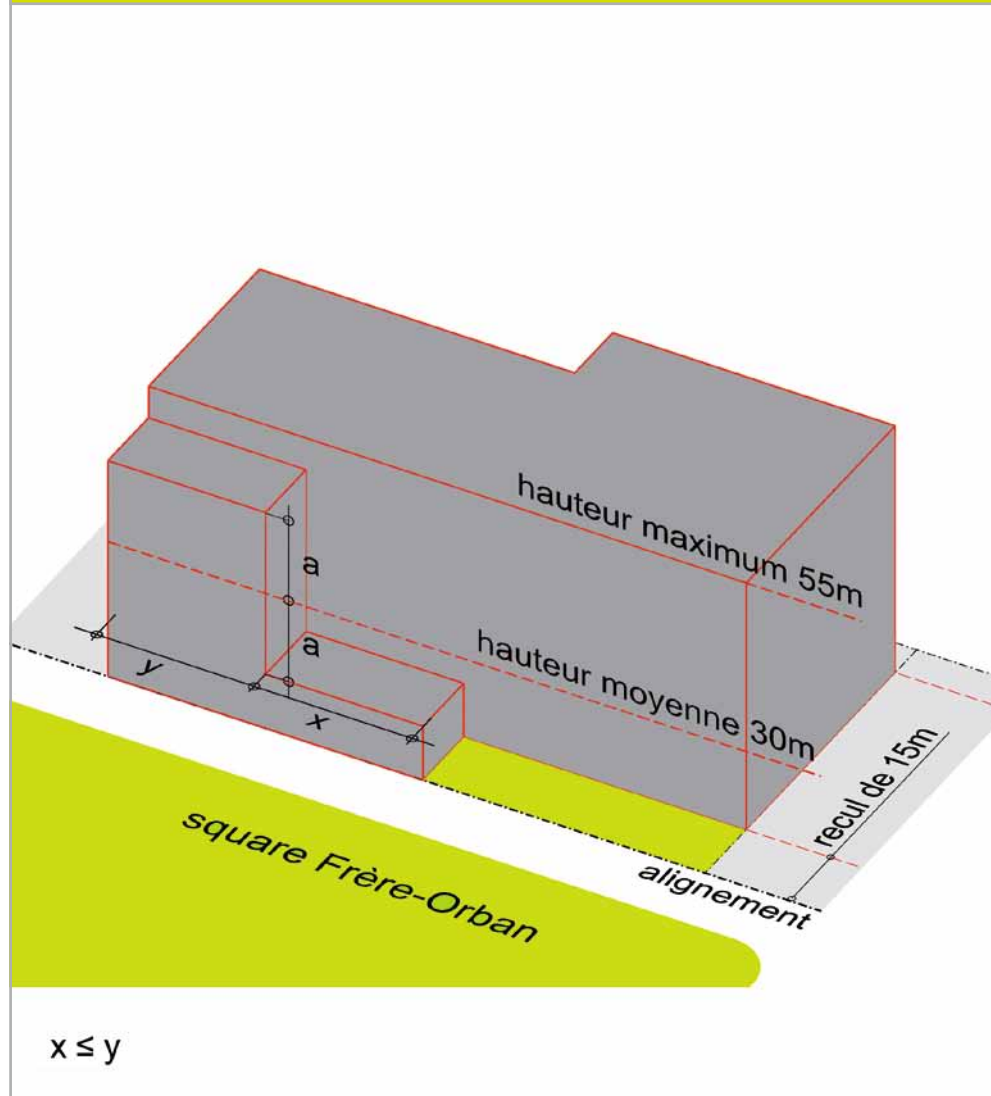


Fig. 28



IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LA RUE GUIMARD

RRUZ, article 5, §9

Qui est concerné ?

Les terrains donnant sur la rue Guimard.

Quelles règles applicables ?

1. Implantations : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Guimard doivent s'implanter à l'alignement, excepté dans le cas où un espace libre est réalisé entre le trottoir et la construction. Les espaces libérés recevront des aménagements spécifiques en fonction de leur localisation, de leur importance et de leur rôle dans la composition urbaine d'ensemble.

(Fig. 29)

2. Hauteurs : toutes les nouvelles constructions donnant sur la rue Guimard doivent respecter les hauteurs suivantes :

> **A l'alignement :** la hauteur moyenne du bâtiment est limitée à 30m de haut. Des variations de hauteur sont autorisées pour autant que la hauteur maximale, sur la moitié de la largeur de la construction, ne dépasse pas 55m de haut et qu'un volume équivalent soit soustrait au reste de la construction.

> **En recul de 15m par rapport à l'alignement :** la hauteur de la construction est limitée à 55m de haut.

(Fig. 30)

Synthèse

(Fig. 31)

