

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2014/31092]

12 DECEMBER 2013. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de samenstelling van het aanvraag-dossier voor een stedenbouwkundig attest en vergunning voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en meer in het bijzonder de artikels 88, 89, 97, 124 en 199;

Gelet op het besluit van 21 november 2006 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot goedkeuring van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Gelet op de 69 bezwaren en opmerkingen over het ontwerp van GSV 1, geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 19/03/2012 tot 18/04/2012;

Gelet op de adviezen die de adviesorganen op volgende data hebben uitgebracht :

- de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie : op 08/03/2012;
- de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 27/04/2012;
- de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 23/03/2012;
- de Gewestelijke Mobiliteitscommissie : op 23/03/2012;
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen : op 23/03/2012;
- de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 27/04/2012;

Overwegende dat, van rechtswege, de adviezen die buiten de termijnen, werden uitgebracht, geacht worden gunstig te zijn;

Gelet op de mededeling van 19 juli 2012 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een impactstudie over het ontwerp van GGSV 1 te lanceren;

Gelet op de uitgevoerde impactstudie;

Gelet op het besluit van 28/02/2013 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat het ontwerp van gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening goedkeurt voor de perimeter van de Wetstraat en zijn omgeving, genoemd het ontwerp van GGSV 2;

Gelet op de 12 bezwaren en opmerkingen, geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 18/03/2013 tot 16/04/2013;

Gelet op de adviezen die de adviesorganen op volgende data hebben uitgebracht :

- de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie : op 18/04/2013;
- de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 16/04/2013;
- de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 15/04/2013;
- de Gewestelijke Mobiliteitscommissie : op 16/04/2013;
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen : op 15/04/2013;
- de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : op 09/04/2013;

Overwegende dat, van rechtswege, de adviezen die buiten de termijnen, werden uitgebracht, geacht worden gunstig te zijn;

Gelet op het advies van de overlegcommissie dat werd uitgebracht op 02/07/2013;

Gelet op het advies 53.980/4 van de Raad van State, gegeven op 2 oktober 2013, in toepassing van artikel 84, § 1, 1ste alinea, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

A. Context

1. Uitdagingen van het Stadsproject Wet

Overwegende dat de globale uitdaging van de herontwikkeling van de Europese wijk in zijn geheel, zoals gedefinieerd in het richtschema voor de Europese wijk, aangenomen door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in april 2008, berust op het welslagen van de transformatie van deze wijk in een dichte en gemengde « stadswijk »;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2014/31092]

12 DECEMBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné et la composition du dossier de demande de certificat et de permis d'urbanisme pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et plus particulièrement ses articles 88, 89, 97, 124 et 199;

Vu l'arrêté du 21 novembre 2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu les 69 réclamations et observations du projet du RRUZ 1 émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2012 au 18/04/2012;

Vu les avis des instances consultatives remis aux dates suivantes :

- la Commission Régionale de Développement : le 08/03/2012;
- le Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale : le 27/04/2012;
- le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale : le 23/03/2012;
- la Commission Régionale de Mobilité : le 23/03/2012;
- la Commission Royale des Monuments et Sites : le 23/03/2012;

- le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale : le 27/04/2012;

Considérant que, comme de droit, les avis remis hors délais sont réputés favorables;

Vu la communication du 19 juillet 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de lancer d'une étude d'impact sur le projet de RRUZ 1;

Vu l'étude d'impact réalisée;

Vu l'arrêté du 28/02/2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le projet de règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords, étant le projet du RRUZ 2;

Vu les 12 réclamations et observations émises lors de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 16/04/2013;

Vu les avis des instances consultatives remis aux dates suivantes :

- la Commission Régionale de Développement : le 18/04/2013;
- le Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale : le 16/04/2013;
- le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale : le 15/04/2013;
- la Commission Régionale de Mobilité : le 16/04/2013;
- la Commission Royale des Monuments et Sites : le 15/04/2013;

- le Conseil Consultatif de la Région de Bruxelles-Capitale : le 09/04/2013;

Considérant que, comme de droit, les avis remis hors délais sont réputés favorables;

Vu l'avis de la commission de concertation émis le 02/07/2013;

Vu l'avis 53.980/4 du Conseil d'Etat, donné le 2 octobre 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

A. Contexte

1. Enjeux du Projet urbain Loi

Considérant que l'enjeu global du redéveloppement de l'ensemble du quartier européen, tel que défini dans le schéma directeur du quartier européen, qui a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en avril 2008, repose sur la réussite de la transformation de ce quartier en un quartier « urbain », dense et mixte;

Dat de nagestreefde doelstelling bestaat uit de versterking van de grootste kern van Europese en internationale tewerkstelling in het Gewest, evenals de herontwikkeling van een veelzijdige woonbuurt met lokale handelszaken en voorzieningen;

Dat de gemengde functies zich zullen ontwikkelen in een omgeving die bestaat uit gebruiksvriendelijke openbare plaatsen, openbare parken die goed toegankelijk zijn vanuit de naburige wijken en culturele voorzieningen die ruim aanwezig zijn in dit gedeelte van het gewestelijk grondgebied;

Dat het Stadsproject Wet is ontworpen als een toonaangevend project dat deze transformatie mogelijk maakt door het accent te leggen op :

- de verdichting van de wijk en de introductie van gemengde stedelijke functies;

- de architecturale vrijheid in het ontwerp van nieuwe bouwwerken, waarbij de coherentie van het Stadsproject Wet in zijn geheel wordt gewaarborgd;

- de overgang van een « corridor » naar een open en levendige straat, die gepaard gaat met de vermindering van het aantal rijstroken voor het autoverkeer, de aanleg van voetgangersdoorgangen die aansluiten op de naburige wijken, naast elkaar liggende benedenverdiepingen met handelszaken en voorzieningen, en de aanleg van « pocket parks »;

2. Perimeter van de Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de perimeter van de Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van het Stadsproject Wet zich bevindt in een grotere perimeter, namelijk hefboomgebied 7 « Europa » van het GewOP, dat zelf binnen een grotere perimeter ligt, waarvoor het richtschema voor de Europese wijk werd opgesteld;

Overwegende dat het Stadsproject Wet op een structurele historische as ligt, die de Vijfhoek, het Jubelpark en de Tervurenlaan met elkaar verbindt;

Overwegende dat het van belang is om de perimeter van het Stadsproject Wet te herwaarderen, rekening houdend met zijn gewestelijke ligging alsook met zijn bevoorrechte positie aan de rand van de Vijfhoek en met de centrale ligging in het infrastructuurnetwerk van het openbaar vervoer;

Overwegende dat de perimeter van het Stadsproject Wet op de scharnier tussen twee verschillende stadsweefsels ligt, namelijk het rechthoekige raster van de Leopoldwijk in het zuiden en het oudere stadsweefsel van de gemeente Sint-Joost-ten-Node in het noorden;

Overwegende dat Europese instellingen als de Europese Commissie, de Raad van de Europese Unie en de Europese Raad hun zetel gevestigd hebben in de Wetstraat;

Overwegende dat de perimeter gekenmerkt wordt door de topografie van een vallei;

Overwegende dat de Kunstlaan deel uitmaakt van de kleine ring, dat deze een structurerende as is waarlangs verschillende torengebouwen zijn opgetrokken – van de Rogiertoren tot de Madoutoren en van de Zuidertoren tot de toren van The Hotel;

Overwegende dat het oosten van de perimeter zich op het laagste punt van de vallei bevindt en gekenmerkt wordt door een opeenvolging van parken en open ruimtes langs de Etterbeeksesteenweg en door de aanwezigheid van woonwijken;

Overwegende dat het richtschema van de Europese Wijk voorstelt om de Etterbeeksesteenweg in te richten als stadsboulevard; dat dit de afbraak veronderstelt van de afdekplaat boven de steenweg die momenteel gebruikt wordt als parking; dat het omwille van de samenhang in de behandeling van de openbare ruimte, noodzakelijk is gebleken om deze afdekplaat op te nemen binnen de perimeter;

3. Verplichtingen betreffende het onroerende erfgoed

Overwegende dat de perimeter van het Stadsproject Wet bestaat uit :

- gebouwen die ingeschreven zijn in de inventaris van het onroerende erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : het gebouw aan de Jozef II-straat 15 en 15a, het gebouw aan de Guimardstraat 14 en 16 (behalve de gevels), het gebouw aan de Aarlenstraat 118, het gebouw op de hoek van de Wetstraat 81a en de Trierstraat 65-67, en het gebouw aan de Wetstraat 91 (behalve de gevels);

- gebouwen die ingeschreven zijn op de bewaarlijst : het gebouw aan de Wetstraat 65;

- beschermde gebouwen : het gebouw aan de Wetstraat 70, het gebouw aan de Wetstraat 78, de gevel van het gebouw aan de Wetstraat 91, de gevels van de gebouwen aan de Guimardstraat 14 en 16, het gebouw op de hoek van de Nijverheidsstraat en de Guimardstraat 18;

Overwegende dat in de onmiddellijke nabijheid van het gebied :

- de Frère-Orbansquare beschermd is als landschap;

- de Sint-Jozefkerk en de gebouwen aan weerszijden van de Sint-Jozefkerk beschermd zijn als monument;

Que l'objectif poursuivi est de renforcer le premier pôle d'emplois européens et internationaux de la Région tout en redéveloppant un lieu de résidence diversifié, bénéficiant de commerces et d'équipements de proximité;

Que la mixité des fonctions se développera dans un environnement composé d'espaces publics conviviaux, de parcs publics ouverts sur les quartiers voisins et d'équipements culturels présents en nombre dans cette partie du territoire régional;

Que le Projet urbain Loi (en abrégé « PUL ») a été conçu comme un projet-phare permettant cette transformation en mettant l'accent sur :

- la densification du quartier et l'introduction de la mixité des fonctions urbaines;

- 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 et de la création de pocket parks;

2. Périmètre du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné

Considérant que le périmètre du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné du Projet urbain Loi se situe dans un périmètre plus vaste, à savoir la zone-levier n° 7 « Europe » du PRD, elle-même englobée dans un périmètre plus large ayant fait l'objet d'un schéma directeur du quartier européen;

Considérant que le Projet urbain Loi se situe sur un axe historique structurant établissant le lien entre le Pentagone, le Parc du Cinquantenaire et l'avenue de Tervuren;

Considérant qu'il y a lieu de valoriser le périmètre du Projet urbain Loi, en tenant compte de son positionnement régional, ainsi que de sa localisation privilégiée en bordure du Pentagone et de sa situation centrale dans le réseau d'infrastructures de transports publics;

Considérant que le périmètre du Projet urbain Loi se situe à la charnière de deux tissus urbains distincts, la trame orthogonale du quartier Léopold, au sud, et le tissu, plus ancien de la commune de Saint-Josse-Ten-Noode, au nord;

Considérant que la rue de la Loi abrite le siège des institutions européennes que sont la Commission européenne, le Conseil de l'Union Européenne et le Conseil européen;

Considérant que le périmètre est caractérisé par une topographie de vallée;

Considérant que l'avenue des Arts fait partie de la petite ceinture, que celle-ci est un axe structurant où sont érigées plusieurs tours -de la tour Rogier à la tour Madou et de la tour du Midi à la tour de The Hotel;

Considérant que l'est du périmètre se trouve en fond de vallée caractérisé par une suite de parcs et d'espaces ouverts le long de la chaussée d'Etterbeek et par la présence de quartiers à vocation résidentielle;

Considérant que le schéma directeur du quartier européen propose d'aménager la chaussée d'Etterbeek comme boulevard urbain; que cela nécessite la démolition de la dalle à usage de parking située au-dessus de la chaussée; que, pour des raisons de cohérence dans le traitement de l'espace public, il est apparu nécessaire d'intégrer cette dalle dans le périmètre;

3. Contraintes relatives au patrimoine immobilier

Considérant que le périmètre du Projet urbain Loi comprend :

- au titre de bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale, le bâtiment rue Joseph II 15 et 15a, le bâtiment rue Guimard 14 et 16 (sauf les façades), le bâtiment rue d'Arlon 118, le bâtiment à l'angle de la rue de la Loi 81a et de la rue de Trèves 65-67, le bâtiment rue de la Loi 91 (sauf les façades);

- au titre de bâtiment inscrit sur la liste de sauvegarde, le bâtiment rue de la Loi 65;

- au titre de bâtiments classés, le bâtiment rue de la Loi 70, le bâtiment rue de la Loi 78, la façade du bâtiment rue de la Loi 91, les façades des bâtiments rue Guimard 14 et 16, le bâtiment à l'angle de la rue de l'Industrie et de la rue Guimard 18;

Considérant qu'à proximité immédiate de la zone :

- le square Frère-Orban est classé comme site;

- l'église Saint-Joseph ainsi que les immeubles situés de part et d'autre de l'église Saint-Joseph sont classés comme monument;

- de gebouwen aan de Wetenschapsstraat 27 tot 35 als geheel ingeschreven zijn op de bewaarslijst;

4. Principes van stedelijke compositie

Overwegende dat het Stadsproject Wet ontworpen werd met als voornaamste doel om verbindingen tot stand te brengen tussen de wijken aan weerszijden van de Wetstraat en dit door de aanleg van doorgangen en vrije ruimtes;

Dat de realisatie van die vrije ruimtes mogelijk gemaakt wordt door de verhoging van de hoogte van de bouwwerken;

Overwegende dat de as van de Wetstraat in het Stadsproject Wet wordt omschreven als een bijzondere belevenis in het stadsweefsel van de aangrenzende wijken;

Overwegende dat het bijgevolg van belang is om verschillende stedenbouwkundige benaderingen aan te nemen al naargelang het de Wetstraat betreft, die wordt behandeld als « open straat » of de andere straten van de perimeter, waarvan het bouwfront binnen de perimeter wordt behandeld als « open huizenblok »;

Overwegende dat de principes van de « open straat » en van het « open huizenblok » een verschillend antwoord bieden op de behandeling van het bouwfront en zijn opening naar het binnengebied van het huizenblok;

Dat dit verschil zich vertaalt, enerzijds voor de Wetstraat, in een bouwgebied met drie bouwlijnen zoals bepaald in het Stadsproject Wet alsook in een uitbreiding van de straatruimte naar het binnengebied van het huizenblok, en anderzijds voor de andere straten van de perimeter, in het behoud van de historische stedelijke structuur en in punctuele doorbraken naar het binnengebied van het huizenblok;

Overwegende dat de stedelijke huizenblokken die onder deze verordening vallen, deel uitmaken van diverse types stedelijk weefsel en stedelijke omgeving waarbij de grondslag wordt gelegd voor de Wetstraat als bijzondere belevenis van het type « open straat »;

Overwegende dat de perimeter een variatie van types en afmetingen van terreinen bevat, en dat het bijgevolg van belang is regels op te stellen die rekening houden met de specifieke types en afmetingen van de terreinen;

B. Motivatie

Overwegende dat de resultaten van de impactstudie hebben geleid tot het wijzigen van het oorspronkelijk ontwerp van verordening te wijzigen;

Dat verder het eerste advies van de overlegcommissie ook heeft geoordeeld dat de terugsprongen langs de Wetstraat symmetrisch moesten gemaakt worden, met een terugsprong van 22m voor de hoge bouwwerken en van 8m voor de lage en middelhoge bouwwerken;

Dat bijgevolg het ontwerp van GGSV 1 gewijzigd werd om het advies van de overlegcommissie en de meerderheid van de resultaten van de impactstudie te integreren;

Overwegende dat de overlegcommissie haar tweede advies heeft gegeven op 2 juli 2013, dat dit een gunstig advies is mits precieze voorwaarden; dat het advies van de overlegcommissie eveneens een bijkomende nota van het BIM alsook een minderheidsnota van de Stad Brussel bevat;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 89 van het Brussels wetboek voor ruimtelijke ordening, wanneer de regering afwijkt van het advies van de overlegcommissie, zij er de redenen van zal motiveren;

Dat het besluit dus niet de aanpassingen aan het ontwerp van GGSV motiveert wanneer de Regering gevolg geeft aan de aanbevelingen van de bezwaren en aan het advies van de overlegcommissie;

Overwegende dat de regering op de volgende wijze antwoordt op de adviezen en bezwaren;

I. ANTWOORDEN OP DE BEZWAREN EN ADVIEZEN

I.1. OVERWEGINGEN VAN ALGEMENE AARD

Overwegende dat een reclamant van oordeel is dat de GGSV een plan of programma zou zijn en aan een milieueffectenonderzoek zou moeten worden onderworpen, conform de Europese Richtlijn 2001/42 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's;

Dat sommige leden van de GOC zich afvragen waarom er geen effectenonderzoek in de zin van de Europese Richtlijn 2001/42 werd uitgevoerd;

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat deze reclamanten beweren, de GGSV geen « plan » of « programma » is in de zin van genoemde Richtlijn 2001/42;

Dat deze richtlijn alleen geldt voor plannen en programma's – zonder dat daarbij de vraag wordt gesteld of deze worden « voorgeschreven » door de binnenlandse wetgeving (HJEU, 22 maart 2012, IEB en consorten) – die betrekking hebben op documenten die de bodembestemming regelen;

- les bâtiments de la rue de la Science 27 à 35 sont inscrits sur la liste de sauvegarde au titre d'ensemble;

4. Principes de composition urbaine

Considérant que le projet urbain Loi a été conçu avec l'objectif principal d'établir des liens entre les quartiers situés de part et d'autre de la rue de la Loi et ce via l'établissement de cheminements et d'espaces libres;

Que la création de ces espaces libres est rendue possible par l'augmentation de la hauteur des constructions;

Considérant que l'axe de la rue de la Loi est défini dans le Projet urbain Loi comme un événement singulier dans le tissu urbain des quartiers avoisinants;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'adopter des approches urbanistiques différentes selon qu'il s'agisse de la rue de la Loi, traitée en « rue ouverte », ou des autres rues du périmètre, dont le front bâti au sein du périmètre est traité en « îlot ouvert »;

Considérant que les principes de « rue ouverte » et d'« îlot ouvert » apportent une réponse différente à la gestion du front bâti et de l'ouverture de celui-ci vers l'intérieur d'îlot;

Que cette différence se traduit, d'une part pour la rue de la Loi, par un bâti réparti sur trois fronts de bâtisse tels que définis dans le Projet urbain Loi ainsi que par une dilatation de l'espace de la rue vers l'intérieur d'îlot, et d'autre part pour les autres rues du périmètre, par le maintien de la structure urbaine historique et par des percées ponctuelles vers l'intérieur d'îlot;

Considérant que les îlots urbains couverts par le périmètre participent à différents types de tissus urbains et de situations urbaines tout en constituant l'assise de l'événement singulier « rue ouverte » de la rue de la Loi;

Considérant qu'il y a une variété de types et de taille de terrains au sein du périmètre, qu'il y a lieu de décliner les règles de manière à répondre aux spécificités de type et de taille des terrains;

B. Motivation

Considérant que les résultats de l'étude d'impact concluaient à modifier le projet initial de règlement;

Que, par ailleurs, le premier avis de la commission de concertation a également estimé que les reculs sur la rue de la Loi devaient être symétriques, avec un recul de 22m pour les constructions hautes et de 8m pour les constructions basses et moyennes;

Qu'en conséquence le projet de RRUZ 1 a été modifié pour prendre en considération l'avis de la commission de concertation et la majorité des résultats de l'étude d'impact;

Considérant que le second avis de la commission de concertation donné le 2 juillet 2013 est favorable, mais à des conditions précises; que l'avis de la commission de concertation contient également une note complémentaire de l'IBGE ainsi qu'une note minoritaire de la Ville de Bruxelles;

Considérant que conformément à l'article 89 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, lorsque le gouvernement s'écarte de l'avis de la commission de concertation, il en motive les raisons;

Que l'arrêté ne motive donc pas les modifications apportées au projet du RRUZ lorsque le Gouvernement a suivi les recommandations des réclamants et de l'avis de la commission de concertation;

Considérant que le gouvernement répond aux avis et réclamations de la manière suivante;

I. REPONSES AUX RECLAMATIONS ET AVIS

I.1. CONSIDERATIONS D'ORDRE GENERAL

Considérant qu'un réclamant estime que le R.R.U.Z. serait un plan ou programme et devrait être soumis à évaluation des incidences sur l'environnement, selon la Directive européenne 2001/42 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Que certains membres de la C.R.D. se demandent également pourquoi ne pas avoir réalisé une étude d'incidences au sens de la Directive européenne 2001/42;

Considérant que contrairement à ce que soutiennent ces réclamants, le R.R.U.Z. ne constitue pas un « plan » ou un « programme », au sens où l'entend la Directive 2001/42, précitée;

Qu'en effet, cette dernière n'est applicable qu'aux plans et programmes – sans même à devoir se demander si ceux-ci sont « exigés » par la législation interne (C.J.U.E., 22 mars 2012, I.E.B. et consortes) – lesquels visent des documents organisant l'affectation du sol;

Dat een stedenbouwkundige verordening enkel als doelstelling heeft om voor een bepaalde perimeter regels te bepalen voor de bebouwing en hun onmiddellijke omgeving, zonder ruimtelijke planning;

Dat het GGSV-ontwerp de regels onder Titel I van de GSV vervangt, die evenmin een plan of een programma is, en bijgevolg geen aanleiding gegeven heeft tot een effectenstudie;

Dat de perimeter waarop de GGSV betrekking heeft, al onder een plan van aanleg valt, het GBP – dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een beoordeling van de milieueffecten – via een milieueffectenrapport – wat het mogelijk heeft gemaakt na te gaan wat de gevolgen zouden zijn van de inschrijving van heel de perimeter als administratiegebied dat aan weerszijden grenst aan een structurerende as, met name de Wetstraat;

Dat de GGSV niet tot gevolg heeft – noch kan hebben – dat de zonering van het GBP gewijzigd wordt noch dat de gekozen bodembestemmingen en het stedenbouwkundig statuut van de Wetstraat op de helling gezet worden;

Dat de uitvaardiging van bouwregels die van toepassing zijn op een gegeven perimeter, niet het planningsproces vervangt dat heeft geleid tot de goedkeuring van het GBP;

Dat de recente verandering van het GBP in het « demografische GBP » – met name met het oog op een meer uitgesproken aanwezigheid van huisvesting in administratiegebieden – bovendien ook het voorwerp heeft uitgemaakt van een milieueffectenrapport;

Dat Richtlijn 2001/42 dus ten volle nageleefd is;

Overwegende dat de GOC vreest dat een geleidelijke uitvoering mettertijd tot lastige stedenbouwkundige toestanden leidt, zoals onvolledige bouwfronten en stadskankers; dat ze zich afvraagt of de GGSV geen regels betreffende de voorlopige ruimtelijke ordening kan bevatten om de overgang van de wijk naar een nieuwe stadsvorm te begeleiden;

Overwegende dat de GGSV, die de concepten van het Stadsproject Wet vertaalt, strekt tot de begeleiding van een ontwikkelingsproces dat zich over vele jaren uitstrekt;

Dat het geen vaste en vooraf bepaalde vorm betreft;

Dat elke aanvraag zal worden getoetst aan de goede plaatselijke aanleg;

Dat bovendien het naast-elkaar-plaatsen en het op elkaar afstemmen van de verschillende gebouwen uit uiteenlopende periodes, vaak voorkomen in stadsontwikkeling;

Overwegende dat het behoort tot de essentie van een nieuwe stedenbouwkundige reglementering dat deze pas volledig en geheel tot uitdrukking komt nadat er een zekere tijd verstreken is, naarmate er nieuwe vastgoedprojecten de kop opsteken en verwezenlijkt worden;

Dat het bestaan van deze « vertraagde uitwerking » eigen is aan iedere nieuwe reglementering en geen reden is om geen nieuwe stedenbouwkundige regels goed te keuren;

Dat het nodig is te zorgen voor een proces van harmonieuze overgang tussen de bestaande feitelijke toestand en de geplande toestand, niet zozeer door middel van overgangsrechtsregels, die door hun algemene en abstracte karakter onmogelijk aangepast kunnen zijn aan de verscheidenheid van de projecten, maar door voorwaarden te koppelen aan de toekomstige stedenbouwkundige vergunningen en de inachtneming van de goede plaatselijke aanleg te garanderen;

Overwegende dat een GGSV niet alleen verschilt van een plan van aanleg, aangezien ze beide een andere functie vervullen, maar er ook hiërarchisch aan ondergeschikt is, zodat een GGSV geen van kracht zijnde BBP kan opheffen (artikel 94 van het BWRO);

Overwegende dat de GOC voorstelt om een evolutieve werkmaquette van de perimeter te maken, op schaalgrootte 1/400e, die als presentatie- en beoordelingshulpmiddel moet dienen bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen; dat de aanvragen om stedenbouwkundige vergunningen vergezeld zouden moeten zijn van een maquette op dezelfde schaalgrootte zodat de afgevaardigde ambtenaar een duidelijk totaaloverzicht behoudt;

Overwegende dat de suggestie van de GOC om een maquette te maken, pertinent is, maar niet moet worden vertaald in een wijziging van de bepalingen in de GGSV;

I.1.a. Het gekozen verordenend instrument : een GGSV

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ESRBHG) het innoverende karakter van het gekozen instrument benadrukt en tevreden is met de vereenvoudiging na de impactstudie; dat de Raad toch de aandacht vestigt op de complexer wordende hiërarchie en normen als gevolg van de goedkeuring van de GGSV;

Overwegende dat de aanneming van een GGSV niet zal leiden tot complexere juridische ordonnanties en regels, van toepassing op ontwerpen die binnen de perimeter van de nieuwe verordening zullen

Qu'un règlement d'urbanisme n'a pour objectif que de fixer, pour un périmètre donné, des règles relatives aux constructions et à leurs abords, sans opérer de planification du sol;

Que l'objet du R.R.U.Z. consiste à remplacer les règles contenues dans le titre Ier du R.R.U., lequel ne constitue pas plus un plan ou un programme et n'a, à ce titre, pas donné lieu à une étude d'incidences;

Que le périmètre visé par le R.R.U.Z. est d'ailleurs déjà couvert par un plan d'aménagement – le P.R.A.S. – qui a fait l'objet d'une évaluation sur les incidences environnementales – par le biais d'un rapport sur les incidences environnementales – ayant permis de mesurer l'impact de l'inscription de la totalité de ce périmètre en zone administrative bordant, de part et d'autre, un axe structurant, à savoir la rue de la Loi;

Que le R.R.U.Z. n'a pas – et ne pourrait – avoir pour effet de modifier le zonage opéré par le P.R.A.S. et remettre en cause le choix des affectations du sol et du statut urbanistique de la rue de la Loi;

Que l'édiction de règles de construction applicables à un périmètre donné ne remplace donc pas le processus de planification ayant abouti à l'adoption du P.R.A.S.;

Qu'en outre, la modification récente de ce dernier par le « P.R.A.S. démographique » – avec, notamment, pour effet de marquer, plus encore, la présence du logement dans les zones administratives – a fait l'objet, elle aussi, d'un rapport sur les incidences environnementales;

Que le prescrit de la Directive 2001/42 a donc été ainsi pleinement respecté;

Considérant que la C.R.D. craint qu'une réalisation progressive dans le temps n'induisse des situations urbanistiques difficiles, tels des dents creuses et chancres urbains; qu'elle se demande si le R.R.U.Z. ne pourrait pas contenir des règles d'aménagement transitoire qui accompagneraient la transformation de ce quartier vers une nouvelle forme urbaine;

Considérant que le RRUZ qui traduit les concepts du Projet Urbain Loi vise à encadrer un processus de développement étalé sur de nombreuses années;

Qu'il ne s'agit pas d'une forme figée et prédéterminée;

Que chaque demande sera évaluée au regard du bon aménagement des lieux;

Qu'en outre la juxtaposition et l'ajustement entre les différentes constructions d'époques différentes sont courantes dans le développement urbain;

Considérant qu'il est de l'essence même d'une nouvelle réglementation urbanistique de ne trouver sa pleine et entière expression qu'après l'écoulement d'une certaine période de temps, en fonction de l'émergence et de la concrétisation de nouveaux projets immobiliers;

Que l'existence d'un « effet retard » est inhérent à toute nouvelle réglementation et ne saurait, en soi, constituer un motif justifiant de ne pas adopter de nouvelles règles urbanistiques;

Que la mise en place d'un processus de transition harmonieuse entre la situation existante de fait et la situation projetée devra se faire, non pas tellement au travers de règles de droit transitoire qui, par leur caractère général et abstrait, seront nécessairement inadaptées à la diversité des projets, mais bien par le biais de conditions assortissant les futurs permis d'urbanisme et garantissant le respect du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'un R.R.U.Z. est non seulement distinct d'un plan d'aménagement, puisqu'il ne remplit pas la même fonction que celui-ci, mais aussi hiërarchiquement inférieur à ce dernier, en sorte qu'il ne lui revient pas de procéder à l'abrogation d'un P.P.A.S. existant (article 94 du CoBAT);

Considérant que la C.R.D. suggère que soit confectionnée une maquette de travail évolutive du périmètre, à l'échelle de 1/400e, devant servir d'outil de présentation et d'évaluation des demandes de permis d'urbanisme; que les demandes de permis d'urbanisme devraient être accompagnées d'une maquette à la même échelle, permettant au fonctionnaire délégué d'avoir une vision d'ensemble claire;

Considérant que la suggestion formulée par la C.R.D. de réaliser une maquette est pertinente mais ne doit pas se traduire par une modification du texte des dispositions contenues dans le R.R.U.Z.;

I.1.a. L'outil réglementaire choisi : un R.R.U.Z.