Fig. 29

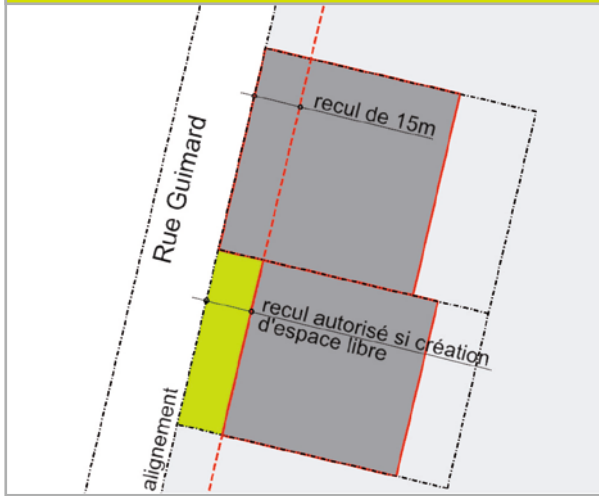


Fig. 30

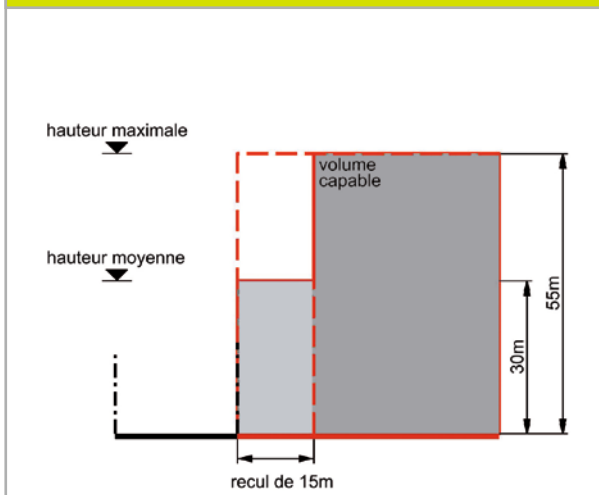
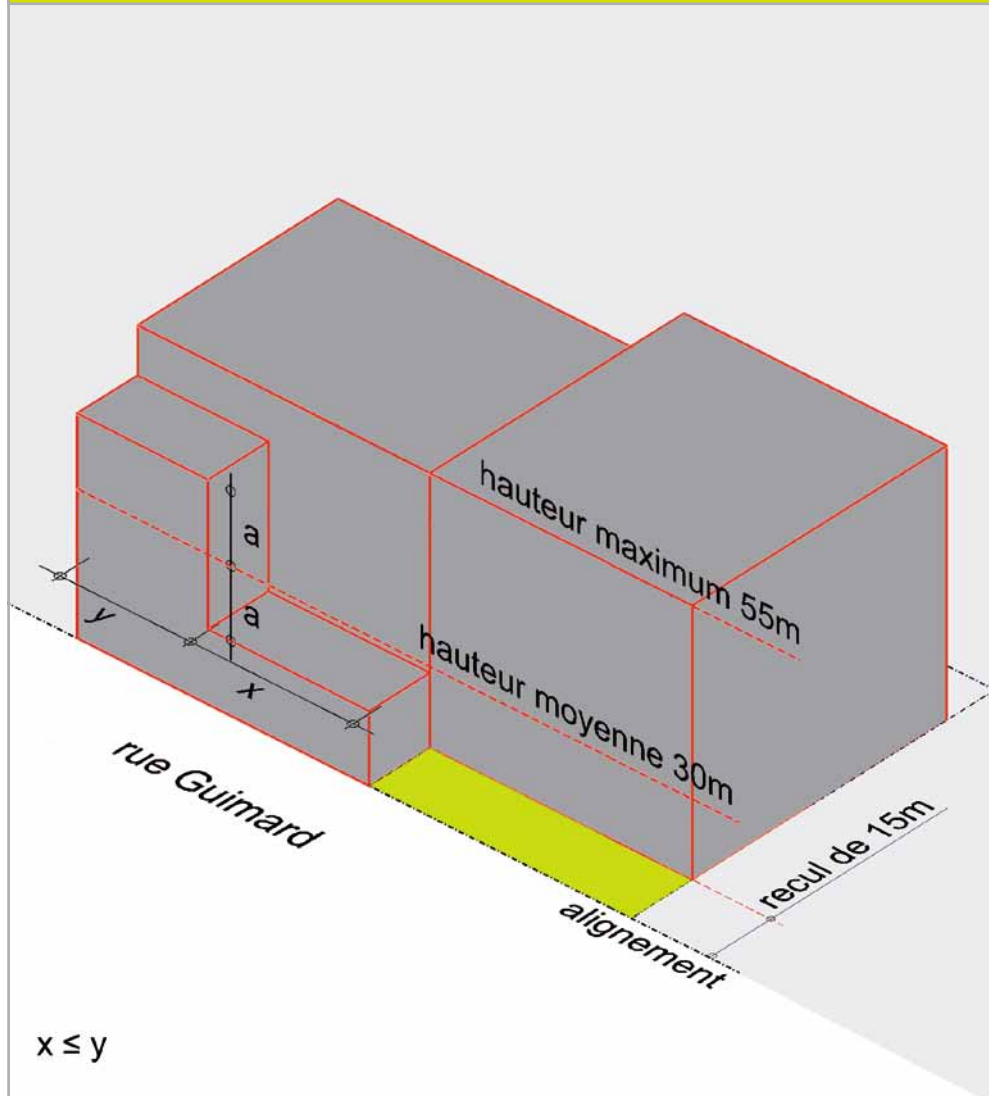


Fig. 31



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES À L'ANGLE DE DEUX VOIRIES, À L'EXCEPTION DES ANGLES FORMÉS PAR LA RUE DE LA LOI AVEC L'AVENUE DES ARTS ET LA CHAUSSÉE D'ETTERBEEK

RRUZ, article 5, §10

Qui est concerné ?

Les terrains situés à l'angle de deux voiries.

Quelles règles applicables ?

- 1. Implantations:** les nouvelles constructions sont implantées dans le respect des fronts de bâtisse déterminés ci-avant.
- 2. Hauteurs:** les constructions ne dépassent pas la hauteur la moins élevée des deux hauteurs de référence déterminées ci-avant.

Plan d'implantation des fronts de bâtisse



- pas de nouvelles constructions à l'alignement
- hauteur max. de 18m à l'alignement
- hauteur moyenne de 18m à l'alignement (max. 30m)
- hauteur moyenne de 30m à l'alignement (max. 55m)
- hauteur max. de 55m à l'alignement sauf construction haute implantée rue de la Loi
- hauteur max. de 16m (constructions basses) ou comprise entre 45 et 55m (constructions moyennes) en recul de 8m (Sud) ou 9m (Nord)
- hauteur max. de 55m en recul de min. 15m
- hauteur comprise entre 77 et 114m en recul de 22m (Sud) et 28m (Nord)
- bâtiment classé à conserver
- terrain de 2.000m² ou plus (possibilité de construction haute)
- îlot de plus de 15.000m² (hauteur max. des constructions hautes porté de 114m à 165m)

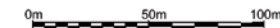


Fig. 32

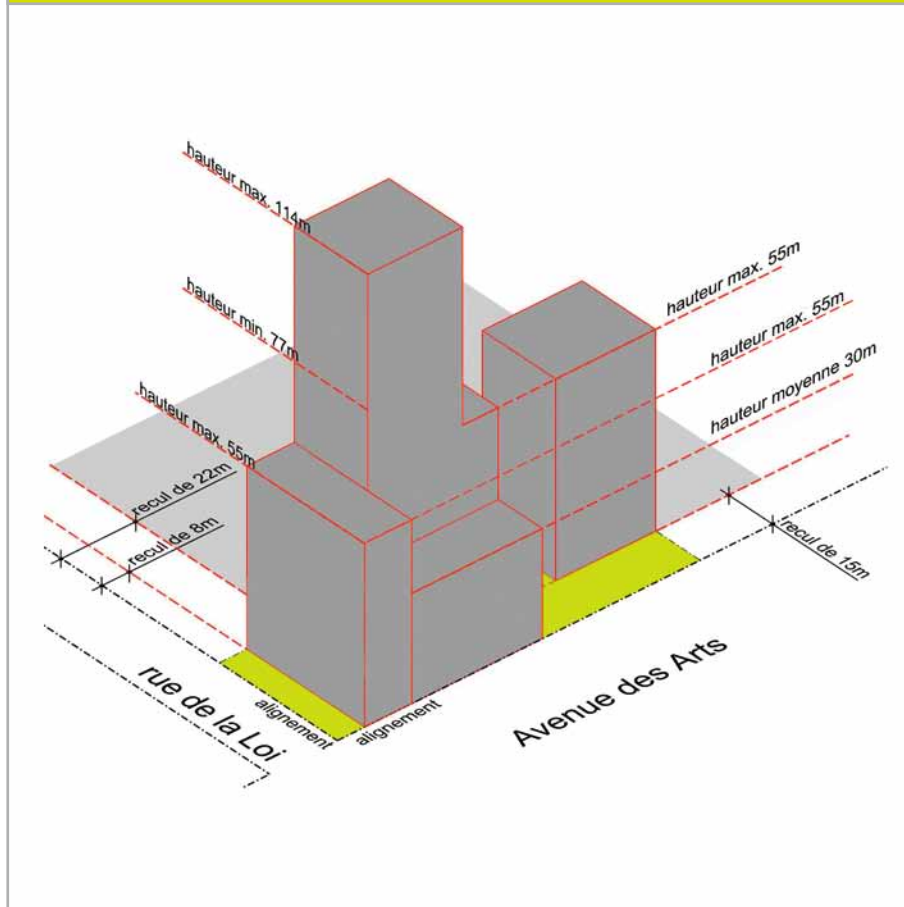


Fig. 33