Considérant que le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale (C.E.S.R.B.C.) souligne le caractère novateur de l'instrument choisi et se réjouit de la simplification intervenue suite à l'étude d'impact; que le Conseil attire néanmoins l'attention sur la complexification de la hiërarchie et des normes suite à l'adoption du R.R.U.Z.;

Considérant que, l'adoption d'un R.R.U.Z. n'aura pas pour effet de complexifier l'ordonnancement juridique et les règles susceptibles d'être appliquées aux projets qui verront le jour dans le périmètre

ontstaan; dat de GGSV immers gewoon in de plaats moet komen van Titel I van de GSV om deze te vervangen binnen de perimeter waarop de zonale verordening van toepassing is; dat dus geen voorschriften worden toegevoegd, maar dat bestaande voorschriften door andere worden vervangen;

Overwegende dat de GOC erop wijst dat de GGSV de uitvoering van de projecten niet mag afremmen; dat de GOC echter vaststelt dat de GGSV in een vereenvoudiging van de procedures kadert, in die zin dat het systematisch inroepen van afwijkingen op Titel I van de GSV vermeden wordt;

Overwegende dat de GGSV geen « rem » vormt voor de initiatieven van opdrachtgevers, aangezien deze voorschriften bevat die een materie regelen – natuurlijk op een andere manier – die momenteel al geregeld wordt in Titel I van de GSV;

Overwegende dat de GOC van mening is dat het, voor een langetermijnvisie, wenselijk is om BBP's per huizenblokkengroep op te stellen liever dan één BBP voor de hele perimeter van de Wetstraat; dat één BBP per huizenblokkengroep volgens de Commissie minder tijd en middelen zou kosten, wat een situatie zou vermijden die al te sterk aan de strikte reglementering van de GGSV onderworpen is; en dat er in dat geval toegezien moet worden op een harmonieuze inrichting van straten die ook in aangrenzende BBP's lopen om de coherentie en eenheid in dezelfde straat te behouden;

Overwegende dat de KCML het met de GOC eens is om verschillende BBP's (bijvoorbeeld één per huizenblok) op te stellen; dat de Commissie vraagt om geraadpleegd te worden bij de beslissende opstellingsfase van de BBP's, in het bijzonder bij de plannen voor de huizenblokken A, B, I en J;

Dat de kwestie van de aanneming van BBP's « per huizenblokken-groep » los staat van de procedure tot uitwerking van een gezoneerde stedenbouwkundige verordening; dat het bovendien moeilijk in te denken is dat het systematisch terugvallen op BBP's noodzakelijk een tijdswinst zal opleveren en coherentie zal garanderen en bovendien zal zorgen voor meer soepelheid dan de toepassing van een gezoneerde stedenbouwkundige verordening; dat BBP's en GGSV's een andere logica volgen en hun eigen bijzonderheden hebben gekoppeld aan de functies die ze vervullen;

Overwegende dat een reclamant vraagt om het GBP aan te passen op het moment dat de GGSV wordt goedgekeurd, om te verzekeren dat de toename van de kantooroppervlakte in de perimeter van de Wetstraat gecompenseerd wordt door een grotere gemengdheid in de rest van de wijk;

Overwegende dat de GGSV geen instrument is voor het beheer van de ruimtelijke ordening en dus geen wettelijke bepalingen kan bieden voor het evenwicht waarnaar wordt gestreefd qua gemengd karakter; dat de suggestie om parallel de voorschriften van het GBP aan te passen om beter te voldoen aan deze doelstelling, werd gevolgd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; dat bij de recente aanneming van wijzigingen aan het GBP de voorschriften met betrekking tot het administratiegebied werden gewijzigd en daarbij inderdaad de aanwezigheid van huisvesting werd bevestigd en deze bestemming op gelijke voet werd geplaatst met kantoren; dat de Regering hierdoor duidelijk heeft aangegeven dat het haar bedoeling is dat er in administratiegebieden projecten ontwikkeld worden die ook woningen omvatten;

Overwegende dat een reclamante de gewestelijke overheid naar de stand van zaken vraagt m.b.t. de opstellingsprocedure van een bijzonder bestemmingsplan waarvan de perimeter deel uitmaakt van het tweede ontwerp van GGSV;

Dat de procedure voor de aanneming van een BBP door het Gewest voor de perimeter waarop de GGSV betrekking heeft, vorderingen maakt, overeenkomstig de beginselen die de Regering had vastgelegd in haar besluit tot vastlegging van de beginselen die moeten worden in acht genomen door de inhoud van dit toekomstig bijzonder plan;

Dat die reclamante ook vragen heeft bij de gevolgen van die verordening, opmerkend dat de effecten daarvan in de tijd beperkt zouden blijven en dat sommige bepalingen in tegenspraak dreigen te zijn met het toekomstige BBP;

Overwegende dat, in geval van tegenstrijdigheid tussen een plan en een verordening, overeenkomstig art. 94 van het BWRO de voorschriften van het plan voorrang hebben op die van de verordening;

I.1.b. De effecten analyseren en beoordelen

Overwegende dat de GOC, de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Milieuraad en de KCML tevreden zijn over de kwaliteit van de impactstudie waarin vernieuwende aspecten - die veel verder reiken dan wat in het BWRO gevraagd wordt, zoals licht- en windanalyses - op een zeer doelgerichte manier onderzocht werden;

couvert par le nouveau règlement; qu'en effet, le R.R.U.Z. a pour vocation de se substituer purement et simplement au titre Ier du R.R.U. et de le remplacer dans les limites du périmètre couvert par le règlement zoné; qu'il n'y a donc pas d'addition de prescriptions supplémentaires, mais le remplacement de prescriptions existantes par d'autres;

Considérant que la C.R.D. attire l'attention sur le fait que le R.R.U.Z. ne pourrait devenir un frein à la mise en œuvre des projets; que la C.R.D. constate cependant que le R.R.U.Z. s'inscrit dans un processus de simplification des procédures, dans la mesure où il permettra d'éviter le recours systématique à des dérogations par rapport au Titre I du R.R.U.;

Considérant que le R.R.U.Z. n'est pas un « frein » aux initiatives des maîtres d'ouvrages, puisqu'il contient des prescriptions qui régissent – certes autrement – des matières actuellement déjà réglées par le titre Ier du R.R.U.;

Considérant que la C.R.D. estime qu'il serait souhaitable d'élaborer, pour une vision à long terme, des P.P.A.S. par groupes d'îlots, au lieu d'un seul P.P.A.S. sur l'ensemble du périmètre de la rue de la Loi; que, selon la Commission, un seul P.P.A.S. par groupes d'îlots constituerait un gain de temps et de coût, ce qui permettrait d'éviter une situation trop figée par la réglementation stricte du R.R.U.Z.; et que dans ce cas, il s'agira de veiller à une harmonie d'aménagement des rues transversales entre P.P.A.S. contigus afin d'assurer la cohérence et l'unité au sein d'une même rue;

Considérant que la C.R.M.S. s'associe à la position de la C.R.D. de réaliser plusieurs P.P.A.S. (un par îlot par exemple); que celle-ci demande par ailleurs d'être associée à l'étape décisive d'élaboration de ces P.P.A.S., plus particulièrement de ceux relatifs aux îlots A, B, I et J;

Que la question de l'adoption de P.P.A.S. « par groupe d'îlots » est étrangère au processus d'élaboration d'un règlement d'urbanisme zoné; que, par ailleurs, il semble difficile de considérer que le recours systématique à des P.P.A.S. constituerait nécessairement un gain de temps et un gain de cohérence et, en outre, apporterait plus de souplesse que l'application d'un règlement d'urbanisme zoné; que P.P.A.S. et R.R.U.Z. obéissent à des logiques différentes et présentent, chacun, des spécificités tenant aux fonctions qu'ils remplissent;

Considérant qu'un réclamant demande que le P.R.A.S. soit modifié simultanément à l'adoption du R.R.U.Z. afin de garantir que l'augmentation des surfaces de bureaux dans le périmètre de la rue de la Loi soit compensée par une plus grande mixité dans le reste du quartier;

Considérant que le R.R.U.Z. n'est pas un instrument de gestion des affectations du sol et, à ce titre, ne pourrait légalement définir des équilibres à atteindre en termes de mixité fonctionnelle; que la suggestion d'adapter, en parallèle, les prescriptions du P.R.A.S. afin de mieux rencontrer cet objectif a été suivie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'en effet, lors de l'adoption récente des modifications à apporter au P.R.A.S., les prescriptions relatives à la zone administrative ont été modifiées afin d'y affirmer la présence du logement et de placer celui-ci sur pied d'égalité avec le bureau; que, ce faisant, le Gouvernement a clairement indiqué son intention de voir les projets développés en zone administrative comporter également des logements;

Considérant qu'une réclamante questionne les autorités régionales sur l'état d'avancement de la procédure d'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour périmètre celui du second projet de R.R.U.Z.;

Que s'agissant du processus d'adoption d'un P.P.A.S., par la Région, sur le périmètre couvert par le R.R.U.Z., celui-ci est en cours d'avancement, conformément aux principes que le Gouvernement avait fixé dans son arrêté fixant les principes devant être respectés par le contenu de ce futur plan particulier;

Que cette réclamante s'interroge également sur les conséquences de ce règlement, en avançant que ce dernier aurait des effets limités dans le temps et que certaines de ses dispositions risqueraient d'entrer en contradiction avec le futur P.P.A.S.;

Considérant qu'en cas de contradiction entre un plan et un règlement, conformément à l'art 94 du CoBAT, ce sont les prescriptions du plan qui l'emportent sur celles du règlement;

I.1.b. Analyser et évaluer les impacts

Considérant que la C.R.D., le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale, le Conseil Régional de l'Environnement ainsi que la C.R.M.S. saluent la qualité du travail effectué dans l'étude d'impact qui a étudié d'une façon bien ciblée des aspects novateurs allant au-delà des exigences du CoBAT, notamment les analyses d'éclairage et de vents;

Overwegende dat in diezelfde lijn meerdere interveniënten het waarden dat de Regering een impactstudie liet uitvoeren waarin die vernieuwende aspecten geanalyseerd konden worden; dat die reclamanten daarom vragen om deze nieuwe aspecten op te nemen in de wettelijk verplichte effectenstudies;

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat bepaalde reclamanten beweren, de « vernieuwend » geachte aspecten van de impactstudie in principe niet ontbreken in effectenstudies die uitgevoerd worden voor particuliere en openbare projecten; dat desgevallend de bestekken met betrekking tot deze studies gepreciseerd moeten worden wat betreft deze aspecten;

Dat de GOC en meerdere reclamanten echter betreuren dat bepaalde aspecten niet onderzocht werden, zoals de mobiliteit, het sociaaleconomische luik of de koolstofbalans; dat sommige leden van de GOC eisen dat er voor elk project een koolstofbalans wordt opgesteld wanneer de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

Dat andere reclamanten vragen om maatregelen in te voeren met de bedoeling eventuele negatieve effecten op dat vlak te vermijden en te compenseren;

Overwegende dat enkele leden van de Gewestelijke Milieuraad om een studie vragen die de « koolstofbalans » van het tweede ontwerp van GGSV opmaakt en dat andere leden van de Raad een dergelijke studie niet echt noodzakelijk achten, maar van oordeel zijn dat een grondig onderzoek van de sociaaleconomische effecten van het volledige ontwerp meer aangewezen is;

Overwegende dat de impactstudie inderdaad het luik 'mobiliteit' niet heeft geanalyseerd, omdat het ontwerp van verordening enkel betrekking heeft op bouwregels en niet op het meer globale beheer van de mobiliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat hiervoor andere instrumenten zijn voorzien (GewOP, GemOP, Titel VIII van de GSV, IRIS II-plan, parkeerplan, plan voor de beperking van het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg, ...); dat het beheer van de verkeersregeling in de Wetstraat niet afhangt van de aanneming van een stedenbouwkundige verordening, maar van politieke beslissingen die nodig zijn op gewestelijke schaal of nog daarboven (automatisering van de metro, uitvoering van het GEN-plan, invoering van een eventuele stadstol);

Dat het sociaal-economische aspect evenmin moest worden behandeld op het moment van de aanneming van een stedenbouwkundige verordening die, per definitie, niet de ruimtelijke bestemming en dus het type toelaatbare economische activiteiten zou kunnen vastleggen binnen de perimenter van de verordening; dat dit aspect onderworpen had moeten worden aan een analyse in het kader van de goedkeuring van het GBP en vervolgens nogmaals toen het gewijzigd werd door het demografische GBP;

Dat de opmaak van een koolstofbalans in het kader van een eenvoudige stedenbouwkundige verordening nauwelijks zin had, vermits deze balans essentieel afhankelijk is van de aard, de omvang en het aantal projecten die binnen de verordeningssperimeter worden gerealiseerd; dat het heel goed denkbaar is dat bij het onderzoek van de aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning in verband met deze projecten er bijzondere aandacht zal worden besteed aan dit specifieke thema (met name in geval van afbraak en herbouw);

Overwegende dat de Gewestelijke Milieuraad betreurt dat de impactstudie niet reglementair omkaderd is, aangezien dit een bepaalde rechtsonzekerheid met zich mee kan brengen;

Overwegende, wat betreft het ontbreken van 'verordenende' omkadering van de impactstudie, dat enkel kan worden vastgesteld dat de bepalingen van het BWRO geen milieueffectenbeoordeling opleggen bij de aanneming van stedenbouwkundige verordeningen;

Overwegende dat de ESRBHG betreurt dat hij over geen tabel beschikte die samenvat wat het tweede ontwerp van GGSV wel en niet heeft overgenomen uit de impactstudie;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie een tabel aan de deelnemers werd uitgedeeld met een overzicht van de punten waarop het tweede GGSV -ontwerp de besluiten van de impactstudie had weerhouden en die welke niet werden gewijzigd, zodat de deelnemers een beter inzicht hadden in de evolutie van de tekst;

Dat de Gewestelijke Milieuraad het jammer vindt dat in het tweede ontwerp van GGSV onvoldoende verantwoord wordt waarom bepaalde conclusies van de impactstudie niet gevolgd werden;

Dat de KCML betreurt dat bepaalde aanbevelingen uit de impactstudie betreffende de verbetering van het stedelijk silhouet en de perspectieven te summier in het tweede ontwerp van GGSV werden overgenomen;

Overwegende dat talrijke aanbevelingen van de impactstudie in het tweede GGSV-ontwerp werden opgenomen, meer bepaald de uitbreiding van de vrije ruimte, de invoering van lokaliseringsprincipes van

Considérant que, dans le même sens, plusieurs intervenants apprécient l'initiative du Gouvernement de réaliser une étude d'impact qui a permis d'analyser ces aspects novateurs; que ces réclamants demandent par conséquent d'intégrer ces nouveaux aspects dans les études d'incidences imposées par la législation;

Considérant que, contrairement à ce que relèvent certains réclamants, les aspects jugés « novateurs » de l'étude d'impact ne sont pas, par principe, absents des études d'incidences réalisées sur des projets privés et publics; que, le cas échéant, les cahiers des charges relatifs à ces études mériteront d'être précisés sur l'un ou l'autre de ces aspects;

Que la C.R.D. et plusieurs réclamants regrettent toutefois que certains aspects n'aient pas été analysés, comme l'aspect mobilité, le volet socio-économique, ou le bilan carbone; que certains membres de la C.R.D. réclament qu'un bilan carbone soit réalisé pour chacun des projets, au moment de la demande de permis d'urbanisme;

Que d'autres réclamants demandent d'intégrer des mesures pour éviter et compenser les effets négatifs éventuels dans ces matières;

Considérant que quelques membres du Conseil Régional de l'Environnement demandent qu'une étude faisant le « bilan carbone » du second projet de R.R.U.Z. soit menée à bien et que d'autres membres de ce Conseil estiment une telle étude peu nécessaire tout en pensant qu'une étude approfondie de l'impact socio-économique de l'ensemble du projet serait bien plus appropriée;

Considérant que l'étude d'impact n'a, en effet, pas analysé le volet « mobilité » et ce dès lors que le projet de règlement ne porte que sur des règles de construction et non sur la gestion plus globale de la mobilité en Région de Bruxelles-Capitale; que d'autres instruments ont été prévus à cet effet (P.R.D., P.C.D., titre VIII du R.R.U., plan IRIS II, plan de stationnement, plan de réduction du nombre d'emplacements de parking en voirie publique,...); que la question du régime de circulation de la rue de la Loi ne dépend pas de l'adoption d'un règlement d'urbanisme mais relève de décisions politiques à prendre à l'échelle de la Région ou à un niveau encore supérieur (automatisation du métro, réalisation du R.E.R., instauration d'un éventuel péage urbain);

Que l'aspect socio-économique ne devait pas non plus être traité à l'occasion de l'adoption d'un règlement d'urbanisme qui, par définition, ne saurait définir les affectations du sol et donc la nature des activités économiques admissibles dans le périmètre couvert par le règlement; que cet aspect a dû faire l'objet d'une analyse dans le cadre de l'adoption du P.R.A.S. et, ensuite, de sa modification par le P.R.A.S. démographique;

Que l'établissement d'un bilan carbone dans le cadre d'un simple règlement d'urbanisme n'avait, lui, guère de sens puisque ce bilan sera essentiellement fonction de la nature, de l'ampleur et du nombre de projets qui seront réalisés dans le périmètre du règlement; qu'il est aisément concevable qu'à l'occasion de l'instruction de chacune des demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement relative à ces projets, une attention toute particulière sera consacrée à ce thème précis (notamment en cas de démolition-reconstruction);

Considérant que le Conseil Régional de l'Environnement regrette toutefois que l'étude d'impact n'est pas encadrée réglementairement, ce qui engendrerait une certaine insécurité juridique;

Considérant qu'en ce qui concerne l'absence d'encadrement « réglementaire » de l'étude d'impact, il ne peut être que constaté que les dispositions du CoBAT n'imposent pas de faire réaliser une évaluation des incidences sur l'environnement lors de l'adoption des règlements d'urbanisme;

Considérant que le C.E.S.R.B.C. regrette de ne pas avoir pu disposer d'un tableau récapitulatif ce que le second projet R.R.U.Z. a retenu ou non de l'étude de l'impact;

Considérant que lors de la réunion de la commission de concertation de 22/05/2013, un tableau récapitulatif les points sur lesquels le second projet de R.R.U.Z. avait retenu les conclusions de l'étude d'impact et ceux qui n'avaient pas été modifiés, a été remis aux participants, leur permettant ainsi d'avoir une meilleure compréhension de l'évolution du texte;

Que le Conseil Régional de l'Environnement déplore un manque de justification, par le second projet de R.R.U.Z., du non-suivi de certaines des conclusions de l'étude d'impact;

Que la C.R.M.S. regrette que les recommandations formulées par l'étude d'impact quant à l'amélioration de la silhouette urbaine et des perspectives n'aient été que très partiellement intégrées dans le second projet de R.R.U.Z.;

Considérant que de nombreuses recommandations de l'étude d'impact ont été intégrées dans le second projet de R.R.U.Z., notamment,

de vrije ruimten, de invoering van een laag bouwprofiel op de rooilijn van de Wetstraat, de invoering van het begrip « gemiddelde hoogte » voor de middelgrote bouwwerken, het behoud van de bebouwde hoeken van de huizenblokken, een betere naleving van de rooilijnen, een grote insprong in het huizenblok B aan de kant van de Etterbeeksesteenweg, de verlaging van het aantal hoge bouwwerken, een bepaalde sierlijkheid van de hoge bouwwerken, een minimale afstand tussen de hoge bouwwerken, een maximale hoogte van de hoge bouwwerken, afhankelijk van hun ligging, in de eerste plaats voor hoogste torengedebouwen aan de kant van de Kunstlaan, een verbod om hoge bouwwerken op te richten op de aslijn van de dwarsstraten ten noorden van de Wetstraat, de vermindering van de biotoopcoëfficiënt per oppervlak tot een geschiktere drempel, de creatie van evaluatietools voor wind en licht;

I.1.c. Het gemengde karakter van de functies

Overwegende dat de GOC benadrukt dat de leefkwaliteit voor de toekomstige inwoners en gebruikers van de wijk behouden moet worden en vragen heeft bij de manier waarop de gemengdheid binnen het project verdeeld zal worden; dat de Commissie vraagt om de wens van gemengdheid op te nemen in het demografische GBP om de realisatie ervan te verzekeren;

Dat de GOC meent dat het interessant zou zijn om, naast het niveau van het huizenblok, het terrein of de perimeter, ook rekening te houden met een straatniveau om te vermijden dat monofunctionele straten met gemengde huizenblokken kunnen samenvallen;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad waardeert dat de Regering een gemengdheid van functies wil invoeren in de wijk, dat hij echter van mening is dat een drempel van 12,5 % voor woningen niet volstaat en dat, parallel daarmee, het maximum van 82,5 % voor administratieve functies te hoog is;

Overwegende dat een interveniënt van oordeel is dat de opstelling van een GGSV in plaats van een BBP de gemengdheid van functies, zoals voorzien in het PGB-besluit, niet kan waarborgen en dat deze reclamant daarom vraagt om de gemengdheid op te nemen in de overwegingen van het tweede ontwerp van GGSV, opdat de afgevaardigde ambtenaar over een juridische referentie beschikt bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat een reclamant meent dat de in het ontwerp van SPW voorgestelde gemengdheid van functies lang niet toereikend is en dat hij vraagt om de verhouding tussen de functies in respectievelijk 70 % voor woningen en 30 % voor kantoren te wijzigen;

Overwegende dat de GGSV niet wettelijk geschikt is om binnen de perimeter waarop zij betrekking heeft, de functies te verdelen; dat deze verdeling al is uitgevoerd door de bijzondere voorschriften van het GBP, die nog zullen worden gepreciseerd door de voorschriften van een toekomstig BBP; dat dat niet belet dat de autoriteiten die bevoegd zijn voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen, bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, ongetwijfeld de gemengdheid van functies en een significante aanwezigheid van woningen voor ogen zullen houden;

Dat er overigens uitdrukkelijk herinnerd werd aan het beginsel van een gemengdheid en evenwichtige verdeling van functies in de motivering die voorafging aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering waarin de perimeter van gewestelijk belang van de Wetstraat en haar omgeving werd goedgekeurd;

Dat de kritiek met betrekking tot het percentage dat moet worden toegewezen aan kantoren en woningen derhalve geen betrekking heeft op de ontwerpverordening, maar eerder op de beginselen die zijn vastgelegd door de Regering in het kader van de aannemingsprocedure van het BBP;

Dat de klachten met betrekking tot deze verdeling van functies derhalve in dat kader moeten worden onderzocht;

I.d. De mobiliteit

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC) vraagt om de noodzaak om simultaan rekening te houden met de mobiliteit en de ruimtelijke ordening, conform het mobiliteitsplan IRIS 2, op te nemen in de uiteenzetting van de redenen, en de nodige middelen te definiëren om het openbaarvervoeraanbod aan te passen en af te stemmen op de nieuwe vraag en op de toename van het voetgangers- en fietsverkeer;

Dat de Commissie haar verzoek herhaalt om kennis te nemen van de mobiliteitsstudie die Beliris voor de Europese wijk uitvoerde;

Dat de GMC erop aandringt dat de automatisering van de metro moet voorafgaan aan of samenvallen met de verdichting, mogelijk gemaakt door de GGSV, en dat de nodige budgetten voorzien moeten worden;

Dat de GMC vraagt om de eventuele aanpassing van het metrostation Maalbeek aan een grotere reizigersstroom te onderzoeken, aangezien de capaciteit van dit station beperkt is door de breedte van de perrons en de inrichting van de toegangen;

l'augmentation de la taille des espaces libres, l'introduction de principes de localisation des espaces libres, l'introduction d'un gabarit bas à l'alignement de la rue de la Loi, l'introduction de la notion de « hauteur moyenne » pour les constructions moyennes, le maintien des angles construits des îlots, une meilleure préservation des alignements, un recul important dans l'îlot B à front de la chaussée d'Etterbeek, la diminution du nombre de constructions hautes, un certain élanement des constructions hautes, une distance minimale entre les constructions hautes, une hauteur maximale des constructions hautes variable suivant leur localisation en privilégiant les plus grandes hauteurs du côté de l'avenue des Arts, une interdiction d'implanter des constructions hautes dans l'axe des rues transversales situées au nord de la rue de la Loi, la diminution du coefficient de biotope par surface à un seuil plus approprié, la création d'outils d'évaluation en matière de vent et d'éclairage;

I.1.c. La mixité des fonctions

Considérant que la C.R.D. souligne l'importance de veiller à la qualité de vie pour les futurs habitants et usagers des quartiers et s'interroge sur la manière dont sera répartie la mixité au sein du projet; que la Commission demande de transposer la volonté de mixité au sein des prescriptions du P.R.A.S. démographique afin d'en garantir la réalisation;

Que la C.R.D. estime qu'il serait intéressant de prendre en considération, au-delà de l'échelle de l'îlot, du terrain ou du périmètre, l'échelle de la rue, ce qui permettrait d'éviter qu'à des îlots mixtes puissent correspondre des rues monofonctionnelles;

Considérant que le Conseil Economique et Social apprécie la volonté du Gouvernement d'introduire de la mixité de fonctions dans le quartier, qu'il considère cependant que le seuil des 12,5 % de logements est insuffisant et, parallèlement, que le maximum de 82,5 % de fonctions administratives est trop élevé;

Considérant qu'un intervenant estime que l'élaboration d'un R.R.U.Z., en lieu et place d'un P.P.A.S., ne garantira pas la mixité fonctionnelle, telle que prévue dans l'arrêté P.I.R., et que ce réclamant demande par conséquent que celle-ci soit introduite dans les considérants du second projet de R.R.U.Z. afin d'offrir au fonctionnaire délégué une référence juridique pour son appréciation du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'un réclamant estime que la mixité proposée dans le projet de P.U.L. est nettement insuffisante et qu'il demande que la proportion entre les fonctions soit respectivement de 70 % de logements et de 30 % de bureaux;

Considérant que le R.R.U.Z. n'a pas légalement vocation à procéder à une répartition des fonctions au sein du périmètre qu'il couvre; que celle-ci est déjà opérée par les prescriptions particulières du P.R.A.S., lesquelles seront encore précisées par les prescriptions d'un futur P.P.A.S.; qu'il n'empêche que, dans l'appréciation du bon aménagement des lieux, les autorités compétentes pour la délivrance des permis d'urbanisme auront sans aucun doute en vue le souci de mixité fonctionnelle et de présence significative de logements;

Que le principe d'une mixité fonctionnelle et ses équilibres ont, par ailleurs, été explicitement rappelés dans la motivation précédant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le périmètre d'intérêt régional de la rue de la Loi et de ses abords;

Que les critiques relatives aux pourcentages à allouer aux bureaux et aux logements ne concernent donc pas le règlement en projet, mais, plutôt, les principes fixés par le Gouvernement dans le cadre de la procédure d'adoption du P.P.A.S.;

Que c'est dans ce cadre que les réclamations portant sur cette répartition des fonctions devront être examinées;

I.1.d. La mobilité

Considérant que la Commission Régionale de la Mobilité (C.R.M.) demande d'ajouter à l'exposé des motifs, conformément au Plan de mobilité IRIS 2, la nécessité de prendre en compte, de manière simultanée, la mobilité et la planification territoriale, et de définir les moyens nécessaires à une adaptation de l'offre en transports publics, synchronisée aux nouvelles demandes et à l'augmentation des flux piétons et cyclistes;

Que la Commission rappelle sa demande de prendre connaissance de l'étude de mobilité menée par Beliris sur le quartier européen;

Que la C.R.M. insiste sur le fait que l'automatisation du métro devra précéder ou coïncider avec la densification rendue possible par le R.R.U.Z. et pour laquelle les budgets nécessaires devraient être prévus;

Que la C.R.M. demande d'étudier l'adaptation éventuelle de la station de métro Maalbeek à des flux de passagers plus élevés, cette station étant limitée dans sa capacité du fait de la largeur de ses quais et de l'aménagement de ses accès;

Overwegende dat de GMC vragen heeft over de vastlegging van de rooilijn - in de toekomstige BBP's - ter hoogte van het metrostation Maalbeek dat toegankelijk moet blijven en een echte openbare ruimte moet zijn;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad om een effectenstudie m.b.t. de inperking van het aantal rijstroken in de Wetstraat verzoekt;

Overwegende dat de Gewestelijke Milieuraad vraagt erop toe te zien dat de manier waarop de gebouwen uitgevoerd worden, geen hypotheek legt op de mogelijkheid om het verkeer in de Wetstraat in te perken, ook al vragen de maatregelen voor de realisatie daarvan, zoals voorzien in de Beliris-studie (met name de voltooiing van het GEN en de invoering van het rekeningrijden) een zekere tijd;

Overwegende dat een reclamant aangeeft dat de GGSV pas nieuwe effecten kan genereren nadat het verkeersprobleem is opgelost, wat de invoering van rekeningrijden en de start van het GEN impliceert;

Dat diezelfde reclamant vraagt om de inperking tot drie rijstroken in de Wetstraat te combineren met de aanleg van twee fietspaden op de rijweg en niet langer op de trottoirs, zoals dat momenteel het geval is;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat in de mobiliteitsstudie van Beliris voorzien wordt om een deel van het verkeer niet langer langs het Schumanplein te laten rijden, maar af te leiden naar de Etterbeeksesteenweg, wat indruist tegen het richtschema waarin de versterking van de woonfunctie op de Etterbeeksesteenweg beoogd wordt;

Overwegende dat een interveniënte achter de basisprincipes van het stedenbouwproject van winnaar Christian de Portzamparc blijft staan; dat ze herinnert aan het belang van een verbetering van de luchtkwaliteit, de mobiliteit en van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer vanuit het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat ze meent dat de afzonderlijke opstelling van stedenbouwregels niet toelaat om de ambitieuze doelstellingen van het SPW waar te maken en dat ze garanties op dat vlak verwacht;

Overwegende dat de uitdagingen van de mobiliteit ter hoogte van de volledige wijk en, ruimer, ter hoogte van het Gewest, veel verder reiken dan het toepassingsgebied van een stedenbouwkundige verordening;

Dat het niet van redelijkheid zou getuigen om de inwerkingtreding van deze verordening afhankelijk te maken van een geheel van maatregelen die het gewestelijke grondgebied meer in zijn geheel zou regelen (automatisering van de metro en aanleg van het station Maalbeek, GEN, eventuele invoering van een stadstol, beperking van het aantal rijstroken in de Wetstraat);

Dat de GGSV enkel en alleen als functie heeft regels vast te leggen voor het optrekken van gebouwen en de aanleg van hun onmiddellijke omgeving, in plaats van wat momenteel Titel I van de GSV voorziet;

I.1.e. De verdichting, voorgesteld in het SPW-programma

Overwegende dat de Gewestelijke Milieuraad en een reclamant vragen om het ontwerp van GGSV bij te werken op basis van de gewijzigde vastgoedstrategie aangekondigd door de Europese Commissie; dat het niet-uitvoeren van deze actualisering volgens hen het gevaar inhoudt dat de oppervlakte voorzien voor de gebouwen van de Europese Commissie wordt ingenomen door privépromotoren, zonder compensatie voor de gemeenschap van de vele externaliteiten die een dergelijk verdichtingsproject met zich meebrengt;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad vragen heeft bij de sociaaleconomische effecten van het tweede ontwerp van GGSV op de hele kantoorsector, maar ook op de financiën van het Gewest en de betrokken gemeentes; dat de Raad enerzijds vaststelt dat, volgens het laatste Overzicht van het kantorenpark van de GOMB, de kantoorleegstand in de aangrenzende Leopoldwijk boven het gemiddelde ligt, en dat de eigenaars in de Wetzonen anderzijds niet zullen nalaten om een aanmoediging van de overheid te vragen;

Overwegende dat een reclamant van oordeel is dat de beoogde dichtheid in het tweede ontwerp van GGSV niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing en dat ze uitsluitend voor vastgoedpromotoren bedoeld is;

Dat diezelfde reclamant meent dat de koerswijziging en het gebrek aan transparantie vanwege de Europese Commissie m.b.t. de kantoor-noden (plaats en aantal) het democratische debat bij de overheden en de inwoners vertekenen;

Overwegende dat de wording en goedkeuring van een stedenbouwkundige verordening niet afhankelijk zijn van en niet worden gedicteerd door het vastgoedbeleid van een van de eigenaars van onroerende goederen in de perimeteer waarop de verordening betrekking heeft;

Overwegende dat de GGSV alleszins enkel het vermogen heeft om via de samenvoeging van de verschillende regels die ze noemt, 'geschiede' volumes te bepalen en geen volumes die nog helemaal

Considérant que la C.R.D. s'interroge sur la question de la fixation de l'alignement, dans le cadre des futurs P.P.A.S., à l'endroit de la station de métro Maelbeek, qui devrait rester accessible et constituer un véritable espace public;

Considérant que le Conseil Economique et Social souhaite qu'une étude d'impact relative à la réduction du nombre de bandes de circulation dans la rue de la Loi soit réalisée;

Considérant que le Conseil Régional de l'Environnement demande de veiller à ce que la manière dont les bâtiments seront réalisés, n'hypothèque pas la possibilité de réduire la circulation sur la rue de la Loi, même si les mesures nécessaires à sa réalisation, telles que prévues dans l'étude Beliris (notamment la finalisation du réseau du RER et la mise en œuvre d'un péage urbain), prennent du temps;

Considérant qu'un réclamant souligne que le R.R.U.Z. ne devrait pouvoir sortir ses effets qu'après que le problème de la circulation aura été résolu, ceci impliquant la création d'un péage urbain et la mise en circulation du RER;

Que ce même réclamant demande que la réduction à trois bandes de circulation de la rue de la Loi s'accompagne de l'aménagement de deux pistes cyclables sur la voirie et non plus sur les trottoirs, comme c'est le cas aujourd'hui;

Considérant qu'un réclamant constate que l'étude de mobilité de Beliris prévoit qu'une partie du trafic ne pourra plus passer par le rondpoint Schuman et sera déviée vers la chaussée d'Etterbeek, ce qui est opposé à l'objectif du schéma directeur, étant de renforcer la fonction logement le long de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant qu'une intervenante continue à soutenir les principes de base du projet d'urbanisme du lauréat Christian de Portzamparc; qu'elle rappelle l'importance d'une amélioration de la qualité de l'air, de la mobilité et de l'accessibilité par transports publics à partir de l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'elle estime que l'élaboration isolée de règles en matière d'urbanisme ne permettra pas d'atteindre les objectifs ambitieux du P.U.L. et qu'elle reste en attente de garanties à cet égard;

Considérant que, les enjeux relatifs à la mobilité à l'échelle du quartier tout entier et, plus largement, de la Région, dépassent, de loin, le champ d'application d'un règlement d'urbanisme;

Qu'il ne serait pas raisonnable de lier l'entrée en vigueur de ce règlement à l'adoption d'un ensemble de mesures qui concernent plus globalement l'ensemble du territoire régional (automatisation du métro et aménagement de la station Maelbeek, RER, instauration éventuelle d'un péage urbain, réduction du nombre de bandes de circulation rue de la Loi);

Que le R.R.U.Z. n'a pour seule et unique fonction que de définir des règles relatives à l'édification des constructions et à l'aménagement de leurs abords, en lieu et place de ce que prévoit actuellement le titre I^{er} du R.R.U.Z.;

I.1.e. La densification proposée par le programme du P.U.L.

Considérant que le Conseil Régional de l'Environnement et un réclamant demandent que le projet du R.R.U.Z. soit actualisé sur base du changement de stratégie immobilière annoncé par la Commission européenne; qu'en effet, ne pas réaliser cette actualisation pourrait, selon ces derniers, générer le risque que les surfaces prévues pour les bâtiments de la Commission européenne soient récupérées au profit de promoteurs privés, sans compensation pour la collectivité des nombreuses externalités qu'engendre un tel projet de densification;

Considérant que le Conseil Economique et Social s'interroge sur l'impact socio-économique du second projet de R.R.U.Z. sur l'ensemble du secteur des bureaux mais également sur les finances de la Région et des communes concernées; que le Conseil constate que, d'une part, selon le dernier rapport de l'Observatoire des bureaux de la SDRB, le taux de vacance des bureaux dans le quartier Léopold limitrophe est supérieur à la moyenne, et que, d'autre part, les propriétaires de la zone Loi ne manqueront pas d'exiger des incitants aux pouvoirs publics;

Considérant qu'un réclamant estime que la densité voulue dans le second projet de R.R.U.Z. est disproportionnée par rapport au bâti existant et qu'elle a été conçue uniquement pour les promoteurs immobiliers;

Que ce même réclamant estime que les revirements d'attitude et le manque de transparence de la Commission européenne en termes de besoins de bureaux (emplacements et nombre) faussent le débat démocratique auprès des autorités publiques et des habitants;

Considérant que le devenir et l'adoption d'un règlement d'urbanisme ne sont pas conditionnés et dictés par la politique immobilière d'un des propriétaires fonciers présents dans le périmètre couvert par le règlement;

Considérant que le R.R.U.Z. n'a pour portée que de définir, par la conjonction des différentes règles qu'il énonce, des volumes « capables » et non des volumes devant être intégralement construits; que

moeten worden gebouwd; dat het bestaan van een dergelijke verordening dus niet als gevolg heeft om de eigenaars te dwingen tot de ontwikkeling van nieuwe ontwerpen, maar deze alleen maar mogelijk maakt; dat het juist eigen is aan een verordening om een reeks mogelijkheden te creëren en niet om de vastgoedeigenaars te dwingen de mogelijkheden uit te voeren;

Dat de goedkeuring van de GGSV op zich derhalve niet tot gevolg zal hebben dat het kantoraanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal toenemen; dat alleen projecten ter realisatie van nieuwe kantooroppervlakte dit tot gevolg hebben;

Overwegende dat wat betreft de bebouwingsdichtheid, de GGSV opnieuw enkel bepaalt welke volumes bebouwd kunnen worden, zonder de eigenaars het subjectieve recht te geven deze volumes volledig gevuld te zien worden; dat het bestaan van een stedenbouwkundige verordening niet tot gevolg heeft dat de autoriteiten die instaan voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen worden beroofd van hun beoordelingsbevoegdheid, met name wat betreft het behoud van een goede plaatselijke aanleg;

I.1.f. Verloop van het openbaar onderzoek

Overwegende dat een reclamant betreurt dat het openbaar onderzoek van de GGSV grotendeels tijdens de schoolvakantie plaatsvond en dat er geen enkele presentatie in de Europese wijk georganiseerd werd; dat die reclamant vraagt om het openbaar onderzoek over te doen en vast te koppelen aan een presentatie in de wijk, op een fatsoenlijk uur voor de inwoners;

Dat meerdere interveniënten betreuren dat het openbaar onderzoek samenviel met de paasvakantie en dat niet iedereen zich tijdens een schoolvakantie kan vrijmaken;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond conform de regels, bepaald in de artikelen 6 en 92 van het BWRO, die onder meer verduidelijken dat minstens de helft van de duur van het onderzoek dient te gebeuren buiten de periode van de paasvakantie;

Overwegende dat de GOC betreurt dat het eindrapport niet in elektronische vorm beschikbaar gesteld werd; dat ze voorstelt om bepaalde titels van de GGSV beter te illustreren opdat ze begrijpelijker zouden zijn voor het grote publiek;

Overwegende dat de klachten die verband houden met het feit dat er geen informatiesessie is gehouden in de Europese wijk of dat het eindrapport van de impactstudie niet ter beschikking is gesteld in elektronische vorm, geen grondslag hebben, aangezien geen enkele bepaling in de wet- of regelgeving dit verplicht stelt;

Overwegende dat, wat betreft het beter illustreren van de GGSV, overwogen zal worden de beschikkingen voor te stellen op een website, naar het voorbeeld van de website die gemaakt is voor de GSV, waarop schema's gegeven worden bij wijze van voorbeeld zonder dat deze echter regelgevende waarde hebben;

I.1.g. Stedenbouwkundige lasten

Overwegende dat een reclamant verklaart dat de stedenbouwkundige lasten opgelegd in het ontwerp van besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, door de Regering in een eerste lezing goedgekeurd op 21 maart 2013, helemaal niet overeenstemmen met de effecten van de GGSV op de Brusselse grondprijzen, noch op de mobiliteit, en dat de reclamant daarom van oordeel is dat de GGSV een cadeau is voor promotoren actief in de wijk, ten koste van de gemeenschap;

Overwegende dat, volgens de Gewestelijke Milieuraad, de financiële verhoging bedoeld als sanctie voor de niet-naleving van de norm, in het ontwerp van besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten belachelijk is in verhouding tot de gerealiseerde meerwaarde en weinig kans maakt het beoogde ontradingseffect te sorteren; dat de Raad van oordeel is dat de sanctie pas echt kan afschrikken als het bedrag van de stedenbouwkundige lasten bepaald zou worden op basis van sociaal-economische effectenstudies opdat het bedrag van de lasten beter zou overeenstemmen met de werkelijke gevolgen van de projecten; Overwegende dat een reclamant zich afvraagt of de Europese Commissie de mogelijkheid om bijkomende kantoren op haar terrein te bouwen, zal compenseren met de betaling van stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat de GOC eraan herinnert dat de stedenbouwkundige lasten besteed moeten worden aan de bouw van middelgrote woningen en aan de nodige voorzieningen voor de verdichting uitgevoerd in de zone;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie voorstelt om de stedenbouwkundige lasten op nieuwe bouwwerken te gebruiken voor de herinrichting van het metrostation Maalbeek; Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten, die worden opgelegd bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de uit te voeren projecten binnen de perimeter van de GGSV, bepaald zullen worden met respect voor de regels die worden bepaald in artikel 100 van het BWRO en het nieuwe besluit dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering binnenkort wil aannemen;

l'existence d'un tel règlement n'a donc pas pour conséquence d'obliger les propriétaires à développer de nouveaux projets, mais a uniquement pour effet de les rendre possibles; que le propre d'un règlement est donc d'ouvrir un ensemble de possibilités, mais non de contraindre les propriétaires fonciers à mettre en œuvre ses virtualités;

Que l'adoption du R.R.U.Z. n'aura donc pas pour effet, en tant que telle, d'augmenter l'offre en bureaux en Région de Bruxelles-Capitale; que ce ne sont que les projets de réalisation de nouvelles surfaces de bureaux qui produisent cet effet;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité du bâti, le R.R.U.Z. ne fait, à nouveau, que définir des volumes susceptibles d'accueillir des constructions, sans ouvrir aux propriétaires au droit subjectif à voir ces volumes entièrement remplis; que l'existence d'un règlement d'urbanisme n'a pas pour conséquence de priver les autorités compétentes pour la délivrance des permis d'urbanisme de leur pouvoir d'appréciation, notamment dans le cadre de la préservation du bon aménagement des lieux;

I.1.f. Le déroulement de l'enquête publique

Considérant qu'un réclamant regrette que l'enquête publique sur le R.R.U.Z. s'est déroulée en grande partie pendant des congés scolaires et qu'aucune présentation n'a été organisée dans le quartier européen; que ce réclamant demande que l'enquête publique soit recommencée et accompagnée d'une présentation dans le quartier à une heure décente pour les habitants;

Que plusieurs intervenants déplorent le fait que la durée de l'enquête publique a chevauché les vacances de Pâques pendant lesquelles il est souvent difficile de mobiliser;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue conformément aux règles fixées aux articles 6 et 92 du CoBAT, lesquelles précisent, notamment, que la moitié au moins de la durée de l'enquête doit se situer en dehors des périodes de vacances de Pâques;

Considérant que la C.R.D. regrette que le rapport final n'a pas été mis à disposition de manière électronique; et qu'elle suggère de mieux illustrer certains titres du R.R.U.Z., afin de faciliter l'accès au grand public;

Considérant que les réclamations relatives à l'absence de tenue d'une séance d'information dans le quartier européen ou d'une mise à disposition, sous forme électronique, du rapport final de l'étude d'impact, manquent de fondement dès lors qu'elles ne reposent sur aucune disposition légale ou réglementaire qui l'imposerait;

Considérant que, s'agissant de mieux illustrer le R.R.U.Z., il sera songé à présenter ses dispositions dans le cadre d'un site internet qui, à l'instar de celui existant à propos du R.R.U., présentera des schémas donnés à titre d'exemples, mais dénués de portée réglementaire;

I.1.g. Les charges d'urbanisme

Considérant qu'un réclamant affirme que les charges d'urbanisme imposées par le projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, approuvé par le Gouvernement, en 1ère lecture, le 21 mars 2013, ne correspondent pas du tout aux incidences du R.R.U.Z. sur la valeur du foncier bruxellois, ni sur la mobilité, et que, de ce fait, ce réclamant estime que le R.R.U.Z. fait un cadeau aux promoteurs actifs dans le quartier, et ce au détriment de la collectivité;

Considérant que, selon le Conseil Régional de l'Environnement, la majoration financière visant à sanctionner le non-respect de la norme dans le projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, est dérisoire par rapport à la plus-value réalisée et a peu de chance de produire l'effet dissuasif recherché; que le Conseil estime que, pour produire un effet dissuasif effectif, le montant des charges d'urbanisme devrait être déterminé sur base d'études d'impacts socio-économique afin de mieux faire correspondre le montant des charges aux impacts concrets des projets; Considérant qu'un réclamant se demande si la Commission européenne compensera l'opportunité de réaliser des bureaux supplémentaires sur son terrain, par le paiement de charges d'urbanisme;

Considérant que la C.R.D. rappelle que les charges d'urbanisme doivent être consacrées à la construction de logements moyens et à d'équipements nécessaires à la densification développée dans la zone;

Considérant que la Commission Régionale de la Mobilité suggère d'utiliser les charges d'urbanisme liées aux nouvelles constructions pour réaménager la station de métro Maelbeek; Considérant que les charges d'urbanisme qui seront imposées lors de la délivrance des permis d'urbanisme relatifs aux projets à réaliser dans le périmètre du R.R.U.Z. seront déterminées dans le respect des règles définies par l'article 100 du CoBAT et du nouvel arrêté que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale se propose d'adopter prochainement;

Dat de stedenbouwkundige verordening geen bepalingen kan bevatten met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten;

Dat de kritiek met betrekking tot dit besluit los blijft staan van de inhoud van de GGSV, waarbij eraan herinnerd wordt dat deze wettelijk gezien, in tegenstelling tot het BBP, geen bepalingen kan bevatten die de stedenbouwkundige lasten vastleggen die zullen worden opgelegd in het kader van het Stadsproject Wet;

Dat het is de overheid die de stedenbouwkundige lasten ontvangt, die de bestemming ervan bepaald;

I.2. OVERWEGINGEN BETREFFENDE DE SPECIFICIEKE BEPALINGEN VAN DE GGSV

Overwegende dat een reclamant een aantal opmerkingen formuleert over de redactionele kwaliteit van de tekst en de vertaling ervan in het Nederlands;

Overwegende dat het geheel van de opmerkingen met betrekking tot de redactiekwaliteit van de Nederlandse vertaling pertinent werden bevonden en in de tekst van de toekomstige verordening dienen te worden opgenomen;

Overwegende dat in artikel 1, § 1 de perimeter van de GGSV gewijzigd werd ter hoogte van de Etterbeeksesteenweg en een reclamant vraagt om de redenen daarvoor toe te lichten in punt 2 van de overwegingen van het BBHR;

Overwegende dat het aangewezen is in punt 2 van de overwegingen uit te leggen waarom de Kunstlaan en de Etterbeeksesteenweg nu opgenomen zijn in de perimeter van de verordening;

Dat het, met het oog op een coherente behandeling van de openbare ruimte, nodig is gebleken de perimeter van de draagplaat boven de Etterbeeksesteenweg, die momenteel dienst doet als parking, op te nemen;

Overwegende dat in het richtschema van de Europese Wijk wordt voorgesteld de Etterbeeksesteenweg in te richten als stadsboulevard; dat daartoe de draagplaat boven de steenweg, die momenteel gebruikt wordt als parking, moet worden gesloopt;

Dat de perimeter wat betreft de Kunstlaan tevens werd uitgebreid op dezelfde manier, zodanig dat hij zich op de as van deze weg bevindt;

Overwegende dat de G.O.C. het op prijs stelt dat nieuwe termen in artikel 1, § 3, gedefinieerd werden, hoewel ze voorstelt om dat artikel uit te breiden met de volgende definitie van de term « pocket park » : « een toegankelijke ruimte voor openheid en verlenging tussen de gebouwen, gedeeltelijk of volledig vergroend en een mogelijke bron voor het creëren van een buurtgevoel »;

Overwegende dat het begrip « pocket park » niet voorkomt in de regelgevende tekst en er derhalve geen reden is om dit begrip te definiëren;

Overwegende dat de term 'pocket park' in een verklarende brochure beter op zijn plaats zou zijn;

Overwegende dat een interveniënt meent dat, in artikel 1, § 3, punt 30, de strikte definitie van het begrip « terrein » strijdig kan zijn met de in het SPW vooropgestelde doelstelling om percelen te groeperen, in die zin dat een perceelgroepering waarin meerdere eigenaars aanwezig zijn niet als terrein erkend kan worden en dat hij voorstelt om deze definitie, net als in het GBP, te schrappen en de gebruikelijke betekenis van het woord toe te passen;

Dat hij van mening is dat de concessie op de draagplaat bestemd als parking, boven de Etterbeeksesteenweg, niet als terrein omschreven kan worden;

Overwegende dat een andere reclamant van mening is dat de definitie van het begrip terrein in artikel 1, § 3, punt 30, als volgt aangepast dient te worden : « eigenaars of houders van zakelijke rechten » opdat het parkeerdek over de Etterbeeksesteenweg als terrein beschouwd kan worden;

Dat de tekst van de definitie van het begrip 'terrein' in overeenstemming daarmee zou moeten worden aangepast om de mogelijkheden qua perceelgroepering door verschillende eigenaars van aan elkaar grenzende gronden niet uit te sluiten;

Dat met betrekking tot parking boven de Etterbeeksesteenweg elke dubbelzinnigheid zou moeten worden weggewerkt met betrekking tot het feit of ze al dan niet in de berekening van de grondinname moet worden meegeteld;

Overwegende dat een interveniënt van mening is dat de beschrijving van de regel op de gemiddelde hoogte verwarrend is in die zin dat de definitie naar bouwvolumes verwijst en dat hij bovendien vraagt om de minimale hoogte van hoge bouwwerken op 55 m in plaats van op 77 m vast te stellen;

Overwegende dat in het Stadsproject Wet in de hele perimeter wordt gestreefd naar een dynamische variatie wat betreft de bouwhoogten, met het oog op een zo gunstig mogelijke lichtinval in de straten en de huizenblokken; dat deze variatie bijdraagt de het creëren van een

Que le règlement d'urbanisme ne peut contenir des dispositions relatives aux charges d'urbanisme;

Que les critiques relatives à cet arrêté demeurent étrangères au contenu du R.R.U.Z., étant rappelé que, légalement, et à l'inverse d'un P.P.A.S., ce dernier ne peut contenir de dispositions qui fixeraient les charges d'urbanisme qui seraient imposées dans le cadre du projet urbain Loi;

Qu'il appartiendra à l'autorité percevant les charges d'urbanisme d'en déterminer l'affectation;

I.2. CONSIDERATIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS SPECIFIQUES DU RRZ

Considérant qu'un réclamant formule un ensemble d'observations relatives à la qualité rédactionnelle du texte et à sa traduction en langue néerlandaise;

Considérant que l'ensemble des observations relatives à la qualité rédactionnelle de la traduction en langue néerlandaise ont été jugées pertinentes et méritent d'être intégrées dans le texte du futur règlement;

Considérant qu'un intervenant demande, étant donné que dans l'article 1^{er} § 1^{er} le périmètre du R.R.U.Z. a été modifié au droit de la chaussée d'Etterbeek, d'en expliquer les motifs dans le point 2 des considérants de l'AGRBC;