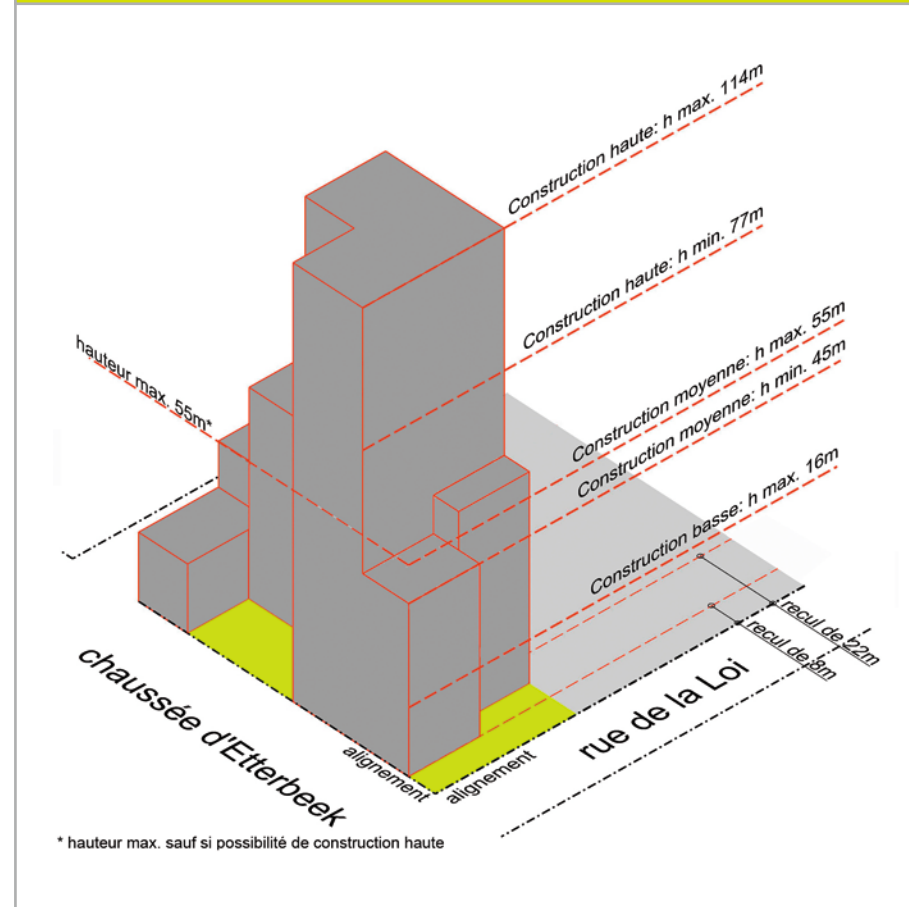
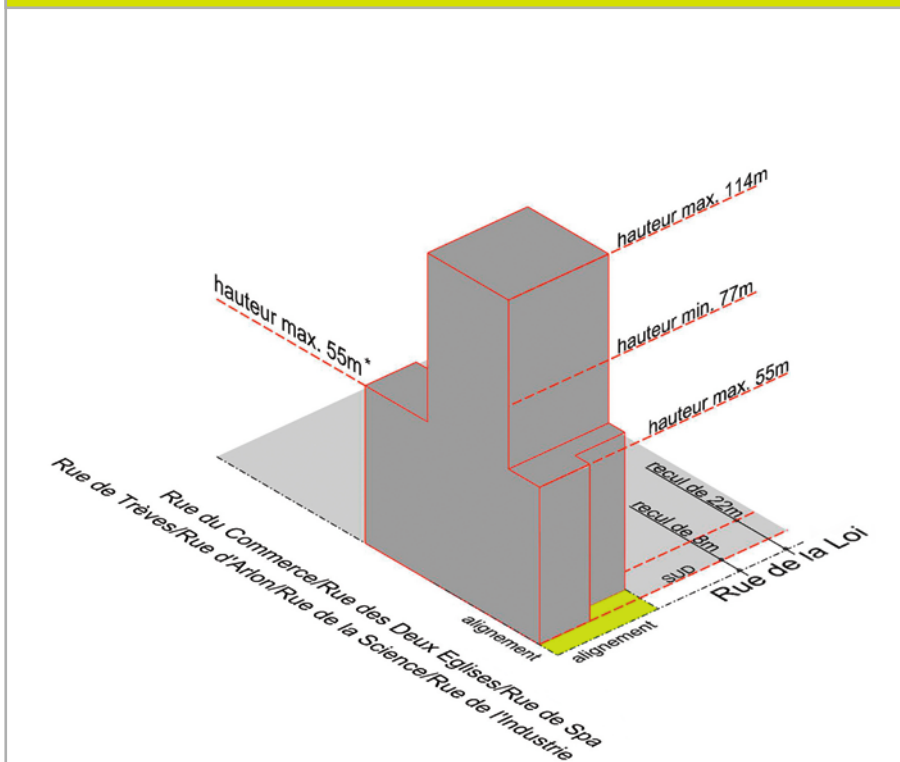
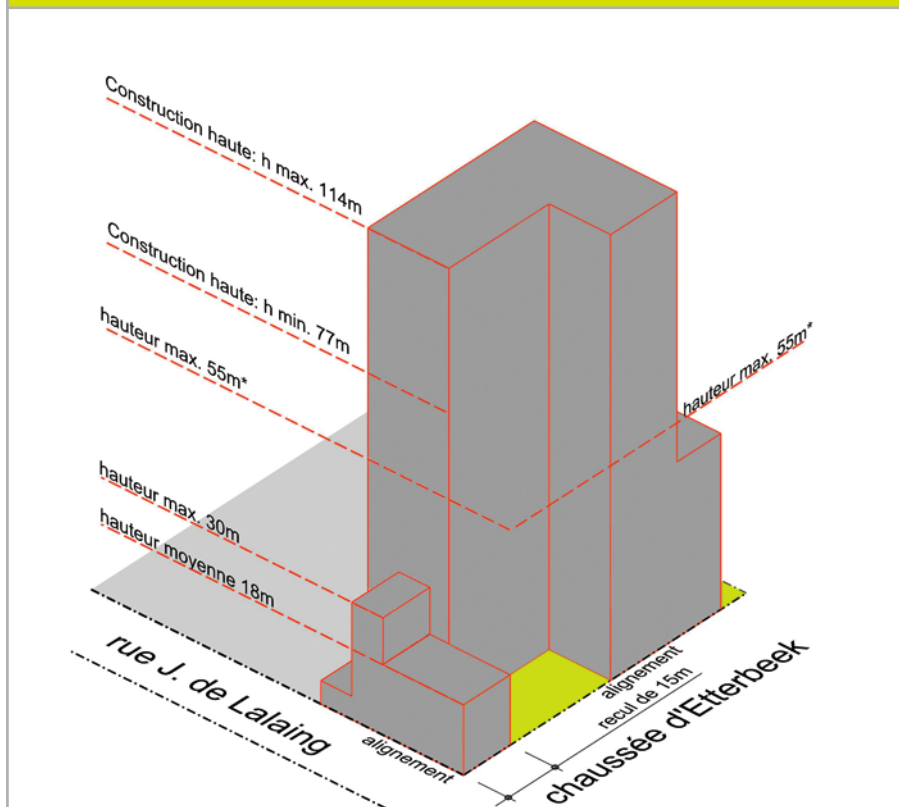