Considérant qu'il a lieu d'expliquer, dans le point 2 des considérants, les motifs pour lesquels l'avenue des Arts et la chaussée d'Etterbeek sont à présent comprises dans le périmètre du règlement;

Que, pour des raisons de cohérence dans le traitement de l'espace public, il est apparu nécessaire d'y intégrer le périmètre de la dalle, à usage de parking, située au-dessus de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant que le schéma directeur du Quartier européen propose d'aménager la chaussée d'Etterbeek comme boulevard urbain; que cela nécessite la démolition de la dalle à usage de parking située au-dessus de la chaussée;

Qu'en ce qui concerne l'avenue des Arts, le périmètre a été également élargi de la même manière afin de se situer dans l'axe de cette voirie;

Considérant que la C.R.D. apprécie que dans l'article 1^{er}, § 3, de nouveaux termes aient été définis et qu'elle suggère toutefois que celui-ci soit complété par la définition suivante du terme « pocket park » : « espace d'ouverture et de dilatation entre les bâtiments, accessible, partiellement ou totalement végétalisé et source potentielle de convivialité dans le quartier »;

Considérant que le terme « pocket park » n'apparaît pas dans le texte réglementaire et que dès lors il n'y a pas lieu de définir celui-ci;

Considérant que le terme « pocket park » trouverait mieux sa place dans une brochure explicative;

Considérant qu'un intervenant estime que, dans l'article 1^{er}, § 3, point 30, la définition de la notion « terrain » est trop stricte et pourrait mettre à mal la volonté exprimée du P.U.L. de procéder à des regroupements parcellaires, en ce sens qu'un regroupement parcellaire où seraient présents plusieurs propriétaires ne pourraient être reconnus comme « terrain »; que le réclamant propose, à l'instar du P.R.A.S., de supprimer cette définition et de s'en référer au sens commun d'un tel mot;

Qu'il estime par ailleurs que la concession sur la dalle à usage de parking, située au-dessus de la chaussée d'Etterbeek, ne peut être qualifiée de terrain;

Considérant qu'un autre réclamant estime que la définition de terrain dans l'article 1^{er}, § 3, point 30 devrait être amendée comme suit : « les propriétaires ou bénéficiaires de droits réels » et ce afin que la dalle de parking sur la chaussée d'Etterbeek puisse être prise en compte comme terrain;

Que le texte de la définition de la notion de « terrain » devrait être adapté en conséquence afin de ne pas exclure les possibilités de regroupements parcellaires opérés par plusieurs propriétaires de fonds contigus;

Qu'en ce qui concerne la dalle de parking située au-dessus de la chaussée d'Etterbeek, il y aurait lieu d'éviter toute ambiguïté quant à sa prise en compte ou non dans le calcul de l'emprise au sol;

Considérant qu'un intervenant estime que la description de la règle de hauteur moyenne prête à confusion dans la mesure où elle est définie en référence à des volumes bâtis et qu'il demande par ailleurs que la hauteur minimale des constructions hautes soit fixée à 55 m au lieu de 77 m;

Considérant que, dans le Projet Urbain Loi, une variation dynamique des hauteurs des constructions est recherchée dans l'ensemble du périmètre, et ce de manière à favoriser la pénétration de la lumière dans les rues et les îlots; que cette variation contribue à créer un paysage

gediversifieerd stedelijk landschap en dat op die manier de architecturen onderling op elkaar kunnen inspelen; dat deze schaa sprongen interessant zijn en bijdragen tot de coherentie van de stadsvorm; dat deze variatie van hoogtes in het tweede ontwerp van GGSV is vertaald in een onderscheid lage, middelhoge en hoge bouwwerken, zoals gedefinieerd in artikel 1; dat deze drie bouwprofielen een schaa sprong inhouden tussen de maximumhoogte van 55 m voor middelhoge bouwwerken en de minimumhoogte van 77 m voor hoge bouwwerken;

Overwegende dat een interveniënt vraagt om in artikel 1, § 3, punt 20, de definitie van de hoogte van hoge bouwwerken te verduidelijken en uit te leggen dat deze hoogte gemeten wordt vanaf het niveau van het trottoir in de Wetstraat voor het betrokken terrein;

Overwegende dat een reclamante meent dat de bijkomende definities die aan het tweede ontwerp van verordening toegevoegd werden de tekst begrijpelijker maken, maar dat ze toch opmerkingen heeft bij drie van die definities :

1° het begrip « vrije ruimte » zou duidelijker gedefinieerd moeten worden en vermelden dat dit zowel om achteruitbouwstroken, doorgangsgebieden, zones voor open ruimtes en zones voor koeren en tuinen kan gaan; dat de definitie van de « achteruitbouwstrook » ook zou moeten vermelden dat deze strook een vrije ruimte vormt;

2° het begrip « bouwlijn » maakt het niet mogelijk om het referentiële gevelvlak te bepalen wanneer er geen hoofdvak bestaat en wanneer de gevels uit in- en uitspringende volumes bestaan;

3° het begrip « doorgangsgebied » geeft niet aan of die doorgang openbaar of privaat van aard is;

Overwegende dat het de voorkeur verdient om de autoriteiten die bevoegd zijn voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen, te laten bepalen welk het referentiële gevelvlak is, met name wanneer de gevels uit in- en uitspringende volumens bestaan;

Overwegende dat de inhoud van een stedenbouwkundige verordening op juridisch vlak beperkt is tot de bepalingen met betrekking tot de aanleg van de doorgangsgebieden en dat bepalingen betreffende het statuut (privaat/openbaar) van deze doorgangsgebieden bijgevolg niet het voorwerp van een stedenbouwkundige verordening kunnen uitmaken;

Dat de bepalingen van artikel 15 van de ontwerpverordening derhalve uitsluitend betrekking hebben op de wijze van aanleg en niet op het openbare of private karakter van de bedoelde zones;

Overwegende dat een ander interveniënt vraagt om artikel 1, § 3, punt 20, anders te definiëren en de referentiehoogte voor de berekening van de hoogte van bouwwerken te preciseren; dat de reclamante zich afvraagt of deze wordt berekend op basis van de bouwlengte van de constructie, de lengte van het perceel of terrein of volgens de totale straatlengte;

Overwegende dat inderdaad ten behoeve van de duidelijkheid en de leesbaarheid, deze definities van artikel 1, meer bepaald de begrippen « hoogte van het bouwwerk », « achteruitbouwstrook », « rooilijn », en « bouwlijn » dienen te worden verduidelijkt;

Overwegende dat deze reclamante betreurt dat het begrip grondinname geen rekening houdt met de bouwdieptes en aangebouwde bouwwerken, dat ze vreest dat de toepassing van dit voorschrift nadelig kan zijn voor het binnenterrein van de huizenblokken omdat de grondinname niet tegenover de rooilijn gedefinieerd wordt; dat de reclamante daarin een mogelijke tegenstrijdigheid met het algemene voorschrift 0.6 van het GBP ziet;

Overwegende dat dit bezwaar geen rekening houdt met het feit dat het begrip « binnenterrein van een huizenblok » – in de zin van het algemene voorschrift 0.6 – gedefinieerd is in het glossarium van het GBP als « ruimte achter de bouwdiepte zoals die is bepaald bij bijzonder bestemmingsplan of bij ontstentenis daarvan, bij gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening »; dat er in dit geval geen BBP bestaat en dat het bovendien de bedoeling is dat de GGSV bovendien Titel I van de GSV integraal vervangt, met inbegrip van de regels betreffende de bouwdiepte van mandelijke bebouwing; dat de GGSV derhalve andere beginselen bevat wat betreft de plaatsing van de bouwwerken; Overwegende dat het ontwerp van GGSV, mits bepaalde voorwaarden worden nageleefd, de bebouwing toestaat van de volledige terreindiepte;

Overwegende dat bijgevolg het begrip van aantasting van « het binnenterrein van het huizenblok », in de zin van de woordenlijst van het GBP, niet voorkomt in het ontwerp van GGSV;

Overwegende dat de GOC vreest dat de eventuele verdwijning van bebouwde hoeken die de herkenbare grenzen van de huizenblokken aangeven de structuur van de ruimte vernietigt en dat ze vraagt erop toe te zien dat de in een huizenblok gecreëerde openingen geen hinder voor de gebruikers met zich meebrengen; dat de Commissie wenst dat dergelijke problemen geval per geval onderzocht worden in de BBP's;

urbain diversifié et qu'elle permet de faire jouer entre elles des architectures différentes; que ces sauts d'échelles sont intéressants et contribuent à donner une forme urbaine cohérente; que cette variation des hauteurs est traduite dans le second projet de R.R.U.Z. dans la distinction entre les constructions basses, moyennes et hautes, telles que définies à l'article 1^{er}; que ces trois gabarits incluent un saut d'échelle entre la hauteur maximale de 55m pour les constructions moyennes et la hauteur minimale de 77m pour les constructions hautes;

Considérant qu'un intervenant demande que dans l'article 1^{er}, § 3, point 20 la définition de la hauteur des constructions hautes soit rendue plus claire en spécifiant que cette hauteur se mesure depuis le niveau du trottoir de la rue de la Loi au droit du terrain concerné;

Considérant qu'une réclamante estime que les définitions complémentaires qui ont été insérées dans le second projet de règlement en améliorent la compréhension, mais elle entend néanmoins formuler des commentaires relatifs à trois de ces définitions :

1° la notion d'« espace libre » pourrait être définie plus clairement en indiquant qu'elle recouvre indifféremment la zone de recul, la zone de cheminement, la zone d'espace ouvert et la zone de cours et jardins; la définition de la « zone de recul » devrait également indiquer qu'elle constitue un espace libre;

2° la notion de « front de bâtisse » ne permet pas de déterminer le plan de façade de référence lorsqu'il n'existe pas de plan principal et ce lorsque les façades sont constituées de volumes en décrochement ou avancement;

3° la notion de « zone de cheminement » n'indique pas le caractère privé ou public du passage;

Considérant qu'il est préférable de laisser aux autorités compétentes pour la délivrance des permis d'urbanisme, le soin de déterminer quel est le plan principal des façades de référence, et ce tout particulièrement lorsque ces façades sont constituées de volumes en décrochement ou en avancement;

Considérant que le contenu d'un règlement d'urbanisme est, sur le plan juridique, limité aux dispositions relatives au mode d'aménagement des zones de cheminements et que des dispositions relatives au statut (public/privatif) des zones de cheminements ne peuvent par conséquent pas faire l'objet d'un règlement d'urbanisme;

Que les dispositions contenues à l'article 15 du projet de règlement portent donc exclusivement sur des modes d'aménagement et non sur le caractère privatif ou public des zones visées;

Considérant qu'une autre intervenante demande de reformuler l'article 1^{er}, § 3, point 20 afin de préciser le niveau de référence pour calculer la hauteur des constructions; que cette intervenante se demande notamment si celle-ci est calculée sur base de la longueur de bâtisse de la construction, de la longueur de la parcelle ou du terrain ou de la longueur totale de la rue;

Considérant qu'effectivement, par souci de clarté et de lisibilité, il y a lieu de préciser ces définitions figurant à l'article 1^{er}, notamment les notions « hauteur d'une construction », « zone de recul », « alignement » et « front de bâtisse »;

Considérant qu'une réclamante vise la notion d'emprise en déplorant que celle-ci ne tienne pas compte des profondeurs de construction et des constructions mitoyennes, et en craignant que l'application de cette prescription puisse générer des atteintes à l'intérieur de l'îlot puisque l'emprise au sol n'est pas déterminée en ayant égard à l'alignement; la réclamante y voit un risque de contradiction avec la prescription générale 0.6 du P.R.A.S.;

Considérant que cette réclamation ne tient pas compte du fait que la notion d'intérieur d'îlot – au sens de la prescription générale 0.6 – est définie par le glossaire du P.R.A.S. comme visant l'« espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme »; qu'en l'espèce, il n'existe pas, en l'état, de P.P.A.S. et, en outre, la vocation du R.R.U.Z. est de se substituer intégralement au titre Ier du R.R.U., en ce compris aux règles déterminant la profondeur de construction des immeubles en mitoyenneté; que dès lors que le R.R.U.Z. contient d'autres principes d'implantation des constructions; Considérant que le projet de RRUZ permet, moyennant le respect de certaines conditions, de construire sur la totalité de la profondeur d'un terrain;

Considérant dès lors que la notion d'atteinte à l'« intérieur de l'îlot », au sens du glossaire du P.R.A.S., n'apparaît pas dans le projet de RRUZ;

Considérant que la C.R.D. craint que la disparition éventuelle d'angles construits qui affirment les limites lisibles des îlots ne déstructure l'espace et qu'elle demande de veiller à ce que les ouvertures créées au sein d'un îlot n'entraînent pas de gêne pour les usagers; que la Commission souhaite que ce type de problématique soit analysé au cas par cas, dans les P.P.A.S.;

Overwegende dat in tegenstelling tot wat de GOC beweert, artikel 4 van het tweede ontwerp van GGSV bepaalt dat de bouwwerken langs de andere straten dan de Wetstraat zodanig ingeplant worden dat de integriteit van de contouren van het huizenblok behouden blijft en de hoeken hun bebouwde karakter behouden, en inspringingen slechts punctueel toegelaten zijn;

Overwegende dat een interveniënt waardeert dat de topografische analyse van de impactstudie van invloed was op het tweede ontwerp van GGSV voor wat de diversiteit in de hoogtes betreft, wat een betere aansluiting met de bestaande gebouwen mogelijk maakt;

Overwegende dat een reclamant erop wijst dat de topografische analyse heeft aangetoond dat de hoogste bouwwerken bij voorkeur langs de kleine ring en niet in de Maalbeekvallei worden opgetrokken, wat volgens hem impliceert dat er meer aandacht besteed wordt aan de natuurlijke lichtomstandigheden in het Maalbeekpark;

Overwegende dat artikel 10 van het tweede ontwerp van GGSV, dat de hoogte en de breedte van de hoge bouwwerken bepaalt, in het algemeen de aanbevelingen van de impactstudie volgt, met name dat de hoogste constructies op de heuveltoppen komen en niet in de Maalbeekvallei;

Overwegende dat een aanvullende studie van de natuurlijke verlichting plaatsvond overeenkomstig de 3D-modellering van het tweede GGSV -ontwerp;

Dat deze studie besluit dat de zeer ongunstige globale impact van het eerste GGSV-ontwerp op het Maalbeekpark kon worden beperkt dankzij de verbeteringen aan het tweede ontwerp van GGSV en, in het bijzonder, door de invoering van een achteruitbouwstrook op het huizenblok B tegenover dit park, zodat een aanvaardbare lichtinval behouden bleef voor deze groene ruimte;

Dat de aanvullende daglichtstudie bovendien aantoonde dat de varianten van het tweede ontwerp van GGSV waarin de maximale bouwhoogte in huizenblok 2 gewijzigd wordt, geen significante verandering van de gevolgen voor het daglicht inhouden;

Overwegende dat er zich al in de stadsvorm van Atelier Christian de Portzamparc een heel hoog gebouw bevond in huizenblok B en dat de impactstudie het heeft mogelijk gemaakt de inplanting en het bouwprofiel daarvan nauwkeurig te bepalen teneinde een betere integratie in de bestaande bebouwde omgeving te garanderen;

Overwegende dat een interveniënte betreurt dat het tweede ontwerp van GGSV niet systematisch objectieve criteria aanreikt om na te gaan of projecten overeenstemmen met de bepalingen van de verordening, bijvoorbeeld wat de bebouwbare oppervlakte betreft, wat een correcte beoordeling van de economische haalbaarheid van haar project in de weg staat; dat ze om bijkomende aanwijzingen hieromtrent vraagt;

Overwegende dat artikel 12 van het tweede GGSV -ontwerp duidelijk de grondinname bepaalt van al de terreinen binnen de perimeteer; dat er verwarring mogelijk is omtrent de terreinen tussen 2 000 m² en 15 000 m² en dat de opmaak van artikel 12 moet worden verbeterd om de draagwijdte van de verschillende bepalingen van het artikel te verduidelijken en om voor elk terrein een correcte evaluatie van de haalbaarheid mogelijk te maken;

Overwegende dat een interveniënte vraagt om in artikel 4, § 2, lid 3 te verduidelijken of « de bestaande hoek van de Etterbeeksesteenweg met de Jozef II-straat » de hoek is tussen de rooilijnen, de trottoirs, of de assen van de respectieve straten;

Overwegende dat de tekst van artikel 4, § 2, lid 3 op dit punt dient te worden verduidelijkt;

Dat diezelfde reclamant wijzigingen voorstelt aan de redactionele kwaliteit van de tekst :

Overwegende inderdaad dat de termen « onbebouwbare grondinname » in het tweede ontwerp van GGSV niet werden gedefinieerd, zodat verkijselijk is om de opmaak te wijzigen van de artikelen 4, § 2, lid 3, en 12, § 4 en 5;

Overwegende dat een reclamante diverse opmerkingen heeft over ondergrondse constructies en de regels die daarop van toepassing zijn, en de auteurs van de verordening vraagt om expliciet de regels te bevestigen die zijn afgeleid van de voorschriften van het tweede ontwerp van GGSV; Overwegende dat die reclamante de verordening uitgebreid wil zien met de berekeningsregels voor de oppervlaktes vermeld in het tweede ontwerp van GGSV;

Overwegende dat een interveniënt meent dat, in artikel 1, § 3, punt 20, het referentiepeil voor de berekening van de gemiddelde hoogte, in het geval van een noord-zuidgericht doorlopend perceel, gelijk zou moeten zijn aan het trottoirpeil in de Wetstraat ter hoogte van het betreffende terrein;

Considérant que contrairement à ce que soutient la C.R.D., l'article 4 du second projet de R.R.U.Z. impose que les constructions à front des rues autres que la rue de la Loi soient implantées en préservant l'intégrité des contours de l'îlot dans lequel elles sont situées, en conservant le caractère construit de leurs angles, et que les reculs ne peuvent être que locaux;

Considérant qu'un intervenant apprécie que l'analyse topographique réalisée dans l'étude d'impact a influencé le second projet de R.R.U.Z. en ce qui concerne la diversité dans les hauteurs, ce qui permet un meilleur raccord avec les bâtiments existants;

Considérant qu'un réclamant attire l'attention sur le fait que l'analyse topographique a démontré que les constructions les plus hautes se situeraient de préférence à front de la petite ceinture et non pas dans la vallée du Maelbeek, ce qui nécessite, selon lui, qu'une attention plus particulière soit portée aux conditions d'ensoleillement du jardin de Maelbeek;

Considérant que l'article 10 du second projet de R.R.U.Z., qui détermine les hauteurs et les largeurs des constructions hautes, suit en général les recommandations de l'étude d'impact, étant de situer les constructions les plus hautes sur les crêtes et non pas dans la vallée du Maelbeek;

Considérant qu'une étude d'éclairage naturel complémentaire a été menée suivant la modélisation 3D du second projet de R.R.U.Z.;

Que cette étude conclut que l'impact global très défavorable du premier projet de R.R.U.Z. sur le jardin du Maelbeek a pu être limité grâce aux améliorations apportées dans le second projet de R.R.U.Z., et, en particulier, par l'introduction d'une zone de recul des constructions sur l'îlot B en face de ce jardin, ce qui permet de maintenir des conditions d'éclairement acceptables pour cet espace vert;

Que l'étude d'éclairage naturel complémentaire démontre, par ailleurs, qu'il n'y a pas de variation significative de l'impact sur l'éclairage naturel pour les variantes du second projet de R.R.U.Z. qui modifient la hauteur maximale des constructions hautes sur l'îlot B;

Considérant que la présence d'un bâtiment très élevé sur l'îlot B figurait déjà dans la forme urbaine définie par l'Atelier Christian de Portzamparc et que l'étude d'impact a permis d'en affiner l'implantation et le gabarit afin de garantir une meilleure intégration dans son environnement bâti existant;

Considérant qu'une intervenante regrette que le second projet de R.R.U.Z. n'indique pas systématiquement des critères objectifs permettant d'évaluer la conformité des projets aux dispositions du règlement, comme par exemple quant à la surface constructible, ce qui rend difficile l'évaluation correcte de la faisabilité économique de son projet et demande de disposer d'indications complémentaires à ce sujet;

Considérant que l'article 12 du second projet de R.R.U.Z. définit clairement l'emprise constructible pour tous les terrains du périmètre; qu'il y a une confusion possible en ce qui concerne les terrains entre 2.000 m² et 15.000 m² et qu'une meilleure structuration dans le libellé de l'article 12 devra être faite afin de rendre plus claire la portée des différentes dispositions de l'article et afin de rendre possible, pour tous les terrains, une évaluation correcte de la faisabilité;

Considérant qu'une intervenante demande de préciser l'article 4, § 2, 3^e alinéa afin d'éclaircir si « l'angle existant de la chaussée d'Etterbeek et de la rue Joseph II » est l'angle entre les alignements, les trottoirs ou les axes des voiries respectifs;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le texte de l'article 4, § 2, 3^e alinéa, sur ce point,

Que cette même réclamante suggère des modifications relatives à la qualité rédactionnelle du texte;

Considérant effectivement que les termes « emprise non constructible » n'ont pas été définis dans le second projet de R.R.U.Z., en manière telle qu'il est préférable de modifier le libellé des articles 4, § 2, 3^e alinéa, et 12, §§ 4 et 5,

Considérant qu'une réclamante émet diverses considérations relatives aux constructions en sous-sol et aux règles qui leur sont applicables, tout en invitant les auteurs du règlement à confirmer explicitement les règles qui se déduisent des prescriptions du second projet de R.R.U.Z.; Considérant que cette réclamante exprime le souhait de voir le règlement comprendre des règles de calcul des superficies figurant dans le second projet de R.R.U.Z.;

Considérant qu'un intervenant estime que, dans l'article 1^{er}, § 3, point 20, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur moyenne, dans le cas d'un terrain traversant nord-sud, devrait être le trottoir de la rue de la Loi au droit du terrain concerné;

Overwegende het niveauverschil tussen de Wetstraat en de J. de Lalaingstraat enerzijds, en de Jozef II-straat anderzijds, tegenover de huizenblokken A en B, van ongeveer 8 m, wat overeenkomt met de hoogte van twee gebouwde verdiepingen; dat omwille van de duidelijkheid de referentiehoogte dient te worden vermeld om de hoogte van een gemiddelde constructie te meten;

Overwegende dat diezelfde interveniënt vraagt om in artikel 24 te preciseren dat de voorschriften voor uitspringende elementen alleen van toepassing zijn op bouwlijnen tegen de rooilijn en niet op gevels gebouwd in de opgelegde achteruitbouwstrook achter de rooilijn;

Overwegende, inderdaad, dat de uitsprongen enkel aan de rooilijnen en aan de bouwlijnen dienen te worden gereguleerd;

Overwegende dat de tekst van artikel 24 op dit punt dient te worden verduidelijkt;

I.2.a. De specifieke bepalingen voor vrije ruimtes

Overwegende dat de GOC opmerkt dat het tweede ontwerp van GGSV beter in overeenstemming is met het SPW, meer bepaald dankzij een betere aanduiding, op het plan, van de vermazing en de noord-zuidverbinding, dat de Commissie zich evenwel afvraagt of het mogelijk is om via de voorschriften een nauwkeuriger omschrijving te geven van de voetgangersoversteekplaatsen en de continuïteit van de aanplantingen, net als een nog duidelijker tekening van de structuring en lokalisatie van de vrije ruimtes;

Overwegende dat de Commissie de aandacht vestigt op het beheer van de open ruimtes en doorgangsgebieden op het vlak van veiligheid en onderhoud; dat ze meent dat die beschouwing een plaats in de verordening zou moeten krijgen, vooral omdat het om de toegang tot zowel openbare als private (erfdienstbaarheden) ruimtes kan gaan;

Overwegende dat de inhoud van een stedenbouwkundige verordening op juridisch vlak beperkt is tot de bepalingen met betrekking tot de aanleg van de vrije ruimten en dat bepalingen betreffende de toegankelijkheid van deze vrije ruimten bijgevolg niet het voorwerp van een stedenbouwkundige verordening kunnen uitmaken;

Overwegende dat het ontwerp van zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening de verwezenlijking van doorgangsgebieden aanmoedigt, maar ze niet oplegt, en evenmin de exacte plaats en de minimumoppervlakte van deze zones bepaalt;

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC) achter de voorschriften van de verordening staat die de toegankelijkheid van open ruimtes en doorgangsgebieden voor personen met verminderde mobiliteit verbeteren, en dat ze ook prijs stelt op de betere comfortvoorwaarden opgelegd voor die doorgangen, namelijk een minimumbreedte van 6 meter en een vrije hoogte van 12 meter;

Dat ze herinnert aan het nut om bepaalde dwarsverbindingen ook voor fietsers toegankelijk te maken;

Overwegende dat de definitie van in artikel 1, punt 32, van 'doorgangsgebied' het gebruik ervan door fietsers omvat;

Overwegende dat de GMC ingenomen is met de nieuwe noodzaak om doorgangsgebieden in te planten in het verlengde van de assen van de dwarsstraten op de Wetstraat, in het geval van noord-zuidgerichte doorlopende percelen; Overwegende dat de KCML vraagt om de toegang tot vrije ruimtes voor het publiek op te nemen in het ontwerp van besluit, en dat minstens in de vorm van aanbevelingen, aangezien artikel 13, § 2, lid 2, geen enkele garantie op dat vlak omvat;

Overwegende dat een reclamante verzoekt om richtlijnen voor de herinrichting van toekomstige openbare infrastructures (pleinen, trottoirs, fietspaden, herwaarderding van straten enz.) op te nemen in het ontwerp van GGSV, aangezien deze op privépercelen uitgevoerd zullen moeten worden;

Overwegende dat de bepalingen i.v.m. de aanleg in de GGSV zijn opgenomen (zie artikelen 13 tot 17, evenals het feit dat de naleving van een biotoopcoëfficiënt per oppervlak wordt opgelegd);

Overwegende dat elk type van vrije ruimte wordt gedefinieerd en dat de evaluatie van de aanleg van de vrije ruimten zal gebeuren tijdens de behandeling van de vergunningsaanvragen;

Overwegende dat aanvullende richtlijnen voor de aanleg en het beheer van toekomstige openbare infrastructures (pleinen, trottoirs, fietspaden, herwaarderding van straten enz.) zullen worden bestudeerd in het kader van de uitwerking van het BBP;

Dat er bij het opstellen van dit BBP ook rekening zal worden gehouden met de uitwerking van een totaalvisie voor het ontwerp en het beheer van de vrije ruimten;

Overwegende dat diezelfde reclamante vaststelt dat de open ruimtes en doorgangsgebieden voornamelijk voor een publiek gebruik bestemd zijn; dat ze niet wil instaan voor het beheer en onderhoud van die openbare ruimtes; dat ze daarom een gedeeld beheer van die ruimtes voorstelt om problemen te vermijden met de aansprakelijkheid betreffende de « beheersmodaliteiten van open ruimtes en doorgangsgebieden » bedoeld in artikel 27;