Fig. 34



* hauteur max. sauf si possibilité de construction haute

Fig. 35



* hauteur max. sauf si possibilité de construction haute

Fig. 32

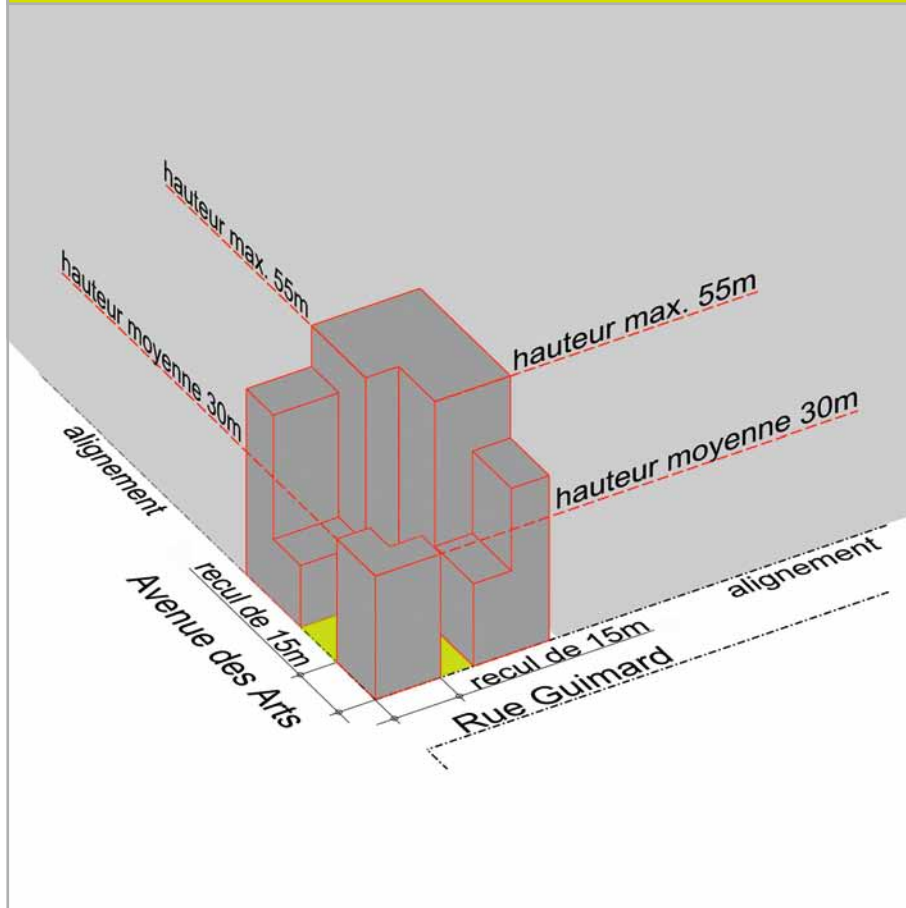


Fig. 33

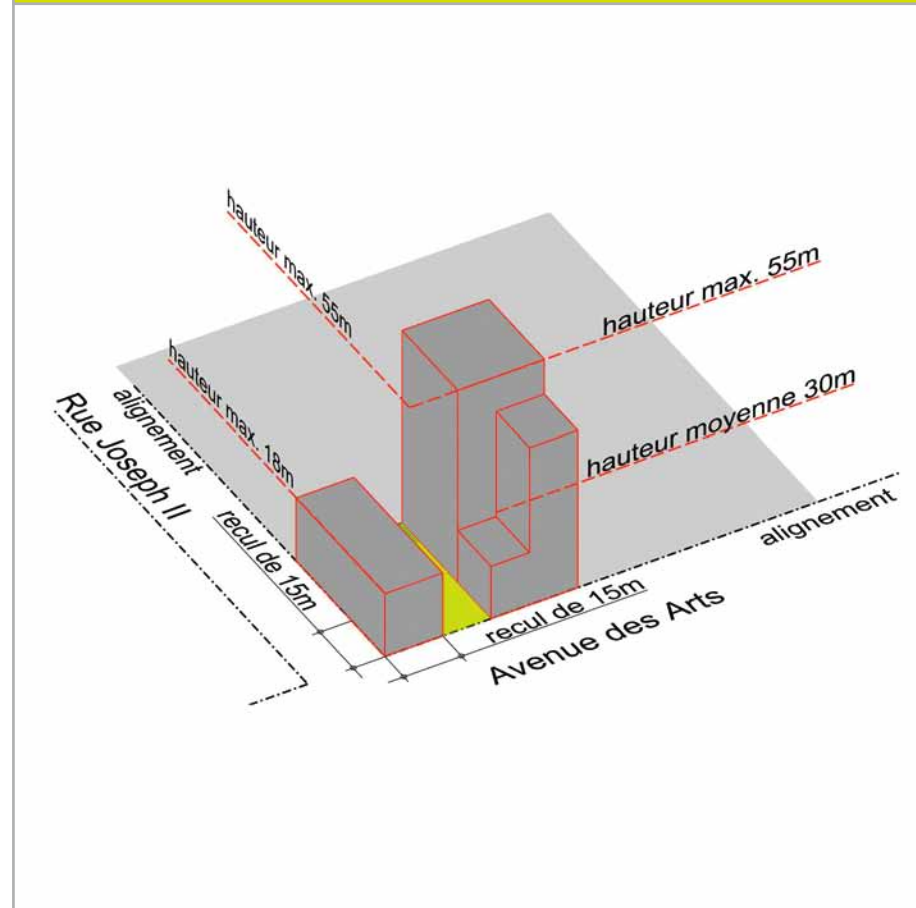


Fig. 34

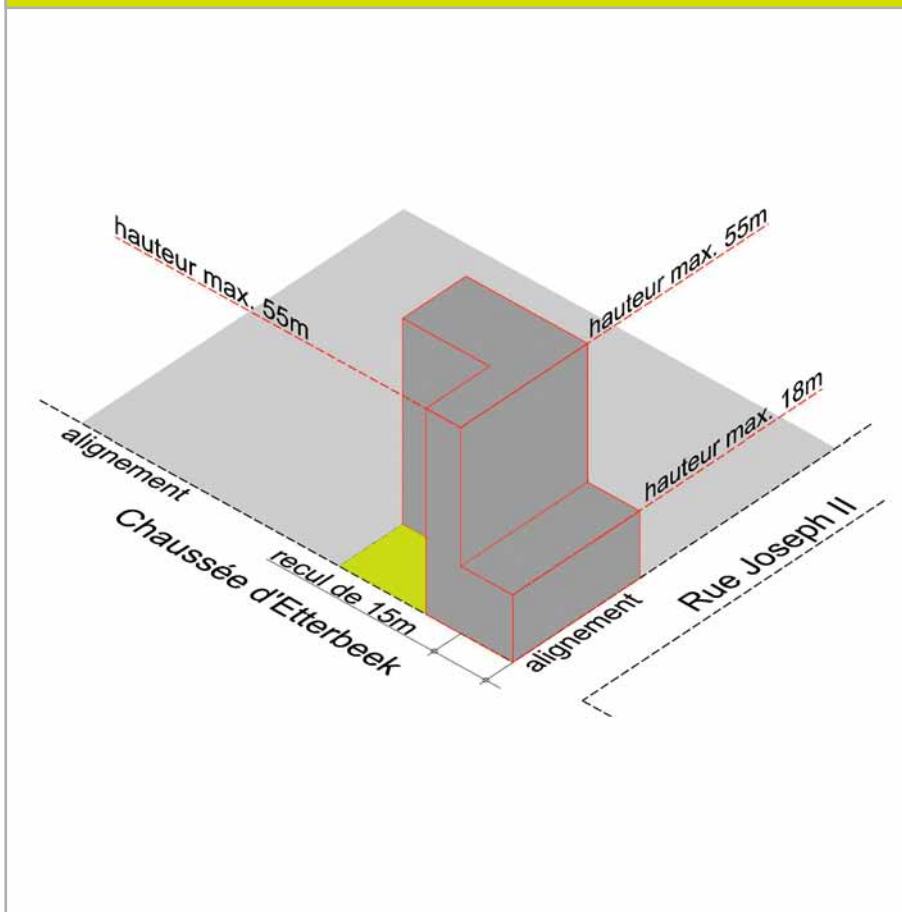
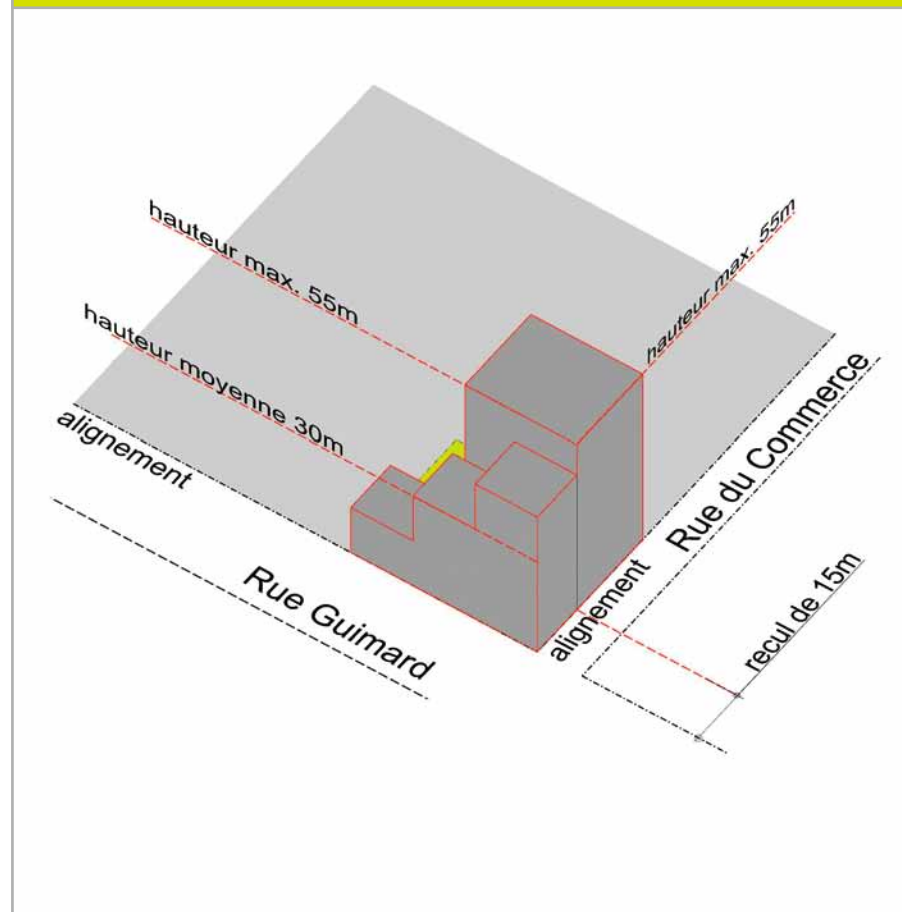


Fig. 35



IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES MITOYENNES DU TERRAIN

RRUZ, article 5, §11

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

L'implantation de la construction par rapport à la limite mitoyenne du terrain est déterminée en fonction de la hauteur :

- 1. En-dessous de 16m de haut :** la construction est implantée sur la limite mitoyenne du terrain.
- 2. Au-dessus de 16m de haut :** la construction est implantée en recul d'au moins 4m par rapport à la limite mitoyenne.

Toutefois, l'ensemble de la construction (dès le niveau du sol) peut être implantée en recul de minimum 4m par rapport aux limites mitoyennes du terrain lorsque :

- > la configuration des lieux, la création d'une échappée physique ou visuelle, ou la mise en valeur d'éléments patrimoniaux le justifient.
- > l'insertion dans le bâti environnant risque de porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'une construction voisine.
- > des motifs de sécurité (passage des véhicules de secours notamment) le justifient.

CARACTÈRE CONVERTIBLE ET DURABLE DES CONSTRUCTIONS

RRUZ, article 6

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

La conception des constructions visera notamment 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 0,6.**

Le CBS est le rapport qu'il faut observer sur toute parcelle entre les surfaces favorisant la biodiversité et la superficie totale de la parcelle :