Considérant qu'il existe un dénivelé entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing, d'une part, et la rue Joseph II, d'autre part, au droit des îlots A et B de plus ou moins 8 mètres, ce qui correspond à la hauteur de deux étages bâtis; que dans un souci de clarté, il y a lieu de préciser le niveau de référence pour mesurer la hauteur d'une construction moyenne;

Considérant que ce même intervenant demande de préciser, dans l'article 24, que les prescriptions pour les éléments en saillie ne s'appliquent que pour les fronts de bâtisse à l'alignement et non pour les façades construites dans les reculs prescrits par rapport aux alignements;

Considérant en effet, que les saillies ne doivent être réglementées qu'aux alignements et aux fronts de bâtisse obligatoire;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le texte de l'article 24 sur ce point;

I.2.a. Les dispositions relatives aux espaces libres

Considérant que la C.R.D. observe que le second projet de R.R.U.Z. est en meilleure adéquation avec le P.U.L., notamment par une meilleure expression, en plan, du maillage et des liaisons nord-sud; que celle-ci s'interroge toutefois sur la possibilité d'exprimer de manière plus précise, au travers de prescriptions, les traversées piétonnes, la continuité des plantations ainsi qu'un dessin encore plus clair de la structuration et de la localisation des espaces libres;

Considérant que la Commission attire l'attention sur la question de la gestion des espaces ouverts et zones de cheminements du point de vue de leur sécurité et de leur entretien; et qu'elle estime que cette réflexion devrait trouver sa place dans un règlement, d'autant qu'il pourrait s'agir tant d'accessibilité à des espaces publics que privés (servitudes);

Considérant que le contenu d'un règlement d'urbanisme est, sur le plan juridique, limité aux dispositions relatives au mode d'aménagement des espaces libres et que des dispositions relatives à l'accessibilité publique des espaces libres ne peuvent par conséquent, pas faire l'objet d'un règlement d'urbanisme;

Considérant que le projet de règlement régional d'urbanisme zoné encourage la réalisation de zones de cheminement mais ne l'impose pas, ni ne définit l'emplacement et la surface minimale de ces zones;

Considérant que la Commission Régionale de la Mobilité (C.R.M.) soutient les propositions du règlement qui renforcent l'accessibilité des espaces ouverts et des cheminements aux personnes à mobilité réduite, et qu'elle apprécie également les meilleures conditions de confort imposées aux cheminements, soit une largeur minimale de 6 mètres et une hauteur libre de 12 mètres;

Qu'elle rappelle l'intérêt à rendre certaines traversées perpendiculaires aussi accessibles aux cyclistes;

Considérant que, dans l'article 1^{er}, point 32, la définition de la « zone de cheminement » comprend son usage aux cyclistes;

Considérant que la C.R.M. se réjouit de la nouvelle nécessité de prévoir l'implantation de zones de cheminement dans le prolongement de l'axe des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, dans le cas de terrains traversants « nord-sud »; Considérant que la C.R.M.S. demande que l'accès des espaces libres au public soit inséré dans le projet d'arrêté au moins sous forme de recommandation puisque la formulation de l'article 13, § 2, 2e alinéa ne donne aucune garantie à cet égard;

Considérant qu'une réclamante souhaite que des lignes directrices pour le réaménagement des futures infrastructures publiques (places, trottoirs, pistes cyclables, requalification des rues, etc.) soient intégrées dans le projet de R.R.U.Z., compte tenu que celles-ci devront être réalisées sur des parcelles privées;

Considérant que des dispositions d'aménagement sont comprises dans le RRUZ (voir les articles 13 à 17, ainsi que le fait d'imposer le respect d'un coefficient de biotope par surface (CBS));

Considérant que chaque type d'espace libre est défini et que l'évaluation des aménagements des espaces libres se fera lors de l'instruction des demandes de permis;

Considérant que des lignes directrices complémentaires pour l'aménagement et la gestion des futures infrastructures publiques (places, trottoirs, pistes cyclables, requalification des rues, etc.) seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du P.P.A.S.;

Que l'élaboration d'une vision globale pour la conception et la gestion des espaces libres et des zones de cheminement sera aussi prise en compte pendant le processus d'élaboration de ce P.P.A.S.;

Considérant que cette même réclamante constate que les espaces ouverts et les zones de cheminements sont destinés à un usage prioritairement public; qu'elle ne souhaite pas s'occuper de la gestion et de l'entretien de ces espaces publics; qu'elle propose, en conséquence, une gestion mutualisée de ces espaces afin d'éviter des problèmes de responsabilité relatifs aux « modalités de gestion des espaces ouverts et des zones de cheminements » visées par l'article 27;

Dat die reclamante opmerkt dat de doorgangsgebieden op haar terreinen zo nodig beveiligd moeten kunnen worden (manifestatie, 's nachts enz.);

Overwegende dat een interveniënt vaststelt dat het ontbreekt aan een globaal plan en aan kwaliteitscriteria met betrekking tot de kwaliteit en het gebruik van de open ruimtes om de coherentie ervan te verzekeren en dat hij vraagt om de aanbevelingen te volgen van punt 12.5 van de impactstudie betreffende het uitwerken van een totaalvisie voor het ontwerp en beheer van de vrije ruimtes en doorgangsgebieden;

Overwegende dat het GGSV-ontwerp een aantal lokalisatieprincipes formuleert die van toepassing zijn op het geheel van de vrije ruimten; dat deze regels verschillend worden toegepast naargelang van de oppervlakte van het terrein, de ligging ervan in een huizenblok en de straat het licht;

Overwegende dat de onderliggende concepten van het Stadsproject Wet die zijn van een 'open straat' en van een 'open huizenblok'; dat het principe van de opening van de binnenterreinen van huizenblokken naar de Wetstraat toe als bedoeling heeft om de kwaliteit ervan, de verlichting en de grootte te verbeteren, en op die manier een actuele situatie te verhelpen waarbij de meeste binnenterreinen van de huizenblokken bebouwd zijn en een middelmatige landschapskwaliteit bezitten;

Overwegende dat een interveniënt opmerkt dat, in artikel 12, de verschillende bepalingen van de regel op de bebouwbare grondinname elkaar tegenspreken en daardoor tot verwarring leiden; dat hij daarom vraagt om de reikwijdte van de verschillende bepalingen van de regel op te helderen;

Overwegende dat de bepalingen van artikel 12 nauwkeurig zijn, maar eenvoudiger zouden kunnen worden opgebouwd;

Overwegende dat een reclamante meent dat het begrip « vrije ruimte » niet duidelijk genoeg is en, in elk geval, van oordeel is dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de vereiste met betrekking tot de gegarandeerde visuele continuïteit van vrije ruimtes aansluitend op het openbaar domein en de vrije inplanting van gebouwen die niet noodzakelijk een doorgang naar het binnenhuizenblok impliceert;

Overwegende dat deze reclamante de vereiste met betrekking tot de aanwezigheid van ten minste één openruimtegebied op terreinen van meer dan 2 000 m² te vaag vindt;

Overwegende dat de impact van de constructies voldoende beperkt is om de creatie toe te laten van een open ruimte van een zekere omvang;

Overwegende dat de evaluatie van de aanleg van de vrije ruimten zal gebeuren tijdens de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning in functie van het concrete geval en de configuratie van de plek;

Overwegende dat diezelfde reclamante het bestaan van een overlappingmogelijkheid tussen een openruimtegebied en een doorgangsgebied bevestigd wil zien;

Overwegende dat een doorgangsgebied doorheen een openruimtegebied zou kunnen lopen zonder dat dit in de verordening moet worden voorzien;

Overwegende dat een reclamant meent dat, gelet op de gewenste dialoog tussen de sokkel van de bouwwerken en de openbare ruimtes, en gelet op de gewenste transparantie van die sokkel en de levendigheid van de openbare ruimtes dankzij handelsfuncties, het wenselijk zou zijn om de regel op de bebouwbare grondinname aan te passen voor noord-zuidgerichte doorlopende terreinen en te specificeren dat deze bebouwbare grondinname berekend wordt in verhouding tot het niveau van de Wetstraat en niet tot het reële grondniveau;

Overwegende dat deze vaststelling pertinent is en dat de centrale samenstelling van het Stadsproject Wet zich op de Wetstraat baseert;

Dat hierdoor bovendien de verduidelijking van de berekening van de grondinname van de bebouwde terreinen waarvan het natuurlijke reliëf verdwenen is, mogelijk wordt;

Dat men zich bijgevolg voor de doorstekende terreinen en de hoekterreinen dient te baseren op het hoogste referentieniveau, d.w.z. dat van de Wetstraat, om de grondinname te bepalen;

Dat de reclamant voorstelt om toe te lichten dat vrije ruimtes overkapt door bouwwerken als onbebouwbare grondinname beschouwd kunnen worden naar rato van maximaal 20 % van de onbebouwbare grondinname verkregen zonder deze oppervlaktes mee te tellen;

Overwegende dat deze suggestie in overweging dient te worden genomen, want zij neemt elke dubbelzinnigheid weg;

Overwegende echter dat een uitsteek van 20 of 50 % boven vrije ruimten, zoals voorzien in het tweede ontwerp van GGSV, overdreven is;

Dat dit de natuurlijke verlichting en de ontwikkelingsmogelijkheden van de groene ruimten te zeer zou beperken;

Dat bovendien de bouwlagen waarboven constructies uitsteken vermoedelijk geen grote residentiële kwaliteit zouden bieden;

Dat deze percentages dienen te worden verlaagd;

Que cette réclamante signale que les zones de cheminement à travers ses terrains devront pouvoir être sécurisées en cas de besoin (manifestation, nuit, etc);

Considérant qu'un intervenant constate le manque de plan global et de critères qualitatifs concernant la qualité et l'usage des espaces libres afin de garantir la cohérence de ceux-ci et qu'il demande de suivre les recommandations du point 12.5 de l'étude d'impact relatif à l'élaboration d'une vision globale pour la conception et la gestion des espaces libres et des zones de cheminement;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. énonce un ensemble de principes de localisation applicables à l'ensemble des espaces libres; que ces règles s'appliquent différemment selon la taille du terrain, la situation de celui-ci dans l'îlot et de la rue sur laquelle il s'implante;

Considérant que les concepts sous-jacents du Projet Urbain Loi sont ceux de la « rue ouverte » et de l'« îlot ouvert »; que le principe de l'ouverture des intérieurs d'îlot vers la rue de la Loi a pour objectif d'en améliorer la qualité, l'éclairage et la taille, et, ainsi, de remédier à une situation actuelle où les intérieurs d'îlots sont majoritairement construits et ont une qualité paysagère médiocre.

Considérant qu'un intervenant observe que, dans l'article 12, les différentes dispositions de la règle d'emprise constructible se contredisent, et de ce fait, portent à confusion; qu'il demande dès lors de clarifier la portée des différentes dispositions de la règle;

Considérant que les dispositions de l'article 12 sont précises mais pourraient être structurées plus simplement;

Considérant qu'une réclamante estime que la notion d'« espace libre » n'est pas suffisamment claire et, en tout cas, considère qu'une contradiction existerait entre l'exigence relative à la garantie d'une continuité visuelle des espaces libres en contact avec le domaine public et la liberté d'implantation des immeubles qui n'implique pas nécessairement une ouverture vers l'intérieur de l'îlot;

Considérant que cette réclamante juge trop imprécise l'exigence relative à la présence d'au moins une zone d'espace ouvert dans les terrains de plus de 2.000 m²;

Considérant que l'emprise des constructions est suffisamment limitée pour permettre la création d'espace ouvert d'une certaine taille;

Considérant que l'évaluation de l'aménagement des espaces libres se fera lors de l'instruction des permis d'urbanisme, en fonction du cas d'espèce et de la configuration des lieux;

Considérant que cette même réclamante souhaite que soit confirmée la possibilité de voir exister un chevauchement entre une zone d'espace ouvert et une zone de cheminement;

Considérant qu'une zone de cheminement pourrait traverser une zone d'espace ouvert sans qu'il ne faille le prévoir dans le règlement;

Considérant qu'un réclamant estime qu'au vu du dialogue souhaitable entre le socle des constructions et les espaces publics, et au vu de la transparence souhaitable de ce socle et de l'animation des espaces publics par des fonctions commerciales, il serait souhaitable de modifier la règle d'emprise constructible en cas de terrain traversant nord-sud en spécifiant que cette emprise constructible est calculée par rapport au niveau de la rue de la Loi et non pas du niveau réel du sol;

Considérant que cette observation est pertinente en ce que la composition centrale du Projet urbain Loi se base sur la rue de la Loi;

Que cela permet en outre de clarifier le calcul de l'emprise constructible sur des terrains construits et dont le relief naturel a disparu;

Qu'il conviendrait dès lors pour les terrains traversant et les terrains d'angle, de se baser sur le niveau de référence le plus élevé, c'est-à-dire celui de la rue de la loi, pour déterminer l'emprise constructible;

Que ce réclamant suggère de préciser que les espaces libres surplombés de constructions peuvent être pris en compte en tant qu'emprise non constructible à concurrence maximale de 20 % de l'emprise non constructible obtenue sans comptabiliser ces surfaces;

Considérant que cette suggestion est à prendre en considération car elle permet d'éviter toute ambiguïté;

Considérant cependant qu'un surplomb des espaces libres de 20 ou de 50 % tel que prévu dans le second projet de RRUZ est exagéré;

Que cela réduirait de manière trop importante l'éclaircissement naturel et les possibilités de développement des espaces verts;

Qu'en outre, les niveaux surplombés par des constructions n'offriraient vraisemblablement pas de grande qualité résidentielle;

Qu'il y a lieu de réduire ces pourcentages;

I.2.b. De bepalingen betreffende bouwwerken

Overwegende dat de KCML enerzijds erkent dat de mogelijkheid om op de bestaande rooilijn te bouwen een verbetering is in het tweede ontwerp van GGSV, maar anderzijds meent dat het beheer en de integratie van erfgoedaspecten niet gewaarborgd worden; dat de Commissie vraagt om in het tweede ontwerp van GGSV de verplichting te voorzien om op de bestaande rooilijn te bouwen in het geval van beschermde gebouwen die zijn opgetrokken tussen aangrenzende gebouwen, opdat die gebouwen hun inplantingslogica en betekenis zouden behouden;

Overwegende dat in geval van beschermde gebouwen het tweede GGSV -ontwerp de mogelijkheid biedt om op de bestaande rooilijn te bouwen, zonder dit evenwel op te leggen;

Overwegende dat het niet wenselijk is om eenzijdig de maatregelen te beperken die moeten worden genomen om de erfgoedaspecten van een beschermd gebouw te bewaren;

Overwegende dat er besloten werd de creativiteit te stimuleren van de toekomstige aanvragers en hun architecten op het gebied van erfgoed door hun voorstelbevoegdheid intact te laten gelet op het specifieke karakter van hun project;

Overwegende dat de erfgoedaspecten zullen worden geëvalueerd gebeuren op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat, gelet op de hierboven uiteengezette aspecten, het de voorkeur verdient om de uitreikende overheid een beoordelingsmarge te geven wat betreft de erfgoedaspecten van de bouwwerken, afhankelijk van de bijzonderheden van het project in kwestie;

Overwegende dat de KCML instemt met de algemene regel om de integriteit van de contouren van huizenblokken te behouden, maar oordeelt dat die regel ontoereikend is; dat ze bijgevolg vraagt om het aandeel van het bouwfront van bouwwerken dat op de rooilijn geplaatst moet worden daarom op te trekken (bijvoorbeeld 75 % in plaats van de 50 % voorzien in artikel 4, § 1);

Overwegende dat het principe van het open huizenblok bepaalde openingen naar het binnenterrein van het huizenblok moet mogelijk maken;

Overwegende dat de algemene regel, die bepaalt dat meer dan de helft van de rooilijn tussen de hoeken dient bewaard te blijven en dat de hoeken een bebouwd karakter moeten behouden, een behoud betekent van het stratenet evenals een globaal behoud van de bouwlijn die zichtbaar is de aaneenschakeling van straten;

Overwegende dat een reclamant het waardeert dat de rooilijn van de bebouwing in de Jozef II-, de Lalaing- en de Guimardstraat behouden blijft;

Overwegende dat een reclamant eist dat de hoogte van de geplande gebouwen niet boven de hoogte van de bestaande gebouwen in de Wetstraat uitsteekt, zowel wat het landschappelijke standpunt als de schaduw gecreëerd door de gebouwen betreft;

Overwegende dat een hoofddoelstelling van het Stadsontwerp Wet erin bestaat om van de huidige stadsvorm, bestaande uit gesloten huizenblokken, over te gaan naar een stedenbouw met open huizenblokken, die als kenmerk zullen hebben dat ze niet op het geheel van hun perimeteer bebouwd zijn, om vrije grondruimte te creëren en de spelen met de variaties tussen de hoogtes van de gebouwen om tot een nieuwe stadsvorm te komen;

Dat bijgevolg het behoud van de bestaande bouwhoogtes niet wenselijk is;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat het tweede ontwerp van Z.G.S.V. meer gevarieerde bouwvolumes aanmoedigt en dat dit tot gevolg zal hebben dat de volumes van de Jozef II-straat beter integreren met deze aan de overkant van de straat;

Dat die reclamant ook vaststelt dat die volumewijzigingen vooral de licht- en zoninval in de Wetstraat verbeteren, maar niet in de woonwijken; dat die reclamant vraagt om de bouwvolumes verder aan te passen om de licht- en zoninval in de woonwijken te verbeteren;

Overwegende dat de bijkomende studie van de natuurlijke verlichting tot het besluit komt dat het tweede GGSV -ontwerp een bijkomende beperking van lichtinval met zich brengt voor de dwarsstraten ten noorden van de Wetstraat, maar verbetert de omstandigheden voor de natuurlijke lichtinval in de dwarsstraten ten zuiden van de Wetstraat en van de Wetstraat zelf;

Overwegende dat deze studie eveneens besluit dat de impact van het ontwerp sterker is op het lager gedeelte van de Jozef II-straat en gematigder is op de rest van de straat, en dat de reductie van de lichtinval sterker is tijdens de zomer;

Overwegende dat een meer gedetailleerde evaluatie van de schaduwen op de bouwwerken zal gebeuren tijdens de evaluatie van de milieueffecten van de vergunningsaanvragen voor de betreffende bouwwerken;

I.2.b. Les dispositions relatives aux constructions

Considérant que la C.R.M.S. reconnaît d'une part que la possibilité de construire à l'alignement existant constitue une amélioration dans le second projet de R.R.U.Z. mais estime, d'autre part, que la gestion et l'intégration des aspects patrimoniaux n'est pas garantie; que la Commission demande que le second projet de R.R.U.Z. prévoit l'obligation de construire à l'alignement existant dans le cas d'édifices classés érigés entre mitoyens, de manière à conserver à ces immeubles leur logique d'implantation et leurs sens;

Considérant que, dans le cas d'immeubles classés, le second projet de R.R.U.Z. rend possible le fait de construire à l'alignement existant, sans toutefois l'imposer;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de limiter unilatéralement les mesures à mettre en œuvre pour conserver les aspects patrimoniaux d'un immeuble classé;

Considérant qu'il est décidé de stimuler la créativité des futurs demandeurs et de leurs architectes en matière de patrimoine en laissant intact leur pouvoir de proposition et ce en lien avec la spécificité de leur projet;

Considérant qu'une évaluation des aspects patrimoniaux sera faite lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant, qu'au vu des aspects mis en avant ci-dessus, il est préférable de laisser aux autorités délivrantes une latitude d'appréciation du traitement des aspects patrimoniaux des constructions, et ce en fonction des spécificités du projet concerné;

Considérant que la C.R.M.S. souscrit à la règle générale de préservation de l'intégrité des contours d'îlots mais considère qu'elle est insuffisante; qu'en conséquence elle demande que la proportion du front bâti des constructions qui doit être implantée à l'alignement soit augmentée (par exemple à 75 % au lieu des 50 % prévus dans l'article 4, § 1^{er});

Considérant que le principe de l'îlot ouvert doit permettre certaines ouvertures vers l'intérieur d'îlot;

Considérant que la règle générale qui impose de conserver plus de la moitié de l'alignement entre les angles et que ceux-ci doivent conserver un caractère construit, constitue bien une préservation de la trame viaire et un maintien général du front bâti perçu dans l'enfilade des rues;

Considérant qu'un réclamant apprécie la préservation de l'alignement des bâtis dans les rues Joseph II, de Lalaing et Guimard;

Considérant qu'un réclamant exige que la hauteur des bâtiments projetés ne dépasse pas la hauteur des bâtiments existants sur la rue de la Loi, que ce soit en termes paysagers qu'en termes d'ombres portées par les immeubles;

Considérant qu'un objectif principal du Projet Urbain Loi consiste à passer de la forme urbaine actuelle, composée d'îlots fermés, à un urbanisme d'îlots ouverts qui auront pour caractéristique de ne pas être construits sur la totalité de leur périmètre, ceci afin de créer des espaces libres au sol et de jouer sur des variations entre les hauteurs de bâtiments pour aboutir à une nouvelle forme urbaine;

Que, dès lors, le maintien des hauteurs des bâtiments existants n'est pas souhaitable;

Considérant qu'un réclamant constate que le second projet de R.R.U.Z. encourage un gabarit plus varié qui aura pour effet que le gabarit de la rue Joseph II s'intégrera mieux avec celui présent de l'autre côté de la rue;

Que ce réclamant constate également que ces modifications de gabarits ont surtout amélioré les niveaux d'éclairage et d'ensoleillement dans la rue de la Loi mais pas dans les quartiers résidentiels; que ce réclamant demande d'adapter davantage les gabarits afin d'améliorer les niveaux d'éclairage et d'ensoleillement dans les quartiers résidentiels;

Considérant que l'étude d'éclairage naturel complémentaire conclut que le second projet de R.R.U.Z. induit une réduction supplémentaire de l'éclairement sous ciel diffus pour les rues transversales au nord de la rue de la Loi, mais améliore les conditions d'éclairement naturel des rues transversales au sud de la rue de la Loi et de la rue de la Loi elle-même;

Considérant que cette étude conclut également que l'impact du projet reste plus fortement marqué sur la section basse de la rue Joseph II et est plus modéré sur le reste de la rue et que la réduction des éclairages est la plus importante en été;

Considérant qu'une évaluation plus détaillée des ombres portées des constructions sera faite lors de l'évaluation des incidences environnementales des demandes de permis relatives aux constructions concernées;

Overwegende dat een interveniënt vraagt om in de verordening kwalitatieve oplossingen te voorzien voor tijdelijk onafgewerkte situaties die ongetwijfeld zullen ontstaan als gevolg van de geleidelijke uitvoering van het SPW (bijvoorbeeld blinde gemene muren);

Overwegende dat hierboven al op dit type bezwaar werd geantwoord;

Overwegende dat een reclamant meent dat, met het oog op de integratie in de bestaande stedelijke context, de definitie van de gemiddelde hoogte van 40 m in artikel 1, § 3, punt 11 dient te worden herzien, en dat hij voorstelt om terug te keren naar de definitie uit het eerste ontwerp van GGSV, namelijk een hoogte van min. 45 m en max. 55;

Overwegende dat het eerste ontwerp van de GGSV toeliet dat met betrekking tot de middelhoge bouwwerken de bouw van een doorlopende bouwlijn met een maximumhoogte van 55 m kon worden uitgevoerd, wat bijzonder ongunstig is voor de natuurlijke verlichting en het stadsaanzicht, zoals de impactstudie aantoont;

Dat het tweede GGSV -ontwerp met betrekking tot de middelhoge bouwwerken voorstelt om de hoogte te beperken en de dynamiek van de hoogtes te stimuleren door er breuken en openingen in te lassen; dat de positieve impact van deze maatregel zich in het bijzonder op de Wetstraat voordoet;

Overwegende dat een interveniënte meent dat het ontbreekt aan richtlijnen m.b.t. de behandeling van gemene muren en de aansluitingen op beschermde gebouwen of aangebouwde bouwwerken in het algemeen; dat ze oordeelt dat de verplichting om verbonden puntgevels als volwaardige gevels te beschouwen in strijd is met het burgerlijk wetboek wat het rechtstreeks zicht betreft;

Overwegende dat artikel 25 oplegt dat de verbonden puntgevels op dezelfde wijze worden behandeld als volwaardige gevels;

Dat dit niet betekent dat in de puntgevels openingen worden verplicht, maar dat de architecturale behandeling van die gevel van even goede kwaliteit is als die van een hoofdgevel;

Overwegende overigens dat de regels van het burgerlijk wetboek los staan van de stedenbouwkundige politiek;

Overwegende dat een reclamant van wie de eigendom zowel aan de Orbanquare als aan een dwarsstraat gelegen is, opmerkt dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de twee alinea's van artikel 4 en meer bepaald tussen, enerzijds, de alinea die de specifieke plaatsingsregels bepaalt voor de gebouwen gelegen langs de Kunstlaan, de Guimardstraat en de Orbanquare en, anderzijds, de alinea die de plaatsingsregels en bouwhoogtes oplegt voor de bouwwerken gelegen in de dwarsstraten van de Wetstraat;

Overwegende dat er mogelijke verwarring bestaat wat betreft de toe te passen regels voor de hoogte van de bouwwerken op de overgang tussen de Orbanquare en, enerzijds, de Nijverheidsstraat en, anderzijds, de Wetenschapsstraat; dat dit punt dient te worden verhelderd.

Dat figuur 36 van de toelichtingsbrochure deze eventuele verwarring opheldert; dat voor het deel van de bouwwerken dat gelegen is aan de Frère-Orbanquare, het lid van artikel 4 van toepassing is dat de inplantingsregels vastlegt voor gebouwen die gelegen zijn langs de Kunstlaan, de Guimardstraat en de Frère-Orbanquare, en dat voor het deel dat gelegen is aan een dwarsstraat, het lid van artikel 4 van toepassing is dat de regels voor de inplanting en de hoogte van bouwwerken langs dwarsstraten van de Wetstraat vastlegt;

I.2.b.1. De behandeling van het beschermde erfgoed

Overwegende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) vraagt heeft bij de bescherming van de erfgoedwaarden van zicht, met name vanaf de paleizen, het park van Brussel en de omliggende straten in verhouding tot de maximumhoogtes van 55 m toegestaan in het ontwerp;

Overwegende dat de bij impactstudie de analyse werd gemaakt van de uitzichten vanaf de beschermde sites, meer bepaald vanaf het Warandepark en het Koningsplein; dat hieruit bleek dat de gemiddelde constructies (max. hoogte : 55 m) vanaf het Koningsplein niet zichtbaar zijn, maar misschien wel vanaf het Warandepark in de winter (geen plantengroei);

Overwegende dat de bepalingen van het GGSV -ontwerp met betrekking tot het bouwprofiel aan de Kunstlaan werden gewijzigd naar aanleiding van de impactstudie; dat de bouwvolumes werden verlaagd tot een max. hoogte van 32 m aan de rooilijn en tot een gemiddelde hoogte van 40 m met een insprong van 7,50 m ten opzichte van de rooilijn;

Overwegende dat de GOC vraagt om de beschouwing over puntgevels die bloot kunnen komen te liggen als gevolg van een inspringend bouwfront verder uit te diepen in het tweede ontwerp van GGSV, opdat de architecturale en landschappelijke behandeling van puntgevels daarin voorzien wordt, met respect voor het beschermde gebouw, en dit om het tegen alle beschadiging te beschermen;

Considérant qu'un intervenant demande de prévoir, dans le règlement, des solutions de qualité pour des situations temporairement inachevées qui seront certainement générées par la réalisation progressive du P.U.L. (par exemple des mitoyens aveugles);

Considérant qu'il a déjà été répondu ci-avant à ce type d'objection;

Considérant qu'un réclamant estime qu'au vu de l'intégration au contexte urbain existant, il y aurait lieu de revoir dans l'article 1^{er}, § 3 point 11, la définition de la hauteur moyenne de 40m, et qu'il propose de revenir à la définition du premier projet de R.R.U.Z., à savoir, une hauteur de min. 45m et max. 55m;

Considérant que le premier projet de R.R.U.Z. permettait, pour les constructions moyennes, la réalisation d'un front bâti continu d'une hauteur maximale de 55 m, ce qui est particulièrement défavorable pour l'éclairage naturel et la silhouette urbaine comme le démontre l'étude d'impact;

Que pour les constructions moyennes, le second projet de R.R.U.Z. propose de limiter les hauteurs et privilégie la dynamique des hauteurs en y favorisant des ruptures et ouvertures; que l'impact positif de cette mesure se fait remarquer en particulier sur la rue de la Loi;

Considérant qu'une intervenante estime qu'il manque des lignes directrices quant au traitement des mitoyens et des raccords avec les immeubles classés ou à la mitoyenneté, de façon plus générale; qu'elle considère que l'obligation de traiter les murs-pignons découverts comme des façades à part entière est en contradiction avec le Code civil en ce qui concerne les vues directes;

Considérant que l'article 25 impose que les murs-pignons découverts soient traités comme des façades à part entière;

Que ceci ne signifie pas qu'il soit imposé des ouvertures dans le pignon mais que le traitement architectural de ce pignon soit d'aussi bonne qualité qu'une façade principale;

Considérant par ailleurs que les règles du Code civil demeurent indépendantes de la police de l'urbanisme;

Considérant qu'un réclamant dont la propriété est située à la fois à front du square Orban et à front d'une rue perpendiculaire, observe qu'il y a contradiction entre deux alinéas de l'article 4, plus particulièrement, entre d'une part, l'alinéa qui détermine les règles d'implantation spécifiques aux bâtiments sis à front de l'avenue des Arts, de la rue Guimard et du square Orban, et d'autre part, l'alinéa qui détermine les règles d'implantation et hauteurs des constructions situées à front des rues perpendiculaires à la rue de la Loi;

Considérant qu'il existe une confusion possible quant aux règles de hauteur applicables pour les constructions situées à la transition entre le square Orban et, d'une part, la rue de l'Industrie et, d'autre part, la rue de Science;

Que la figure 36 de la brochure explicative éclaire cette éventuelle confusion; que pour la partie des constructions situées à front du square Orban, l'alinéa de l'article 4 qui détermine les règles d'implantation spécifiques aux bâtiments sis à front de l'avenue des Arts, de la rue Guimard et du square Orban, est d'application, et que, pour la partie située à front d'une rue perpendiculaire, l'alinéa de l'article 4 qui détermine les règles d'implantation et hauteurs des constructions situées à front des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, est d'application;

I.2.b.1. Le traitement du patrimoine protégé

Considérant que la Commission Régionale de Développement (C.R.D.) s'interroge sur la protection des servitudes de vues, notamment à partir des Palais, du parc de Bruxelles et de ses voiries périphériques, par rapport aux hauteurs maximales de 55 m autorisées dans le projet;

Considérant que l'étude d'impact a procédé à l'analyse des vues depuis des sites classés, notamment depuis le parc Royal et la place Royale; qu'il en est ressorti que les constructions moyennes (hmax=55m) ne sont pas visibles depuis la place Royale mais pourraient l'être depuis le parc Royal en hiver (sans végétation);

Considérant que les dispositions du projet de RRUZ relatives aux gabarits de l'avenue des Arts ont été modifiées suite à l'étude d'impact; que ceux-ci ont été abaissés à une hauteur maximale de 32 mètres à l'alignement et à une hauteur moyenne de 40 mètres en recul de 7,5 mètres par rapport à l'alignement;

Considérant que la C.R.D. demande que la réflexion sur les murs-pignons, pouvant être mis à nu en raison du recul du front bâti, soit affinée au sein du second projet de R.R.U.Z. afin qu'y soit prévu le traitement architectural et paysager des pignons, dans le respect du bâtiment classé, et ce afin de les protéger de toute dégradation;

Overwegende dat de GGSV de bouw tot tegen de rooilijn toestaat in de Wetstraat op een maximale hoogte van 24 m; hierdoor kunnen de beschermde gebouwen worden verbonden met de gebouwen die inspringen;

Overwegende dat, gelet op de verscheidenheid van de gevallen, dat het pertinent is om binnen de GGSV niet één houding vast te leggen met betrekking tot de puntgevels van beschermde gebouwen; dat deze kwestie geval per geval zal kunnen worden bestudeerd in functie van de specificiteit van elk ontwerp in het kader van de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de Commissie daarom vraagt om de creatie van een vrije ruimte langs blinde gemene muren te vermijden, aangezien ze van oordeel is dat het beschermde erfgoed, zoals voorzien in artikel 3, omkaderd moet worden door gebouwen met vergelijkbare bouwvolumes, opgetrokken op de rooilijn, en dat elke vorm van bekleding naar behoren gemotiveerd moet worden;

Overwegende dat het in functie van de ligging van het beschermde gebouw in de stadsomgeving pertinent (of niet) kan zijn om mandelig naast beschermde gebouwen te bouwen; dat de GGSV in haar nieuwe vorm de twee gevallen toestaat, waarbij ze het aan de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning overlaat om de goede plaatselijke aanleg geval per geval in te schatten;

Dat de GOC vraagt dat er in BBP's specifiek gelet wordt op de behandeling van puntgevels (verbouwing, versiering, beplanting);

Overwegende dat de GOC herinnert aan het belang van onbebouwd erfgoed bestaande uit pleinen, parken en squares; dat ze vraagt om de rooilijn, de gelijkheid van de kroonlijsthoogte en de afmetingsverhoudingen van openbare ruimtes die voorafgingen aan de compositie van die openbare ruimtes te behouden;

Overwegende dat het ontwerp van GGSV, dat werd geamendeerd als gevolg van de impactstudie, werd aangepast aan de specifieke omstandigheden van de openbare ruimten waar de bouwwerken worden ingeplant; dat, gelet op het erfgoedkundige karakter van de Frère-Orbansquare, de constructies die er worden ingeplant integraal de rooilijn dienen te volgen, en dat de regel van de gemiddelde hoogte werd vervangen door die van een maximale hoogte, om een continuïteit te garanderen in de daklijstlijn; dat diezelfde regel van de maximumhoogte werd toegepast op de Guimardstraat en op de Kunstberg; dat wat betreft het Maalbeekpark, dat niet het resultaat is van een geplande erfgoedkundige compositie, voorzien de GGSV een vrije ruimte tegenover die aan de overkant van de Etterbeeksesteenweg om de visuele vrije ruimte ervan te verbeteren;

Overwegende, bijgevolg, dat het tweede GGSV -ontwerp het niet-gebouwde erfgoed bewaart;

Overwegende dat de KCML vraagt om de Maria-Louizasquare en het park van Brussel op te nemen in punt 3 van de overwegingen van het tweede ontwerp van GGSV als beschermde plaatsen in de omgeving van de perimeter, en verzoekt om de uitzichten en perspectieven vanaf deze punten naar de Wetstraat te verifiëren;

Overwegende dat de impactstudie de zichten heeft geanalyseerd vanaf deze twee sites, en dat overigens een modellering van het geamendeerde GGSV -ontwerp de verschillende zichten op het geamendeerde GGSV -ontwerp in zijn stedelijke context heeft getoond;

Overwegende dat de KCML voorstelt om de in de inventaris vermelde gebouwen en landschappen op te nemen opdat ze genoemd zouden worden in de documenten die voor het publiek beschikbaar zijn;

Dat deze elementen niet op hun plaats zijn in de GGSV -bepalingen;

Dat de Commissie van mening is dat het tweede ontwerp van GGSV geen enkele garantie biedt met betrekking tot het beheer van de erfgoedaspecten;

Overwegende dat de erfgoedaspecten zullen worden geëvalueerd gebeuren op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat meerdere reclamanten prijs stellen op de meer uitgewerkte beschouwing betreffende de integratie van erfgoedgebouwen in het nieuwe ontwerp van GGSV dat, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid voorziet om op de rooilijn van de Wetstraat te bouwen;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat de toelichtingsbrochure bij de GGSV (afbeelding 36) de gebouwen op nummer 16 en 18 in de Guimardstraat en op nummer 44 en 46 van de Nijverheidsstraat als beschermde gebouwen aanduidt, terwijl volgens hem alleen het gebouw op nummer 18 in de Guimardstraat en de gevel van nummer 16 in dezelfde straat beschermd zijn; dat hij verduidelijkingen daarover vraagt;

Overwegende dat het beschermingsbesluit van 1993 stelt dat het goed op nr. 18 van de Guimardstraat vier traveeën telt en acht traveeën in de Nijverheidsstraat;

Considérant que le RRUZ permet de construire à l'alignement de la rue de Loi sur une hauteur maximale de 24m; que ceci permet de relier les bâtiments classés aux constructions situées en recul;

Considérant que, vu la diversité de cas de figure, il est pertinent de ne pas arrêter, au sein du RRUZ, une attitude unique sur le traitement de murs pignons de bâtiments classés; que cette question pourra être étudiée au cas par cas en fonction des spécificités de chaque projet dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme;

Qu'ainsi la Commission demande d'éviter la création d'un espace libre au bord de mitoyens aveugles, puisqu'elle estime que le patrimoine protégé, tel que prévu à l'article 3, doit être encadré par des bâtiments de gabarits semblables, construits à l'alignement et que toute forme d'habillage doit être dûment motivée;

Considérant qu'en fonction de la situation du bâtiment classé dans l'environnement urbain, il peut être pertinent ou non de construire en mitoyenneté de bâtiments classés; que le RRUZ dans sa nouvelle mouture permet les deux cas de figure laissant ainsi à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme la latitude d'apprécier au cas par cas le bon aménagement des lieux;

Que la C.R.D. demande que les P.P.A.S. soient particulièrement attentifs au traitement des murs pignons (reconstruction, décoration, plantations);

Considérant que la C.R.D. rappelle l'importance du patrimoine non construit constitué par les places, parcs et squares; qu'elle demande que l'alignement, l'uniformité de la hauteur de corniche, ainsi que les proportions dimensionnelles des espaces publics qui ont présidé à la composition de ces espaces publics, soient préservés;

Considérant que le projet de RRUZ amendé suite à l'étude d'impact a été adapté aux circonstances spécifiques des espaces publics sur lesquels les constructions s'implantent; que du fait du caractère patrimonial du square Frère Orban, les constructions qui y sont implantées doivent l'être intégralement à l'alignement et la règle de hauteur moyenne a été remplacée par celle d'une hauteur maximale afin de garantir une continuité de la ligne de corniche; que cette même règle de hauteur maximale a été appliquée à la rue Guimard et l'avenue des Arts; qu'en ce qui concerne le jardin du Maalbeek qui n'est pas le résultat d'une composition patrimoniale planifiée, le projet de RRUZ prévoit un espace libre en vis-à-vis de celui-ci situé de l'autre côté de la chaussée d'Etterbeek afin d'en améliorer le dégagement visuel;

Considérant par conséquent, que le second projet de RRUZ préserve le patrimoine non construit;

Considérant que la C.R.M.S. demande que le square Marie-Louise et le parc de Bruxelles soient mentionnés dans le point 3 des considérants du second projet du R.R.U.Z., parmi les lieux protégés situés aux abords du périmètre et qu'une vérification des vues et perspectives depuis ces points vers la rue de la Loi soit effectuée;

Considérant que l'étude d'impact a analysé les vues depuis ces deux sites et que par ailleurs une modélisation du projet de RRUZ amendé a permis de montrer différentes vues sur le projet de RRUZ amendé dans son contexte urbain;

Considérant que la C.R.M.S. suggère de reprendre les bâtiments et les sites repris à l'inventaire afin qu'ils figurent sur les documents mis à la disposition du public;

Considérant que ces éléments ne doivent pas être arrêtés dans les dispositions du R.R.U.Z.;

Que la Commission estime, par ailleurs, que le second projet de R.R.U.Z. n'offre aucune garantie à propos de la gestion des aspects patrimoniaux;

Considérant qu'une évaluation des aspects patrimoniaux sera faite lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que plusieurs réclamants apprécient la réflexion plus aboutie sur l'intégration des bâtiments patrimoniaux dans le nouveau projet de R.R.U.Z. qui prévoit, sous certaines conditions, la possibilité de construire à l'alignement à front de la rue de la Loi;

Considérant qu'un réclamant constate que la brochure explicative du R.R.U.Z. (figure 36) classe les bâtiments situés aux numéros 16 et 18, rue Guimard, ainsi qu'aux numéros 44 et 46, rue de l'Industrie, or selon lui, seul le numéro 18 de la rue Guimard est un bâtiment classé ainsi que la façade du numéro 16 de cette rue; qu'il demande des précisions à cet égard;

Considérant que l'arrêté de classement de 1993 précise que le bien au n° 18 de la rue Guimard comprend quatre travées dans ladite rue et huit travées rue de l'Industrie;

Overwegende dat bijgevolg de nrs. 44 en 46 van de Nijverheidsstraat niet deel uitmaken van de bescherming;

Overwegende dat het beschermingsbesluit eveneens slaat op de gevels van de twee gebouwen gelegen Guimardstraat 14 en 16;

I.2.c. De bepalingen betreffende hoge bouwwerken

Overwegende dat de GOC het wenselijk acht om in de hoge volumes een genuanceerder en sterker contrasterend profiel te hebben, zodat er een duidelijker profielverschil is tussen het gebied ten noorden en dat ten zuiden van de Wetstraat;

Overwegende dat de GGSV geen dichtheid bepaalt noch een aantal te realiseren m² per terrein; dat de GGSV mogelijke volumes bepaalt waarbinnen projecten kunnen worden uitgevoerd; dat de GGSV hierdoor indirect een gevarieerde stadsvorm bepaalt waarin lage, middelhoge en hoge bouwwerken naast elkaar bestaan;

Overwegende dat dit bezwaar zich baseert op een verschillende appreciatie van het noorden t.o.v. het zuiden van de Wetstraat, door te stellen dat het noorden van de Wetstraat waardevoller is dan het zuiden; dat deze houding onvoldoende rekening houdt met de creatie van openbare ruimten binnen de GGSV-perimeter, zowel ten noorden als ten zuiden van de Wetstraat; dat het luik « verlichting » van de impactstudie de noodzaak benadrukt van een goede verlichting van de open ruimten; dat overigens het toegestane aantal hoge bouwwerken in het huizenblok ten noorden van de Wetstraat aanzienlijk naar beneden werd bijgesteld; Overwegende bijgevolg dat het niet aangewezen is om de bouwprofielen van de hoge bouwwerken ten noorden van de Wetstraat te doen verschillen van die ten zuiden van de Wetstraat;

Overwegende dat de KCML vraagt om de bouw van hoge bouwwerken niet toe te laten in het perspectief van de dwarsstraten van de Wetstraat, noch in de as van de aangrenzende straten, om de perspectieven van de dwarsstraten zoveel mogelijk vrij te houden;

Overwegende dat het ontwerp van GGSV werd gewijzigd op aanraden van de impactstudie, om de inplanting van de torens in de as van de dwarsstraten van de Wetstraat ten noorden van deze Wetstraat te verbieden want de topografie van het noorden van de Wetstraat is sterk hellend;

Overwegende overigens dat artikel 6 van de GGSV precies de omkadering beoogt van de constructies in de aslijn van de dwarsstraten door een breuk in de bouwvolumes op te leggen, evenals open uitzichten;

Overwegende dat een reclamant uitlegt dat vooral de gevolgen van de ontwikkeling van het ontwerp van GGSV op de Etterbeeksesteenweg voor hem van tel zijn, aangezien deze wijk beneden aan de Wetstraat gelegen is; en dat hij vraagt om de afstand tussen twee hoge bouwwerken op te trekken tot 1/3 van de hoogte van de hoogste toren, zoals aanbevolen in de impactstudie;

Overwegende dat de hoogte van het bouwprofiel van de gebouwen aan de Etterbeeksesteenweg werden beperkt op aanbeveling van de impactstudie, gaande van een minimumhoogte van 45 m en max. 55 m tot een gemiddelde hoogte van 40 m met een maximumhoogte van 55 m;

Overwegende dat artikel 7 over het bouwprofiel van de constructies op de hoek van twee wegen werd gewijzigd om de regels van de Etterbeeksesteenweg de doorslaggevend te laten zijn t.o.v. die van de Wetstraat; dat dit als gevolg heeft dat de hoogte van deze bouwwerken met 8 m wordt verlaagd;

Overwegende dat het luik « verlichting » van de impactstudie de minimumafstand tussen de hoge bouwwerken heeft vastgelegd op H/5; dat het luik 'stedenbouw' van de impactstudie heeft besloten tot de noodzaak van een minimumafstand van H/3;

Dat de expert die is aangesteld door de BHR om de uitvoering van het SPW te volgen, bovendien van mening is dat de minimumafstand van H/5 niet volstaat om een goede plaatselijke aanleg te garanderen;

Overwegende dat de GGSV een bepaalde marge moet laten bij de inplanting van de bouwwerken op de grond in functie van de beperkingen die zich voordoen bij het ontwerp van de gebouwen;

Dat daarentegen een grotere onderlinge afstand dan H/5 moet worden vastgelegd voor het hoogste deel van de constructies - boven de 55 m - van de orde van H/4 om een te ruwe confrontatie tussen naast elkaar liggende hoge gebouwen te vermijden;

Overwegende dat een interveniënt meent dat, in artikel 8, lid 1, de drempel van 2 000 m² vanaf dewelke er een toren op een terrein gebouwd mag worden te laag is; dat deze drempel tot vergissingen over de haalbaarheid van een torenproject leidt en de perceelgroepering onvoldoende aanmoedigt; dat de reclamant voorstelt om die drempel op te trekken tot 5 000 m²;

Overwegende dat de drempel van 2.000 m² pertinent lijkt; dat een door het bureau DTZ uitgevoerde gedetailleerd studie van de onroerende goederen in de perimeter heeft geleid tot de drempel van 2000 m²

Considérant dès lors que les n° 44 et 46 de la rue de l'Industrie ne sont pas concernées par le dit classement;

Considérant que l'arrêté de classement inclut également les façades des deux immeubles de la rue Guimard portant les nos 14 et 16;

I.2.c. Les dispositions relatives aux constructions hautes

Considérant que la C.R.D. estime souhaitable d'avoir un profil plus nuancé et plus contrasté dans les volumes hauts afin que ce profil se distingue mieux entre le nord et le sud de la rue de la Loi;

Considérant que le R.R.U.Z. ne définit pas de densité ni une quantité de m² réalisables par terrain; que le R.R.U.Z. définit des volumes capables au sein desquels les projets pourront prendre place; que le R.R.U.Z. définit ainsi, indirectement, une forme urbaine variée où coexistent les constructions basses, moyennes et hautes;

Considérant que cette réclamation se base sur une appréciation différente entre le nord et le sud de la rue de la Loi en postulant que le nord de la rue de la Loi aurait une valeur supérieure au sud; que cette attitude ne prend pas suffisamment en compte la création d'espaces libres au sein du périmètre du R.R.U.Z. tant au nord qu'au sud de la rue de la Loi; que le volet « éclairement » de l'étude d'impact insiste sur la nécessité d'une bonne qualité d'éclairement des espaces libres; que, par ailleurs, le nombre de constructions hautes autorisées dans les îlots situés au nord de la rue de la Loi a été significativement revu à la baisse suite à l'étude d'impact. Considérant, dès lors, qu'il n'est pas indiqué de davantage différencier les profils de constructions hautes du nord de la rue de la Loi de ceux du sud de la rue de la Loi;

Considérant que la C.R.M.S. demande de ne pas autoriser la construction d'immeubles élevés dans la perspective des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, ni dans l'axe des rues adjacentes, afin de dégager au maximum les perspectives des rues transversales;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. a été modifié sur recommandation de l'étude d'impact pour proscrire l'implantation de constructions hautes dans l'axe des rues transversales à la rue de la Loi qui sont situées au nord de celle-ci du fait que la topographie au Nord de la rue de la Loi présente une déclivité importante;

Considérant, par ailleurs, que l'article 6 du R.R.U.Z. vise précisément à encadrer les constructions situées dans l'axe des rues traversantes, en imposant la réalisation de rupture de gabarits ainsi que de dégagements visuels;

Considérant qu'un réclamant explique qu'il est surtout concerné par les effets du redéploiement du projet de R.R.U.Z. sur la chaussée d'Etterbeek, et ce dès lors qu'il s'agit d'un quartier situé en contrebas de la rue de la Loi; qu'il demande d'augmenter la distance entre deux constructions hautes à 1/3 de la hauteur de la tour la plus haute, en suivant les recommandations de l'étude d'impact;

Considérant que la hauteur de gabarit des constructions situées sur la chaussée d'Etterbeek ont été réduits sur recommandation de l'étude d'impact, passant d'une hauteur minimale de 45m et maximale de 55 m, à une hauteur moyenne de 40 m avec une hauteur maximale de 55 m;

Considérant que l'article 7 portant sur le gabarit des constructions situées à l'angle de deux voiries a été modifié pour faire prévaloir les règles de la chaussée d'Etterbeek sur celles de la rue de la Loi; que ceci a pour effet de réduire la hauteur de ces constructions de 8 m;

Considérant que le volet « éclairement » de l'étude d'impact a permis de fixer la distance minimale entre constructions hautes à H/5; que le volet « urbanisme » de l'étude d'impact a, lui, conclu à la nécessité d'une distance minimale de H/3;

Que, par ailleurs, l'expert désigné par le GRBC pour suivre la mise en œuvre du PuL estime que la distance minimale de H/5 est insuffisante pour garantir un bon aménagement des lieux;

Considérant que le RRUZ doit laisser une certaine marge dans l'implantation des constructions au sol en fonction des contraintes apparaissant lors de la conception des bâtiments;

Que par contre, une interdistance plus élevée que H/5 doit être imposée pour la partie supérieure des constructions - au-delà de 55 m -, de l'ordre de H/4 afin d'éviter une confrontation trop rude entre les constructions hautes voisines;

Considérant qu'un intervenant estime que dans l'article 8, premier alinéa, le seuil de 2.000 m² à partir duquel un terrain peut recevoir une tour est insuffisant; qu'il induit en erreur sur la faisabilité d'un projet de tour et qu'il n'encourage pas suffisamment au regroupement parcellaire; que ce réclamant propose de rehausser ce seuil à 5.000 m²;

Considérant que le seuil de 2.000 m² semble pertinent; que l'analyse détaillée des biens immobiliers au sein du périmètre réalisée par le bureau DTZ a conduit à fixer le seuil de 2.000 m² pour l'érection d'une

voor de oprichting van een hoog bouwwerk op een terrein; dat deze studie rekening houdt met de talrijke variabelen die een rol spelen bij de ontwikkeling van een nieuwe vastgoeddynamiek van afbraak en herbouw, met name de economische haalbaarheid van dergelijke projecten;

Dat een drempel van 5 000 m² in een dicht stadscentrum moeilijk kan worden bereikt; dat bovendien andere beperkingen de ontwikkeling van de toren komen inperken;

Overwegende dat deze interveniënt meent dat, in artikel 8, lid 2, de regel op de minimumafstand tussen torens de inplanting van torens onvoldoende omkadert en dat hij voorstelt om een bijkomende bepaling aan de regel toe te voegen, meer bepaald de verplichte insprong van minimaal de hoogte gedeeld door 10 tussen een toren en de gemene grens van het perceel om een evenwichtige verdeling voor de realisatie van die insprong tussen aangrenzende terreinen te verzekeren;

Overwegende dat deze regel tot de verplichting zou leiden om de hoge bouwwerken in te planten in het midden van de terreinen, terwijl de doelstelling van het Stadsproject Wet veeleer de creatie beoogt van een gediversifieerde inplanting, waarbij de verschillende constructies vlot op elkaar aansluiten;

Overwegende dat dit bezwaar tot doel heeft een deel van de insprong ten opzichte van de stadsomgeving te laten dragen door het terrein waarop een hoogbouwproject wordt gerealiseerd; dat deze bepaling het mogelijk maakt verschuiving te voorkomen of op zijn minst de beperkingen te reduceren die hoge bouwwerken opleggen aan de aangrenzende terreinen; dat de GGSV kan worden gewijzigd om rekening te houden met dit bezwaar;

Dat diezelfde interveniënt vraagt om de regel op de minimumafstand tussen twee torens toe te lichten en meer bepaald uit te leggen dat die afstand gemeten wordt loodrecht op het bouwwerk en niet aan de voet van eventuele andere bouwwerken die worden gerealiseerd aan de voet van de toren;

Overwegende dat hoger werd geantwoord dat de evaluatie zal gebeuren op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een andere reclamant wenst dat de afstand tussen hoge bouwwerken gemeten wordt in verhouding tot de volumes opgetrokken langs de straatkant van de structurerende as, ofwel boven het niveau van de Wetstraat;

Overwegende dat hierboven al werd geantwoord;

Overwegende dat die reclamant meent dat de verplichting om hoge bouwwerken op te trekken volgens de insprongen gedefinieerd in artikel 4, § 2 tot gevolg heeft dat, in het geval van het terrein op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg (huizenblok A), het volume van de toren uitzonderlijk smal wordt, wat een goede indeling van de verdiepingen verhindert;

Overwegende dat de studie van de impact van het ontwerp van GGSV niet de inplanting van een hoog gebouw langs de Etterbeeksesteenweg opnieuw in vraag heeft gesteld;

Dat insprongen worden opgelegd in de Wetstraat en in de J. de Lalaingstraat;

Dat dit terrein in een knooppunt gelegen is als poort tot de perimeter van het Stadsproject Wet;

Dat het beter is om een aanpassingsmarge te laten voor de bepaling van de constructies door de verplichte insprong te schrappen en dat bijgevolg uit de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning, in functie van de gedetailleerde analyse van de incidenten, nauwkeurig kan worden afgeleid in welke mate de insprong t.o.v. de Etterbeeksesteenweg tegenover de Lex 2000 nodig is;

Overwegende dat diezelfde reclamant oordeelt dat de interpretatie van de regels van toepassing op het terrein op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg in huizenblok A tot verwarring kan leiden; dat hij daarom vraagt om voor dit terrein de voor de Wetstraat geldende regels toe te passen, met uitzondering van deze toepasselijk op de J. Lalaingstraat, wat neerkomt op de aanpassing van artikel 4, lid 2 (prevalentie van volumeregels van de Wetstraat op die van de Etterbeeksesteenweg) en de schrapping van lid 5 van dit artikel;