$$\text{CBS} = \text{Somme des surfaces éco-aménageables} / \text{Surface totale de la parcelle}$$

Les surfaces éco-aménageables sont caractérisées par leur coefficient de valeur écologique. Ainsi, à titre d'exemple, un jardin en pleine terre a coefficient de valeur écologique de 1, des façades vertes de 0,5, des espaces collectifs plantés de 0,3 à 0,7.

Le projet devra donc veiller à prévoir des dispositifs permettant d'atteindre ce CBS de 0,6, de façon cumulative ou non. Plus d'informations via le site www.bruxellesenvironnement.be.

COEFFICIENT DE VALEUR ÉCOLOGIQUE	SURFACES ÉCOAMÉNAGEABLES	DESCRIPTION
0	Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
0,3	Aires minérales perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement sans de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
0,5	Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
0,5	Murs de clôtures et de soutènement vert	Tous les murs et parois de clôture, de séparation ou encore de soutènement.
0,5	Façades vertes	Végétalisation des parties pleines des murs jusqu'à 10m
0,5	Toitures vertes extensives	Leurs végétaux, à enracinement superficiel, se limitent à des mousses, sedums et herbacées.
0,7	Toitures vertes intensives	Leur végétaux, plutôt à enracinement profond, sont des herbacées, des arbustes, voire des arbres. Elles ressemblent alors à des jardins sur toits plats.
0,5	Espaces verts hors sol	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80cm.
0,7	Espaces verts hors sol	Espaces verts sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80cm (par ex: cultures surélevées, espaces verts sur dalle)
1	Jardins en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
1	Zones humides	Biotope en équilibre
-	Habitats pour la faune et la flore	
0,3 à 0,7	Espaces collectifs plantés	Arbres



REZ-DE-CHAUSSÉE ET SOUBASSEMENTS

RRUZ, article 7

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

Le projet de RRUZ prévoit des dispositions particulières pour les rez-de-chaussée et soubassements des constructions :

- > Une hauteur minimale sous plafond de 4m de manière à donner une certaine ampleur au rez-de-chaussée et de permettre la localisation d'activités commerciales et/ou d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans de bonnes conditions.
- > Les rez-de-chaussée et soubassements des constructions devront présenter les façades les plus ouvertes possibles (interdiction d'y localiser des locaux aveugles, des locaux techniques, de service...). A cette fin, les accès aux parkings devront s'intégrer de manière harmonieuse dans la construction.
- > La création d'échappées physiques et/ou visuelles entre la rue, les espaces libres situés le long de la voirie et les espaces libres en cœur d'îlot doit être privilégiée.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ZONES D'ESPACE LIBRE

RRUZ, articles 12 & 13

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

Quelles règles applicables ?

Pour rencontrer cet objectif, le projet de RRUZ édicte une série de principes applicables à l'ensemble des zones d'espace libre (que ces espaces soient publics ou privés, en bordure du domaine public ou en intérieur d'îlot) :

- > Les espaces libres, ainsi créés par la limite d'emprise constructible fixée à l'article 3 du RRUZ, 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.
- > Les zones de recul (partie comprise entre le trottoir et la limite physique du bâtiment) seront – selon leur localisation, leur importance et leur implantation – traitées comme une zone d'espace public ou d'espace privé. Leur aménagement sera réalisé selon les dispositions des articles 13, 14 ou 15 du RRUZ.

AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES D'ESPACE OUVERT

RRUZ, 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.

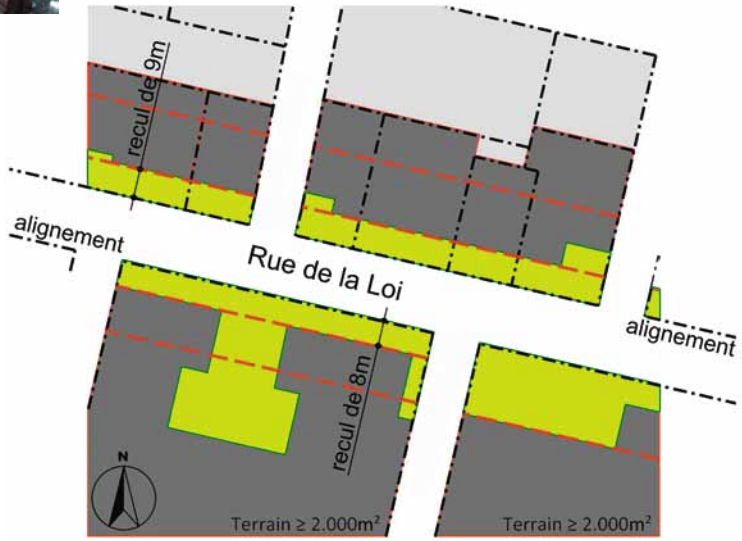
Quelles règles applicables ?

Pour rencontrer cet objectif, le projet de RRUZ édicte une série de principes :

- > Les zones d'espace ouvert prennent place sur la surface laissée libre de construction (suite à l'application de l'article 3 du RRUZ limitant l'emprise constructible des nouvelles constructions).
- > 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...
- > La création de zones d'espace ouvert sera favorisée dans tout le périmètre.
- > La création d'une telle zone sera imposée sur tout terrain dont la superficie au sol est supérieure ou égale à 2.000m². L'implantation de cette zone se fera de manière préférentielle sur la zone de recul et s'étendra par la suite sur le reste du terrain. Le but principal est de permettre un élargissement de l'espace public dans les voiries du périmètre.

(Fig. 41)

Fig. 41



AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE CHEMINEMENT

RRUZ, 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 ?

Pour rencontrer cet objectif, le projet de RRUZ édicte une série de principes :

- > Les zones de cheminements doivent être aménagées en vue de permettre des connexions conviviales et sécurisées au sein du périmètre et entre le périmètre et les quartiers limitrophes.
- > Le sol de ces zones est dégagé de toute construction et permet le cheminement aisé des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite.
- > Ces zones sont soit réalisées à ciel ouvert, soit surplombées d'une construction, soit réalisées au sein d'un bâtiment. La largeur minimale de ces zones est de 4m et, le cas échéant, la hauteur libre de ces zones est de 7m minimum.
- > Les zones de cheminement sont à privilégier dans le prolongement des voiries perpendiculaires à la rue de la Loi.

(Fig. 42)

Fig. 42



AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DES COURS ET JARDINS

RRUZ, article 16

Qui est concerné ?

L'ensemble des terrains du périmètre est concerné.