Overwegende dat artikel 4, § 2 van de GGSV op ondubbelzinnige wijze de regels voor het bouwprofiel bepaalt, die van toepassing zijn op de bouwwerken op de hoek van de twee wegen: dit artikel geeft voorrang aan de regels die van toepassing zijn op de constructie aan de straatkant boven die welke van toepassing zijn op de constructies die gelegen zijn aan een andere straat; dat in dit geval de bepalingen van artikel 4, § 2 identiek zijn, zowel voor huizenblok A als voor huizenblok B en dat zij in dat opzicht de topografie van de plek en de ligging van de Etterbeeksesteenweg beneden in de vallei zo goed mogelijk willen behouden;

construction haute sur un terrain; que cette étude tient compte des multiples variables qui entrent en compte dans la mise en place d'une nouvelle dynamique immobilière de démolition/reconstruction, notamment la faisabilité économique de tels projets;

Qu'un seuil de 5.000 m² est difficilement atteignable dans un centre urbain dense; qu'en outre, d'autres contraintes, notamment l'emprise maximale des constructions, viennent limiter le développement de constructions hautes;

Considérant que cet intervenant estime que dans l'article 8, 2^e alinéa, la règle de distance minimale entre tours encadre insuffisamment l'implantation de tours; qu'il suggère d'ajouter une disposition supplémentaire à la règle, à savoir l'imposition d'un recul minimum entre une tour et la limite mitoyenne de la parcelle équivalent à la hauteur de la tour divisée par 10, afin de veiller à une répartition équitable de la réalisation de ce recul entre terrains limitrophes;

Considérant que cette règle entraînerait l'obligation d'implanter les constructions hautes au centre des terrains alors que l'objectif du Projet urbain Loi vise davantage à créer une implantation diversifiée en articulant les constructions les unes entre les autres;

Considérant que cette réclamation vise à faire assumer par le projet de construction haute une partie du retrait par rapport à son environnement urbain au sein même du terrain où s'érige la tour; qu'en cela, cette disposition permet d'éviter le report ou du moins de limiter les contraintes liées aux constructions hautes sur les terrains voisins; que le R.R.U.Z. pourra être amendé en vue d'inclure cette réclamation;

Considérant que ce même intervenant demande de préciser la règle de distance minimale entre deux tours, à savoir, que cette distance se mesure à l'aplomb de la construction haute et non au pied des éventuelles autres constructions réalisées au pied de la tour;

Considérant qu'il a été répondu ci-avant et qu'une évaluation sera faite lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'un autre réclamant souhaite que la distance entre constructions hautes soit mesurée par rapport aux volumes construits à front de rue de l'axe structurant, soit au-dessus du niveau de la rue de la Loi;

Considérant qu'il a déjà été répondu ci-avant;

Considérant que ce réclamant estime que l'obligation d'implanter les constructions hautes en respectant les reculs définis à l'article 4, § 2, a pour effet, dans le cas du terrain situé à l'angle de la rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek (îlot A), de rendre le volume de la tour excessivement étroit, ce qui ne permet pas un bon aménagement des plateaux;

Considérant que l'étude d'impact du projet de RRUZ n'a pas remis en cause l'implantation d'une construction haute le long de la chaussée d'Etterbeek, sur l'îlot A;

Que des reculs sont imposés rue de la Loi et rue J. de Lalaing;

Que la situation de ce terrain est névralgique comme porte d'entrée dans le périmètre du Projet urbain Loi;

Qu'il est plus opportun de laisser une marge d'adaptation pour la disposition des constructions en supprimant l'obligation de recul et que c'est lors de l'instruction des permis d'urbanisme, en fonction de l'analyse détaillée des incidences, que pourra être évaluée plus précisément la nécessité du recul par rapport à la chaussée d'Etterbeek, en vis-à-vis du Lex 2000;

Considérant que ce même réclamant estime que l'interprétation des règles qui s'appliquent sur le terrain situé à l'angle de la rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek sur l'îlot A peut prêter à confusion; qu'il demande, dès lors, que pour ce terrain, ce soient les règles applicables à la rue de la Loi qui s'appliquent, à l'exception de celles applicables à la rue J. de Lalaing, ce qui se traduit par une demande de modification de l'article 4 en son 2^e alinéa (prévalence des règles de gabarits de la rue de la Loi sur celles de la chaussée d'Etterbeek) et une demande de suppression de son alinéa 5;

Considérant que l'article 4 § 2 du RRUZ vise de façon non-équivoque à déterminer les règles de gabarits applicables aux constructions situées à l'angle de deux voiries: cet article fait prévaloir les règles applicables aux constructions situées à front d'une voirie sur celles applicables aux constructions situées à front d'une autre voirie; qu'en l'occurrence, les dispositions de l'article 4, § 2, sont identiques tant pour l'îlot A que pour l'îlot B et qu'en cela, elles visent à respecter au mieux la topographie du lieu et la situation de la chaussée d'Etterbeek en fond de vallée;

Overwegende echter dat de bouwprofielen op de hoeken van de Etterbeeksesteenweg met de J. de Lalaingstraat wat franker mochten zijn door de strengste regel te vormen, met name de regel van de J. de Lalaingstraat;

Dat dit beter aansluit bij de constructies recht tegenover de J. de Lalaingstraat;

Overwegende dat een reclamante stilstaat bij de bepaling van het aantal hoge bouwwerken volgens de lengte van het huizenblok en betreurt dat dit criterium niet op een objectieve rechtvaardiging steunt, terwijl de voorwaarden van artikel 8 het nog moeilijker maken om een hoog bouwwerk in te planten;

Overwegende dat een drempel moet worden voorzien om een concentratie van hoge bouwwerken binnen een perimeter te voorkomen;

Overwegende dat de nieuwe regels met betrekking tot de inplanting van hoge gebouwen, meer bepaald die welke het aantal hoge gebouwen per huizenblok in verband brengt met de lengte van het huizenblok, werden bepaald op grond van de aanbevelingen van de impactstudie;

I.2.c.1. Bouwvolumes op de Etterbeeksesteenweg (huizenblokken A en B)

Overwegende dat de G.O.C. het wenselijk had gevonden om alle torens langs de kant van de kleine ring te concentreren en de bouwvolumes van de torens in de huizenblokken A en B te verminderen om het « vallei-effect » te behouden, meer bepaald door de hoge ligging van de Kunstlaan sterker te bevestigen en de omliggende woonwijken zo veel mogelijk te beschermen tegen ongewenste effecten (wind, schaduw...) veroorzaakt door de concentratie van torens in de huizenblokken A en B;

Overwegende dat de GGSV langsheen de kleine ring de hoogste torens voorrang geeft, uitgezonderd een toren op huizenblok B; dat het aantal torens van huizenblok B werd teruggebracht van drie naar twee, op aanbeveling van de impactstudie; dat een bijkomende studie met betrekking tot de verlichting heeft mogelijk gemaakt om de torens van huizenblok B de lokaliseren, zodat hun impact op de omliggende wijken beperkt bleef; dat de conclusies van de impactstudie hebben aangetoond dat het niet zozeer de hoogte van een toren was die het appreciatie-element vormde van zijn impact, dan wel zijn plaats en zijn breedte;

Overwegende dat de KCML vaststelt dat, zonder wijzigingen aan het algemene gedeelte dat erin bestaat torens in de vallei in te planten, het tweede ontwerp van GGSV probeert om de negatieve effecten van hoogbouw op het bestaande stadsweefsel te beperken;

Dat de KCML betreurt dat de conclusies en voorstellen van de impactstudie slechts uiterst beperkt overgenomen werden in het tweede ontwerp van GGSV, terwijl deze studie duidelijk is over de negatieve diagnose m.b.t. de inplanting van hoge gebouwen op de bodem van de vallei, en meer bepaald m.b.t. het feit dat hoge gebouwen bepaalde, hoogwaardige stadsperspectieven ingrijpend zullen veranderen en dat de hoogte van 165 m overigens problemen met schaduwvorming veroorzaakt;

Overwegende dat de inplanting van een hoog gebouw verantwoord is op dit deel van het huizenblok, gelet op de strategische positie van huizenblok B, gelet op de grote insprong van het gebouw ten opzichte van de Etterbeeksesteenweg en gelet op het opleggen van een grote vrije ruimte langsheen de Etterbeeksesteenweg;

Overwegende, zoals hoger geciteerd, dat de meeste aanbevelingen van de impactstudie werden opgevolgd;

Overwegende dat gezien de strategische positie van huizenblok B en de significante insprong ten opzichte van de Etterbeeksesteenweg, deze bepaling verdedigbaar en rechtvaardigbaar wordt geacht;

Dat de schrapping van de derde toren van huizenblok B, zijnde de meest oostelijke, precies beantwoordt aan de wens dat er geen toren meer zichtbaar is op de achtergrond van het uitzicht van de Karel Martelstraat en de Livingstonelaan; dat de inplanting van torengebouwen langs de Wetstraat het structurerende karakter van deze grote as versterkt;

Dat ze vraagt om synthesebeelden te realiseren om de maximale door het tweede ontwerp van GGSV toegestane toestand te vergelijken met de huidige toestand en om het tweede ontwerp van GGSV navenant te herbekijken;

Overwegende dat de aanvullende lichtstudie met name betrekking had op het tweede ontwerp van GGSV; dat de begrippen « as » en « uitzicht langs deze assen » zijn gebruikt in deze studie om de oorzaken van vaststellingen met betrekking tot directe verlichting en diffuse verlichting te benoemen; dat de conclusies van deze studie zijn geïntegreerd in het ontwerp van GGSV dat is onderworpen aan het openbaar onderzoek;

Considérant par contre, que les gabarits à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la rue J. de Lalaing pourraient être plus francs en prenant la règle la plus stricte à savoir celle de la rue J. de Lalaing;

Que ceci offrirait un meilleur raccord avec les constructions situées en vis-à-vis, rue J. de Lalaing;

Considérant qu'une réclamante s'intéresse à la détermination du nombre de constructions hautes en fonction de la longueur de l'îlot et déplore que ce critère ne repose sur aucune justification objective, outre que l'application des conditions de l'article 8 rendra encore plus compliquée l'implantation d'une construction haute;

Considérant qu'un seuil doit être prévu pour éviter la concentration de constructions hautes sur une partie du périmètre;

Considérant que les nouvelles règles relatives à l'implantation de constructions hautes, notamment celle liant le nombre de constructions hautes par îlot à la longueur de l'îlot, ont été définies sur base des recommandations de l'étude d'impact;

I.2.c.1. Gabarits à front de la chaussée d'Etterbeek (îlots A et B)

Considérant que la C.R.D. estime qu'il eut été souhaitable de concentrer les tours du côté de la petite ceinture, en diminuant les gabarits des tours des îlots A et B afin de respecter « l'effet vallée », et ce en affirmant de manière plus marquée la crête de l'avenue des Arts, et de préserver au maximum les quartiers résidentiels avoisinants des effets indésirables (vent, ombre,...) dus à l'impact de la concentration de tours dans les îlots A et B;

Considérant que le R.R.U.Z. favorise les plus hautes tours le long de la petite ceinture, à l'exception d'une tour sur l'îlot B; que le nombre de tours sur l'îlot B a été réduit de trois à deux, sur recommandation de l'étude d'impact; qu'une étude complémentaire relative à l'éclairage a permis de localiser les tours de l'îlot B, de façon à en limiter l'impact sur les quartiers riverains; que les conclusions de l'étude d'impact ont fait ressortir que ce n'était pas tant la hauteur d'une tour qui constitue l'élément d'appréciation de son impact que sa position et sa largeur;

Considérant que la C.R.M.S. constate que, sans modifier le parti général consistant à implanter des tours dans la vallée, le second projet de R.R.U.Z. tente de maîtriser l'impact négatif des immeubles élevés sur le tissu urbain existant;

Que la C.R.M.S. regrette toutefois que les conclusions et propositions de l'étude d'impact n'aient été intégrées que très partiellement au second projet de R.R.U.Z. en ce que cette étude démontre clairement le diagnostic négatif qui est posé sur l'implantation d'immeubles élevés dans le fond de vallée, plus particulièrement le fait que les bâtiments hauts modifieront de manière déterminante certaines perspectives urbaines de grande qualité et que la hauteur de 165m pose, plus qu'ailleurs, le problème des ombres portées;

Considérant que l'implantation d'un immeuble élevé est justifié sur cette partie de l'îlot vu la position stratégique de l'îlot B, vu le recul significatif des constructions par rapport à la chaussée d'Etterbeek et vu l'imposition d'un espace libre important le long de la chaussée d'Etterbeek,

Considérant comme cité ci-avant, que la plupart des recommandations de l'étude d'impact ont été suivies;

Considérant la position stratégique de l'îlot B et le recul significatif par rapport à la chaussée d'Etterbeek, cette disposition est considérée défendable et justifiable;

Que la suppression de la troisième tour de l'îlot B, étant celle située le plus à l'est, répond précisément à la volonté de ne plus voir apparaître une tour en fond de perspective de la rue Charles Martel et de l'avenue Livingstone; que par ailleurs l'implantation de tours sur la rue de la Loi renforce le caractère structurant de cet axe majeur;

Considérant que la C.R.M.S. demande que des images de synthèse soient réalisées comparant la situation maximaliste permise par le second projet de R.R.U.Z. avec la situation actuelle, et de réexaminer le second projet de R.R.U.Z. en conséquence;

Considérant que l'étude complémentaire d'éclairage portait précisément sur le deuxième projet de R.R.U.Z.; que la notion d'axe et de perspective le long de ces axes a été utilisée dans cette étude pour identifier les causes des constats en matière d'éclairage direct et en matière d'éclairage diffus; que le projet de R.R.U.Z. soumis à enquête publique a intégré les conclusions de cette étude;

Dat de KCML ook vraagt om rekening te houden met het feit dat de Etterbeeksesteenweg een structurerende as is die het Flageyplein met de Margaretasquare verbindt en dat deze geherwaardeerd dient te worden indien men de bereikbaarheid van de Europese wijk wil verbeteren;

Overwegende dat de verordening deze structurerende as niet opnieuw in vraag stelt; dat hij integendeel het snijpunt vormt van de Etterbeeksesteenweg met de as van de Wetstraat;

Overwegende dat de herdefiniëring van de Etterbeeksesteenweg ook afhangt van de bestemmingen die aan de rand ervan liggen en die zullen worden geëvalueerd op het ogenblik van de indiening van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat een reclamant meent dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met de aanbevelingen van de impactstudie, meer bepaald met de afnemende bouwvolumes van de top naar de bodem van de vallei, vooral in de huizenblokken A en B; dat de reclamant een tegenstrijdigheid vaststelt in de behandeling van bouwwerken op de Etterbeeksesteenweg, en meer specifiek in de voorgestelde, aanzienlijke insprong van het bouwfront van huizenblok B tegenover het Maalbeekpark en het behoud van zeer grote volumes voor het bouwfront van huizenblok A waarvan hij meent dat de volumes geenszins in verhouding staan tot de traditionele, omliggende huizenblokken (Toulouse- en De Pascalestraat);

Overwegende dat de oriëntatie van het bouwvolume van huizenblok A niet nadelig is voor de traditionele omringende huizenblokken; dat dit huizenblok A zich bevindt op een punt waar verschillende wijken samenkomen en dat een schaalbreuk op zich niet negatief is;

Dat verschillende recente projecten op de Etterbeeksesteenweg bouwprofielen hebben van het type Gv+9 à Gv+16; dat de roeping van stadsboulevard bouwprofielen aantrekt die met dat statuut samenhangen; dat overigens de bouwlijnen van huizenblokken A en B aan de Etterbeeksesteenweg de toegang markeren van de perimeter SPW; dat ze bijgevolg een rol van als poort vervullen in de stadsscenografie;

Dat de reclamant vraagt om de bouw van slechts één toren in huizenblok A toe te staan en dat zo ver mogelijk van de Etterbeeksesteenweg;

Overwegende dat de impactstudie niet de mogelijkheid om twee hoge bouwwerken te bouwen - waarvan één aan de Etterbeeksesteenweg - in vraag heeft gesteld; dat zij daarentegen voorbehoud heeft gemaakt over de afstand tussen beide bouwwerken;

Dat hij ook vraagt dat de hoogte van gebouwen op de Etterbeeksesteenweg en in een achteruitbouwstrook van ten minste 15 m berekend wordt in verhouding tot het niveau van de Etterbeeksesteenweg en niet in verhouding tot dat van de Wetstraat;

Overwegende dat hierboven al op dit type bezwaar werd geantwoord;

Dat diezelfde reclamant vraagt dat de eigenaars in huizenblok A verplicht worden om in overleg te werken opdat het project beter op de Etterbeeksesteenweg gericht zou zijn; dat hij meent dat de berekeningsregels voor de percelen grenzend aan de Etterbeeksesteenweg moeilijk te begrijpen zijn;

Overwegende dat het niet tot de bevoegdheid van de GGSV behoort om de houding van de privéactoren te bepalen in het kader van de projecten die ze gaan ontwikkelen, maar dat de GGSV aanzet tot de groepering van percelen;

Dat de regels die van toepassing zijn op de Etterbeeksesteenweg voor de berekening van de hoogten en insprongen telkens voor ieder geval apart zijn opgesteld, teneinde rekening te houden met de bijzonderheden van de verschillende situaties die zich voordoen in de perimeter van de GGSV;

Overwegende dat een reclamant eraan herinnert dat de Etterbeeksesteenweg in de as van de dominerende winden gelegen is en dat hij verzoekt om de interacties tussen deze dominerende winden en het door de torens gecreëerde venturieffect in de Etterbeeksesteenweg te onderzoeken;

Overwegende dat het ontwerp van GGSV de analyse voorziet van de winden in het kader van het aanvraagdossier tot stedenbouwkundige verordening; dat deze analyse bovendien zal moeten aantonen dat het ontwerp de norm NEN 8100 respecteert;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat, gezien de bestaande stedelijke context, het trottoir van de Wetstraat beter als referentieniveau kan dienen voor de Etterbeeksesteenweg en niet het trottoir van de Etterbeeksesteenweg zelf;

Overwegende dat de bepalingen van het ontwerp van GGSV voorzien dat de hoogte van de bouwwerken wordt gemeten vanaf het gemiddelde stoepniveau van de weg, waarop de constructie wordt ingeplant, uitgezonderd voor de hoge constructies;

Dat deze bepalingen van aard zijn dat, enerzijds, beter rekening wordt gehouden met de topografie van de perimeter en, anderzijds, een stadsvorm wordt gecreëerd die op de Wetstraat gericht is;

Considérant que la C.R.M.S. demande aussi de prendre en compte le fait que la chaussée d'Etterbeek est un axe structurant reliant la place Flagey au square Marguerite et qu'il convient de la requalifier si l'on veut augmenter l'accessibilité du quartier européen;

Considérant que le règlement ne remet pas en cause cet axe structurant; qu'au contraire, il marque l'intersection de la chaussée d'Etterbeek avec l'axe de la rue de la Loi;

Considérant que la requalification de la chaussée d'Etterbeek dépend aussi des affectations qui la borderont et qui seront évaluées lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme;

Considérant qu'un réclamant estime que les recommandations de l'étude d'impact, notamment une décroissance des gabarits de la crête vers le fond de la vallée, ne sont pas suffisamment prises en compte, notamment dans les îlots A et B; que ce réclamant constate une contradiction dans le traitement des constructions à front de la chaussée d'Etterbeek, notamment la proposition d'un recul assez important du front bâti dans l'îlot B en face du parc du Maelbeek, et le maintien d'un gabarit très élevé du front bâti dans l'îlot A dont il estime le gabarit totalement disproportionné par rapport aux îlots traditionnels limitrophes (rues de Toulouse et De Pascale);

Considérant que l'orientation du gabarit de l'îlot A n'est pas préjudiciable aux îlots traditionnels limitrophes; que cet îlot A se trouve à la rencontre de quartiers différents et qu'une rupture d'échelle n'est pas négative en soi;

Que plusieurs projets récents situés sur la chaussée d'Etterbeek ont des gabarits de l'ordre de R+9 à R+16; que la vocation de boulevard urbain appelle des gabarits qui soient en cohérence avec ce statut; que, par ailleurs, les fronts bâtis des îlots A et B sur la chaussée d'Etterbeek marquent l'entrée du périmètre du PuL; que, dès lors, ils ont un rôle de porte à jouer dans la scénographie urbaine;

Considérant que ce réclamant demande qu'une seule tour puisse être construite dans l'îlot A et ce à une distance la plus éloignée possible de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant que l'étude d'impact n'a pas remis en cause la possibilité de construire deux constructions hautes dont une à front de la chaussée d'Etterbeek; qu'elle a émis par contre des réserves sur l'interdistance des deux constructions hautes;

Qu'il demande également que la hauteur des bâtiments situés à front de la chaussée d'Etterbeek et dans une zone de recul d'au moins 15m, soit calculée par rapport au niveau de la chaussée d'Etterbeek et non pas de la rue de la Loi;

Considérant qu'il a été répondu à cette réclamation;

Considérant que ce même réclamant demande que les propriétaires dans l'îlot A soient obligés de travailler en concertation pour réaliser un projet qui soit plus attentif à la chaussée d'Etterbeek; qu'il estime également que les règles de calcul concernant les parcelles adjacentes à la chaussée d'Etterbeek sont difficiles à comprendre;

Considérant qu'il n'est pas du ressort du R.R.U.Z. de déterminer l'attitude des acteurs privés dans le cadre de leurs projets de développement mais que, par ailleurs, le R.R.U.Z. encourage au regroupement parcellaire;

Que les règles applicables sur la chaussée d'Etterbeek pour le calcul des hauteurs et reculs ont été élaborées chaque fois au cas d'espèce afin de faire valoir les spécificités des situations rencontrées dans le périmètre du R.R.U.Z.;

Considérant qu'un réclamant rappelle que la chaussée d'Etterbeek se situe dans l'axe des vents dominants et qu'il demande une étude des interactions entre ces vents dominants et l'effet venturi créé par les tours au droit de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. prévoit l'analyse des phénomènes de vent dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme; qu'en outre cette analyse devra prouver que le projet respecte la norme NEN 8100;

Considérant qu'un réclamant estime qu'au droit de la chaussée d'Etterbeek et au vu du contexte urbain existant, il y aurait lieu de prendre le trottoir de la rue de la Loi comme niveau de référence et non celui de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant que les dispositions du projet de R.R.U.Z. prévoient que la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir de la voirie sur laquelle s'implante la construction excepté pour les constructions hautes;

Que ces dispositions sont de nature d'une part, à mieux prendre en compte la topographie du périmètre et d'autre part à donner une forme urbaine centrée sur la rue de la Loi;

Overwegende dat deze reclamant oordeelt dat de in artikel 4, § 2, lid 3, bedoeld verplichting om de bouwwerken op de Etterbeeksesteenweg op de rooilijn te plaatsen erg beperkend is en dat, gezien het belang om een hoekconstructie volgens verschillende standpunten te behandelen, het noodzakelijk is om een gevelspel d.m.v. lichte verschuivingen tegenover de rooilijn toe te staan; dat de reclamant wel voorstander is van de inplanting op de rooilijn wat de sokkel van de bouwwerken betreft;

Overwegende dat de verordening niet belet dat de verdiepingen inspringen ten opzichte van de rooilijn;

Dat hij oordeelt dat de op 32 m vastgestelde grens voor de hoogte van aangebouwde bouwwerken op de hoek van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg het hoogteverschil accentueert tussen deze bouwwerken en de geplande bouwwerken in de rest van de Wetstraat, net als met de bestaande bouwwerken in de Wetstraat die buiten de perimeter liggen;

Overwegende dat de gemiddelde hoogte werd vastgelegd op 40 m;

Overwegende dat het hoogteverschil pertinent is, want het laat toe om beter rekening te houden met de topografie van het laagst gelegen deel;

I.2.d. Bepalingen betreffende het duurzame karakter van het ontwerp

Overwegende dat de Gewestelijke Milieuraad en diverse reclamanten betreuren dat de impactstudie niet de mogelijkheid onderzoekt om van de SPW-perimeter een « koolstofvrije » wijk te maken; dat ze menen dat de tijd nodig om de koolstofimpact van de sloop- en heropbouwwerken in de SPW-perimeter te compenseren met een lager energieverbruik van de nieuwe gebouwen veel langer duurt dan de levensduur van de nieuwe gebouwen;

Overwegende dat in het algemene deel al werd geantwoord op de bezwaren met betrekking tot de 'koolstofbalans'.

Overwegende dat meerdere reclamanten menen dat de permanente sloop van gebouwen overlast zal genereren voor alle wijken rond de Wetstraat gezien het onophoudelijke af- en aanrijden van bouwverkeer, dat er al meer dan 40 jaar werkzaamheden aan de gang zijn in de wijk; dat ze zich daarom verzetten tegen de goedkeuring van het tweede ontwerp van GGSV in zijn huidige vorm;

Overwegende dat het ontwerp van GGSV niet van toepassing is op de renovatie die bestaande gebouwen in stand houden; Overwegende dat het ontwerp van GGSV de creatie beoogt van een nieuwe vorm van stedenbouw; dat de uitvoering van deze vorm van stedenbouw afbraak/heropbouwoperaties zal inhouden, vermits een van de fundamentele doelstellingen van het Stadsproject Wet de vrijmaking is van ruimte op de grond (de grondinname van gebouwen beperken) om een stedenbouw met open huizenblokken te creëren;

Overwegende dat het ontwerp van GGSV daarom streeft naar het remediëren van de huidige situatie waar de grondinname van de bouwwerken dicht bij de 100 % ligt, ook op het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende dat het ontwerp van GSVZ niet belet dat bestaande gebouwen worden hergebruikt, ook al maakt het afbraak en herbouw mogelijk, afhankelijk van de regels die een nieuw type stedenbouw bevorderen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de Raad en een andere reclamant menen dat de termijn voor de in het ontwerp geplande heraanleg van de perimeter dertig jaar in beslag zal nemen en dat dit zware bouwwerken impliceert die het verkeer op een niet te onderschatten manier zullen beïnvloeden; en dat ze daarom vragen om omkaderings- en coördinatiemodaliteiten voor bouwplaatsen te voorzien opdat de openbare ruimtes zo min mogelijk in beslag genomen worden;

Overwegende dat de GOC vraagt om een daadwerkelijke coördinatie van de bouwplaatsen te verzekeren via een coördinatie-ambtenaar voor de bouwplaatsen;

Overwegende dat de impactstudie inderdaad niet de impact van de werven heeft geanalyseerd, en evenmin hun beheer en hun coördinatie, en dit omdat het ontwerp van verordening enkel betrekking heeft op de constructieregels, en niet op het ruimere beheer van hun uitvoeringwijze;

Dat er andere instrumenten zijn ingevoerd met dit doel (Titel III van de GSV, de complementaire voorwaarden die kunnen worden opgelegd door de bevoegde autoriteiten naar aanleiding van de milieuvergunning van klasse III);

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tevreden is dat er rekening gehouden werd met zijn eerdere opmerking i.v.m. de vage definitie van de biotoopcoëfficiënt en de ecologisch inrichtbare oppervlakte; dat hij meent dat het tweede ontwerp van GGSV een meer nauwkeurige definitie geeft en dat de lagere waarde van de biotoopcoëfficiënt realistischer lijkt;

Considérant que ce réclamant estime que l'obligation, visée à l'article 4, § 2, 3^e alinéa, d'implanter les constructions situées à front de la chaussée d'Etterbeek à l'alignement, est fort limitative et que, vu l'importance de traiter une construction d'angle par rapport à différents points de vue, il est nécessaire de permettre des jeux de façade par de légers décrochements à cet alignement; que ce réclamant soutient, par contre, l'implantation des constructions à l'alignement pour ce qui est du socle;

Considérant que le règlement n'empêche pas des reculs des étages par rapport à l'alignement;

Qu'il considère que la limite fixée à 32 m pour la hauteur des constructions moyennes implantées à l'angle de la rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek accentue le décrochement de hauteur entre ces constructions et les constructions promues pour le reste de la rue de la Loi ainsi que pour les constructions existantes de la rue de la Loi qui sont situées hors du périmètre;

Considérant que la hauteur moyenne est fixée à 40 m;

Considérant que le décrochement de hauteur est pertinent car il permet de mieux respecter la topographie du fond de vallée;

I.2.d. Les dispositions relatives au caractère durable du projet

Considérant que le Conseil Régional de l'Environnement et plusieurs réclamants regrettent que l'étude d'impact n'examine pas l'ambition de faire du périmètre du P.U.L. un quartier « zéro carbone »; qu'ils estiment que le temps nécessaire pour compenser l'impact carbone des démolitions et reconstructions dans le périmètre du P.U.L. par une plus faible consommation énergétique des nouveaux immeubles est largement supérieur à la durée de vie de ces nouveaux immeubles;

Considérant que, s'agissant du « bilan carbone », il a déjà été répondu aux réclamations dans la partie Généralités.