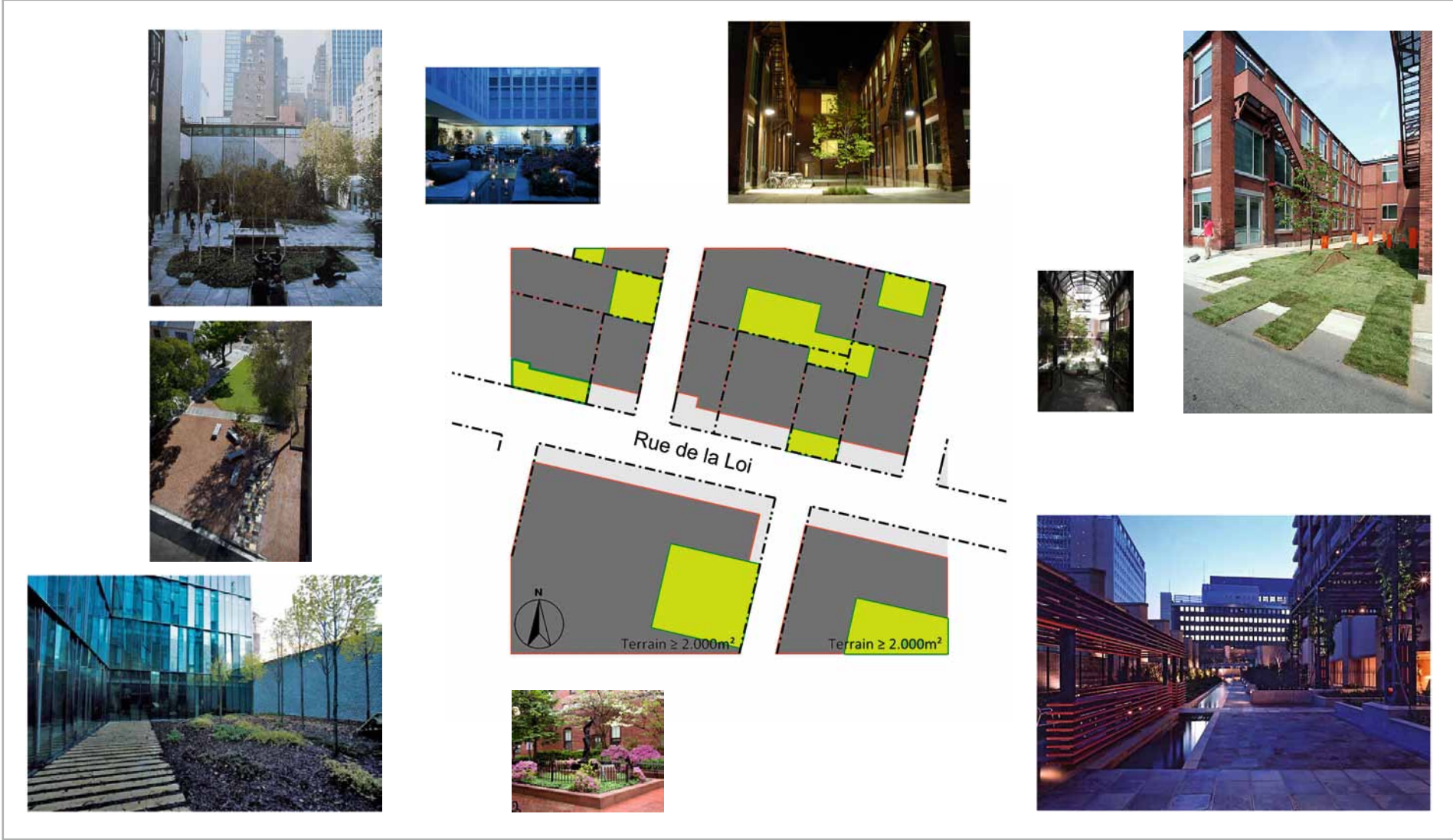
Quelles règles applicables ?

Pour rencontrer cet objectif, le projet de RRUZ édicte une série de principes :

- > Les zones de cours et jardins prennent place sur la surface laissée libre de construction (suite à l'application de l'article 3 du RRUZ limitant l'emprise constructible des nouvelles constructions).
- > 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.
- > L'aménagement de la zone de cours et jardins participe à rencontrer un coefficient de biotope par surface égal à 0,6 sur l'ensemble du terrain.
- > Les zones de cours et jardins peuvent être implantées soit à l'emplacement de la zone de recul (entre le trottoir et la limite physique du bâtiment) soit en intérieur d'îlot.

(Fig. 43)

Fig. 43



1.4 L'APPLICATION DANS LE TEMPS DES DISPOSITIONS DU RRUZ

Le projet de RRUZ contient certaines dispositions transitoires. S'il est exact que l'ensemble des articles composant le règlement entrera en vigueur quinze jours après sa publication au Moniteur belge (article 90, alinéa 1^{er}, du CoBAT), les nouvelles dispositions contenues dans le RRUZ ne seront applicables qu'aux dossiers de demande de permis qui auront été introduits après ce moment.

Cette disposition a pour objectif de ne pas créer d'insécurité juridique pendant l'instruction des demandes de permis (dérogations non sollicitées...) introduites avant l'entrée en vigueur du RRUZ. En effet, une demande de permis n'ayant, par exemple, aucune dérogation au Titre I du RRU lors de son introduction peut, lorsque l'entrée en vigueur du RRUZ intervient pendant l'instruction de sa demande, contenir des dérogations au RRUZ impliquant une nouvelle instruction de la demande.

1.5 LA PLACE DU RRUZ 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 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 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 et le RRU, il n'en existe pas: ce sont, en effet, des dispositions de même valeur. RRUZ 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 abrogera et remplacera intégralement le titre I^{er} du RRU, laissant cependant intacts les autres titres de ce règlement. Ceci implique que les futurs projets situés dans le périmètre du RRUZ devront respecter, à la fois, les dispositions contenues dans ce dernier et les titres II à VIII du RRU³. A nouveau, en cas de «doublons» (si des dispositions régulent 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 qui primeront sur les dispositions générales du RRU.

En ce qui concerne le rapport hiérarchique entre le RRUZ 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.

1.6 LES EFFETS RÉGLEMENTAIRES DU RRUZ

Le projet de RRUZ 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 délégué⁴, 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»⁵, 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».

³ Ce qui signifie, notamment, que les normes de stationnement hors voirie devront être respectées, ainsi que les prescriptions relatives aux PMR...

⁴ 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.

⁵ Cette notion figure non seulement dans la jurisprudence du Conseil d'Etat, mais, également, de manière explicite, à l'article 153, §2, du CoBAT.

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

Concomitamment à l'adoption du projet de RRUZ, le Gouvernement a également 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.

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, 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. C'est ainsi que l'Atelier Christian de Portzamparc conseillera, pour une période de 10 ans, les autorités déléguées 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.⁶

⁶ 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
EST DISPONIBLE DANS SON INTÉGRALITÉ SUR**

WWW.URBANISME.IRISNET.BE

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

WWW.ADT-ATO.BE