Considérant que plusieurs réclamants estiment que la démolition permanente des immeubles va engendrer des nuisances pour tous les quartiers situés autour de la rue de la Loi, et ce par les ballets incessants des camions, que le quartier a déjà été en travaux pendant 40 ans; qu'ils s'opposent en conséquence à l'adoption du second projet de R.R.U.Z. sous sa forme actuelle;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. ne s'applique pas aux rénovations qui maintiennent les bâtiments existants; Considérant que le projet de R.R.U.Z. vise à créer une nouvelle forme urbaine; que la réalisation de cette forme urbaine impliquera des opérations de démolition/reconstruction puisqu'un des objectifs fondamentaux du Projet Urbain Loi est de libérer de l'espace au sol (réduire l'emprise au sol des constructions) pour créer un urbanisme d'îlots ouverts;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. vise de ce fait à remédier à la situation actuelle où l'on observe un taux d'emprise au sol des constructions proche de 100 % et ce compris en intérieur d'îlot;

Considérant que le projet de R.R.U.Z. n'empêche pas la réutilisation de bâtiments existants, même s'il rend possibles des opérations de démolition/reconstruction en fonction de règles qui promeuvent un urbanisme d'un type nouveau en Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que le Conseil et un autre réclamant estiment que le délai de réaménagement du périmètre envisagé par le projet s'étendra sur trente ans, ce qui impliquera de lourds chantiers, ayant un impact non négligeable sur la circulation; et que, de ce fait, ils demandent de prévoir des modalités d'encadrement et de coordination des chantiers dans l'objectif d'occupation minimale des espaces publics;

Considérant que la C.R.D. demande également qu'une réelle coordination des chantiers soit garantie via un agent de coordination de chantier;

Considérant que l'étude d'impact n'a, en effet, pas analysé les impacts des chantiers, ni leur gestion et coordination, et ce dès lors que le projet de règlement ne porte que sur des règles de construction et non sur la gestion plus globale de leur mode d'exécution;

Que d'autres instruments ont été prévus à cet effet (titre III du R.R.U., les conditions complémentaires qui peuvent être imposées par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration environnementale de classe III);

Considérant que le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale se réjouit de voir que sa remarque émise précédemment, concernant l'imprécision dans la définition du coefficient de biotope et de la surface écoaménageable, a été prise en compte; qu'il estime que le second projet de R.R.U.Z. comprend une définition plus précise et une valeur du coefficient de biotope revue à la baisse, qui semble plus réaliste;

Overwegende dat de GOC vaststelt dat de biotoopcoëfficiënt werd aangepast ingevolge haar opmerkingen over het vorige ontwerp; dat de Commissie een coëfficiënt van 0,3 redelijker vindt gezien de configuratie van de bestaande bebouwing die de bodem ondoorlaatbaar maakt;

Dat de Commissie echter vraagt erop toe te zien dat, onder het mom van te strikte vergroeningsvereisten, opdrachtgevers en bouwdirecties er niet van profiteren om geen zonnepanelen te voorzien;

Overwegende dat de biotoopcoëfficiënt per oppervlak door zijn definitie - als zijnde het verband op het hele terrein tussen de ecologisch in te richten oppervlakken en het totale terreinoppervlak - aanzet tot de realisatie van de van de ecologisch in te richten oppervlakken, los van andere maatregelen ter verbetering van het duurzame karakter van de ontwerpen, zoals zonnepanelen;

Overwegende dat een reclamant het waardeert dat er wegingsfactoren zijn opgenomen in het ontwerp van besluit; dat hij meent dat de herziening van de coëfficiënt naar een realistischer niveau wellicht minder aanvragen tot afwijkingen met zich mee zal brengen;

Overwegende dat een interveniënte vraagt om de maatregelen te preciseren waaraan bouwwerken moeten voldoen om converteerbaar en duurzaam te zijn;

Overwegende dat een reclamante wenst dat de voorschriften m.b.t. het converteerbare karakter van bouwwerken gepreciseerd worden, met name opdat de bevoegde overheid kan beoordelen of een project aan deze vereisten voldoet en, desgevallend, afwijkingen kan toestaan;

Overwegende dat de reconversie maatregelen voor bouwwerken eigen zijn aan de types van reconversie die worden overwogen, en aan het type bouwwerk in kwestie;

Overwegende dat, rekening houdende met de veelheid van de reconversiehypothese niet kan worden overwogen om deze te omkaderen door middel van gedetailleerde verordenende bepalingen;

Overwegende dat het, gelet op bovengenoemde aspecten, verkieslijk is om de vergunningverlenende overheid ruimte te bieden om het reconversiekarakter van de bouwwerken in te schatten, rekening houdend met de eigenheden van het betreffende gebouw;

Overwegende dat de doelstellingen van het ontwerp van GGSV op het gebied van de converteerbaarheid van de bouwwerken (art. 21) een kader creëren dat moet volstaan om een gezonde emulatie van de interveniënten bij de bebouwing mogelijk te maken doordat het voorstellen van technische en architecturale voorzieningen die zijn afgestemd op de specifieke situaties van hun project, zal worden gestimuleerd;

II. ANTWOORDEN OP HET ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE EN MOTIVATIE

Overwegende dat de regelgevende tekst van de GGSV gewijzigd is als gevolg van de voorwaarden en opmerkingen die vermeld worden in het advies van de overlegcommissie en die hierna besproken worden :

de bewoordingen van art. 2, § 1 vereenvoudigen;

de verenigbaarheid van § 2 van art. 1 met § 4 van art. 1 betreffende het toepassingsgebied controleren;

preciseren in art. 1, § 3, dat de hoogte van de bouwwerken wordt gemeten van het gemiddelde niveau van de weg ter hoogte van het betrokken terrein;

art. 5, § 1, al. 2 : de twee laatste streepjes, die niet echt regelgevende draagwijdte hebben, schrappen (- ten aanzien van de mandelige grenzen terugwijkende gevels met ramen voorzien, - visuele doorzichten naar het binnenterrein van het huizenblok garanderen);

art. 5, § 2 : het begrip « aan de achterkant van het terrein », dat tegelijkertijd te vaag en te beperkend is in de specifieke context van het SPW schrappen;

art. 13, § 5 : het uittreksel van de norm bijvoegen en controleren of het « goede » comfortniveau van de Nederlandse norm het passende niveau is voor deze wijk;

art. 17, § 3 : het artikel als volgt formuleren « de gebieden voor koeren en tuinen overkapt door een bouwwerk moeten een vrije hoogte van 12 meter hebben, gerekend vanaf de begane grond », teneinde dit gebied ruimer te maken;

art. 18, § 3, al. 3 : deze bepaling schrappen : aangezien het begrip « onderbouw » elders wordt gedefinieerd;

art. 20 en bepalingen met betrekking tot de regenwateropvang : controleren of de gebruikte woordenschat exact overeenstemt met die van Leefmilieu Brussel/het BIM;

art. 22, § 1 moet verwijzen naar art. 1, § 3, punt 20;

art. 24, § 3, al. 3 : toevoegen : verboden in gevels die zichtbaar zijn vanaf de doorganggebieden, om esthetische redenen;

Considérant que la C.R.D. constate la modification du coefficient de biotope suite à ses remarques sur le projet précédent; que la Commission estime plus raisonnable d'établir un coefficient de 0,3, étant donné la configuration du bâti existant, rendant le sol imperméable;

Que la Commission demande, toutefois, d'être attentif à ce que, sous le couvert d'exigences trop strictes en termes de verdurisation, les maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre n'en profitent pour ne pas prévoir de panneaux solaires;

Considérant que le coefficient de biotope par surface encourage, par sa définition comme étant le rapport sur tout le terrain entre les surfaces éco-aménageables et la superficie totale du terrain -, à réaliser des surfaces éco-aménageables, indépendamment d'autres mesures pour améliorer le caractère durable des projets, comme des panneaux solaires par exemple;

Considérant qu'un réclamant apprécie le fait que les facteurs de pondération sont repris dans le projet d'arrêté; qu'il estime que le fait que le coefficient soit revu à un niveau plus réaliste, il induira probablement moins de demandes de dérogation;

Considérant qu'une intervenante demande de préciser les mesures à prendre afin de répondre à l'exigence du caractère convertible et durable des constructions;

Considérant qu'une réclamante souhaite que les prescriptions relatives au caractère convertible des constructions soient précisées, notamment afin de permettre à l'autorité compétente d'évaluer la conformité d'un projet à ces exigences et, le cas échéant, d'accorder des dérogations;

Considérant que des mesures permettant la convertibilité des constructions sont propres aux types de reconversions envisagées ainsi qu'au type de construction concerné;

Considérant qu'en égard à la multiplicité des hypothèses de reconversion, il n'est pas envisageable d'encadrer celles-ci par des dispositions réglementaires détaillées;

Considérant, qu'au vu des aspects mis en avant ci-dessus, il est préférable de laisser à l'autorité qui délivre les permis une latitude d'appréciation du caractère convertible des constructions en fonction des spécificités du projet concerné;

Considérant que les objectifs du projet de R.R.U.Z. en matière de convertibilité des constructions (art. 21) donnent un cadre suffisant pour permettre une saine émulation des intervenants dans l'acte de bâtir au travers des dispositifs techniques et architecturaux qu'ils seront amenés à proposer pour les situations spécifiques auxquelles leur projet est confronté;

II. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ET MOTIVATION

Considérant que le texte réglementaire du R.R.U.Z. a été modifié en conséquence des conditions et remarques émises dans l'avis de la commission de concertation et évoquées ci-dessous :

simplifier le libellé de l'art. 2, § 1^{er};

vérifier la compatibilité du § 2 de l'art. 1^{er} avec le § 4 de l'art. 1^{er} relatif au champ d'application;

préciser à l'art. 1^{er}, § 3, que la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie à hauteur du terrain concerné;

art. 5, § 1^{er}, al. 2 : supprimer les deux derniers tirets qui n'ont pas vraiment de portée réglementaire (- 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'ilot);

art. 5, § 2 : supprimer la notion « en fond de terrain » qui est à la fois trop vague et trop limitative dans le contexte particulier du PuL;

art. 13, § 5 : joindre en annexe, l'extrait concerné de la norme et de vérifier si le niveau de confort « bon » de la norme néerlandaise est le niveau pertinent pour ce quartier;

art. 17, § 3 : libeller l'article « les zones de cours et jardins surplombées d'une construction doivent avoir une hauteur libre de 12 mètres, calculée depuis le niveau du sol », afin de donner plus d'ampleur à cette zone;

art. 18, § 3, al. 3 : supprimer cette disposition : la notion de sousbassement étant définie ailleurs;

art. 20 et définitions relatives à la collecte des eaux pluviales : vérifier si le vocabulaire utilisé correspond exactement à celui utilisé par Bruxelles Environnement/IBGE;

art. 22, § 1^{er} doit faire référence à l'art. 1, § 3, point 20;

art. 24, § 3, al. 3 : ajouter : interdites en façades visibles depuis les zones de cheminement, pour des raisons esthétiques;

art. 27, de samenstelling van het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning aanvullen met de berekening van de biotoopcoëfficiënt per oppervlak en de berekening van de regenwateropvang;

art. 27, de samenstelling van de aanvraagdossiers van het stedenbouwkundig attest aanpassen;

Overwegende dat de regelgevende tekst van de GGSV gewijzigd is als gevolg van de bijzondere opmerkingen van de Stad Brussel, die zij vermeldt in een minderheidsadvies van de overlegcommissie en die hierna besproken worden :

- art. 1, § 2 wordt herhaald in art. 1, § 4, dat bovendien nauwkeuriger is;

- art. 1, § 3, punt 20 : de hoogte van de bouwwerken wordt berekend vanaf het gemiddelde niveau van de weg, de Stad vraagt om te preciseren dat het gaat om het gemiddelde niveau van de weg aan het betrokken perceel;

- art. 2, § 1 : de Stad is van mening dat het nuttig zou zijn te preciseren dat de « gemiddelde referentiehoogte » de gemiddelde hoogte is die niet mag worden overschreden in het kader van de artikelen waarin deze hoogte genoemd wordt;

- art. 5, § 1, tweede en derde streepje : de Stad ziet het nut niet in van dergelijke beperkingen die tegelijkertijd vaag en te streng zijn;

- art. 5, § 2 : de Stad stelt voor het begrip « aan de achterkant van het terrein », dat tegelijkertijd te vaag en te beperkend is in de specifieke context van het SPW te schrappen;

- art. 12 : de Stad vraagt om de structuur van het artikel te vereenvoudigen om het beter leesbaar te maken;

- art. 12, § 4 en § 5 : de Stad is van mening dat overkapping van vrije ruimten, waarbij donkere en moeilijke te vergroenen gebieden worden gecreëerd, beter niet wordt bevorderd en vraagt om de percentages te verlagen;

- art. 13, § 5 : de Stad stelt vast dat de norm NEN 8100, waarnaar wordt verwezen in dit artikel, niet gedefinieerd is in de verordening;

- art. 17, § 3 : de Stad vraagt om geen gebieden voor koeren en tuinen die zijn geïntegreerd in een bouwwerk toe te staan en met betrekking tot gebieden voor koeren en tuinen met een overhangend bouwwerk, een vrije hoogte van 12 m in acht te nemen, zoals in de doorgangsgebieden;

- art. 18, § 3, 3e lid : de Stad vraagt zich af of het nodig is een « onderbouw » aan te brengen voor omheiningen;

- art. 22, § 1 : de Stad stelt vast dat er moet worden verwezen naar artikel 1, § 3, punt 20;

- art. 24, § 3, 3e lid : de Stad stelt voor doorgangsgebieden toe te voegen;

- art. 26 : de Stad is van mening dat het aangewezen is de toegang tot parkings te bevorderen op de plaats waar het gebouw het dichtst tegen de rooilijn staat, om te voorkomen dat grote delen van vrije ruimten worden gebruikt voor auto's en ze is van mening dat het tevens aangewezen is grenzen vast te leggen voor de toegang tot parkings wat betreft het aantal en de afmetingen;

Overwegende dat de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afwijkt van het advies van de overlegcommissie op basis van volgende beweegredenen;

Overwegende dat het BIM vaststelt en betreurt, in een aanvullende nota op het advies van de overlegcommissie, dat er geen energieanalyse van de gebouwen heeft plaatsgevonden, dat de turbulentie die wordt veroorzaakt door de geplande bouwprofielen een onoverkomelijke weerslag zal hebben op de isolatie en de maatregelen die genomen moeten worden om dichterbij passiefbouw te komen; dat het BIM vraagt dat de gevolgen voor de energie, de realisatie van coherente openbare ruimten enz. gedurende heel de ontwikkeling van de perimeter aandachtig gevolgd worden door een observatorium, teneinde werkelijk tot een duurzame wijk te komen;

Dat de energieanalyse van de gebouwen in het kader van een eenvoudige stedenbouwkundige verordening nauwelijks zin had, aangezien deze analyse voornamelijk afhankelijk zou zijn van het aantal projecten dat wordt gerealiseerd in de perimeter van de verordening en de aard en de omvang van deze projecten; dat het heel goed denkbaar is dat bij het onderzoek van de aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning in verband met deze projecten er bijzondere aandacht zal worden besteed aan dit specifieke thema;

Overwegende dat het BIM eveneens vraagt om de mobiliteitsproblematiek grondig te bestuderen in de milieuvergunningaanvragen en het wenselijk acht gedetailleerde bodembestemmingsplannen bij de GGSV te voegen, teneinde echt een dynamiek en vernieuwing van de wijk tot stand te brengen;

art. 27, compléter la composition de demande de permis d'urbanisme par la note de calcul relative au coefficient de biotope par surface et celle relative à la collecte des eaux pluviales;

adapter la composition des dossiers aux demandes de certificat d'urbanisme;

Considérant que le texte réglementaire du R.R.U.Z. a été modifié en conséquence des remarques particulières de la Ville de Bruxelles, qu'elle évoque dans une note minoritaire à l'avis de la commission de concertation et émises ci-dessous :

- art. 1^{er}, § 2, fait double emploi avec art.1^{er}, § 4 qui est, par ailleurs, plus précis;

- art. 1^{er}, § 3, point 20 : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie, la Ville demande de préciser que c'est le niveau moyen de la voirie à hauteur de la parcelle concernée;

- art. 2, § 1^{er} : la Ville estime qu'il serait utile de préciser que la « hauteur moyenne de référence » mentionnée est la hauteur moyenne qui ne peut être dépassée en fonction des articles où il en est question;

- art. 5, § 1^{er}, deuxième et troisième tiret : la Ville ne voit pas l'intérêt de telles contraintes qui paraissent à la fois flou et trop contraignant;

- art. 5, § 2 : la Ville suggère de supprimer la notion « en fond de terrain » qui est à la fois trop vague et limitative dans le contexte particulier du PuL;

- art. 12 : la Ville demande de simplifier la structure de l'article afin de le rendre plus lisible;

- art. 12, § 4 et § 5 : la Ville estime qu'il y a lieu de ne pas favoriser les surplombs des espaces libres créant des zones sombres et difficiles à végétaliser et elle demande de revoir les pourcentages à la baisse;

- art. 13, § 5 : la Ville constate que la norme NEN 8100 à laquelle cet article fait référence, n'est pas définie dans le règlement;

- art. 17, § 3 : la Ville demande de ne pas autoriser des zones de cours et jardins intégrées dans une construction et d'imposer, en cas de zones de cours et jardins surplombées, de respecter une hauteur libre de 12 m comme dans les zones de cheminement;

- art.18, § 3, 3^e alinéa : la Ville s'interroge sur la pertinence de prévoir un « soubassement » pour les clôtures;

- art. 22, § 1^{er} : la Ville constate qu'il y a lieu de se référer à l'article 1^{er}, § 3, point 20;

- art. 24, § 3, 3e alinéa : la Ville suggère d'ajouter les zones de cheminement;

- art. 26 : la Ville estime qu'il y a lieu de favoriser les accès aux parkings qui se font là où la construction est la plus proche de l'alignement afin d'éviter l'utilisation de grandes parties des espaces libres par l'automobile, et qu'elle estime qu'il y a également lieu de définir des limites pour les accès aux parkings, en termes de nombre et de dimension;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'écarterait de l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

Considérant que l'IBGE constate et regrette, dans une note complémentaire à l'avis de la commission de concertation, qu'aucune analyse sur l'énergie des bâtiments n'a été étudiée, que les turbulences occasionnées par les gabarits envisagés auront des répercussions inévitables quant à l'isolation et les mesures à prendre pour tendre vers des bâtiments passifs; que l'IBGE demande de suivre avec attention les impacts d'énergie, de mise en œuvre d'espaces publics cohérents, etc. tout au long du développement du périmètre par un observatoire, et ce afin de répondre réellement à un quartier durable;

Que l'analyse sur l'énergie des bâtiments dans le cadre d'un simple règlement d'urbanisme n'avait guère de sens puisque cette analyse sera essentiellement fonction de la nature, de l'ampleur et du nombre de projets qui seront réalisés dans le périmètre du règlement; qu'il est aisément concevable qu'à l'occasion de l'instruction de chacune des demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement relative à ces projets, une attention toute particulière sera consacrée à ce thème précis;

Considérant que l'IBGE demande également d'étudier de manière approfondie la problématique de la mobilité dans les demandes de permis d'environnement et estime souhaitable d'accompagner le R.R.U.Z. de plans d'affectations du sol détaillés afin de pouvoir réaliser une véritable dynamique et rénovation du quartier;

Overwegende dat er in het deel met overwegingen van algemene aard al is geantwoord op opmerkingen van dit type met betrekking tot de mobiliteitsproblematiek en met betrekking tot de opstelling van bodembestemmingsplannen;

Overwegende dat de Stad Brussel in een minderheidsadvies van de overlegcommissie, stelt dat het ontwerp van GGSV een goede vertaling is van de stadsvormen van het Stadsproject Wet zoals voorgesteld door het Atelier de Christian de Portzamparc, maar dat het niet genoeg garanties geeft wat betreft de verwezenlijking van het huisvestings- en voorzieningenprogramma, de beheersing van de grondspeculatie, de duurzame ontwikkeling, het parkeer- en mobiliteitsbeheer en de aanleg van de openbare ruimte;

Overwegende dat de Stad wat dat betreft enkele algemene en ook specifieke opmerkingen naar voren brengt;

Overwegende dat dat er in het deel met overwegingen van algemene aard al is geantwoord op opmerkingen van dit type met betrekking tot de functiemenging, de duurzame ontwikkeling, de mobiliteit en de aanleg van vrije ruimten;

Overwegende dat de Stad ook opmerkt dat er in de Franse tekst in art. 3, § 4 wordt gesproken van een « front bâti », terwijl in de verklarende woordenlijst « front de bâtisse » wordt gedefinieerd;

Overwegende dat het « front bâti » dat wordt genoemd in de art. 3, § 4, een andere betekenis heeft dan het « front de bâtisse » dat wordt gedefinieerd in de verklarende woordenlijst; dat in de toelichtingsbrochure bij het tweede ontwerp van GGSV de doelstelling van art. 3, § 4 als volgt wordt uitgelegd en geïllustreerd: « De inplanting van hoge bouwwerken is niet verplicht, maar als ze worden gerealiseerd mogen hun bouwlijnen enkel met een inspruing van 22 meter ten opzichte van de rooilijn worden geplaatst. In dat geval moet minstens 50 % van de bouwlijnen van het hoge bouwwerk op deze inspruing worden geplaatst. »;

Overwegende dat de Stad eveneens vraagt om de gemiddelde hoogte langs de Etterbeeksesteenweg te verlagen omdat de impactstudie heeft aangetoond dat het vooral de sokkel van 55 m is die nadelig is voor de zoninval en dit met name in het noordoosten van de perimeter;

Overwegende dat de impactstudie inderdaad heeft aangetoond dat bepaalde bepalingen in het eerste ontwerp van GGSV het risico inhielden dat er op lange termijn een relatief continu en massief front met een hoogte van 55 m zou ontstaan langs de Wetstraat en dat dit risico in strijd was met de doelstelling van het Stadsproject Wet om langs deze as te zorgen voor een variatie van hoogten en nieuwe rooilijnen om zo het huidige gangeffect te doorbreken;

Dat in het tweede ontwerp van GGSV het begrip « gemiddelde hoogte » wordt ingevoerd om te streven naar een dynamische variatie in de hoogte van de bouwwerken in heel de perimeter, om zo de lichtinval in de straten en de huizenblokken te bevorderen;

Dat er overigens een hoogteverschil van min of meer 8 meter bestaat tussen de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg ter hoogte van huizenblokken A en B, wat overeenstemt met de hoogte van twee bouwverdiepingen en dat het referentievlak om de gemiddelde hoogte van een gebouw aan de Etterbeeksesteenweg te meten, het gemiddelde niveau is van dat deel van het trottoir van de Etterbeeksesteenweg dat naast het terrein ligt;

Dat al deze nieuwe bepalingen in het tweede ontwerp van GGSV leiden tot een sterke verlaging van de gemiddelde hoogte van de bouwwerken en dat de aanvullende daglichtstudie concludeerde dat de invoering van deze nieuwe bepalingen voor de gemiddelde bouwwerken de daglichtomstandigheden ter hoogte van de Etterbeeksesteenweg en de Maalbeekdalhof verbeterde;

Overwegende dat de Stad van mening is dat het nuttig zou zijn de tekst van art. 6 uitdrukkelijker te formuleren en misschien het doel van de vrije ruimte en de oriëntatie te preciseren; anderzijds is de Stad van mening dat « knikken in het bouwprofiel » niet noodzakelijk leiden tot een betere kwaliteit van de lichtinval noch een betere kwaliteit van de aanleg;

Overwegende dat in de toelichtingsbrochure bij het tweede ontwerp van GGSV de doelstelling van art. 6 als volgt wordt uitgelegd en geïllustreerd: « Om visuele doorzichten te realiseren tussen de perimeter van het SPW en de aanpalende wijken, moeten de bouwwerken in het verlengde van de straten die loodrecht op de Wetstraat staan en uitgeven op de perimeter zodanig worden ontworpen dat ze visuele zichten en aanzienlijke knikken in het bouwprofiel realiseren. Deze regel is van toepassing in het verlengde van de volgende straten: de Maria-Theresiastraat, de Nijverheidsstraat, de Tweekerkenstraat, de Wetenschapsstraat, de Spastraat, de Aarlenstraat, de Filips de Goede-straat, de Trierstraat » en dat een meer gedetailleerde beschrijving in de regelgevende tekst niet nodig is;

Overwegende dat het Stad tevens van mening is dat moet worden gedefinieerd wat bedoeld wordt in art. 17, § 2, met « bouwwerken die bij de ingang van het gebouw horen »;

Considérant qu'il a déjà été répondu dans la partie sur les considérations d'ordre général à ce type d'observations concernant la problématique de la mobilité et concernant l'élaboration de plans d'affectation du sol;

Considérant que la Ville de Bruxelles, estime, dans une note minoritaire à l'avis de la commission de concertation, que le projet de R.R.U.Z. traduit bien les formes urbaines du Projet urbain Loi tel que proposé par l'Atelier de Christian de Portzamparc, mais que celui-ci ne donne pas assez de garanties en termes de réalisation du programme de logement et d'équipement, de contrôle de la spéculation foncière, de développement durable, de gestion du stationnement et de la mobilité et d'aménagement de l'espace public;

Considérant que la Ville émet à cet effet émet quelques remarques générales ainsi que remarques particulières;

Considérant qu'il a déjà été répondu dans la partie sur les considérations d'ordre général à ce type d'observations concernant la mixité fonctionnelle, le développement durable, la mobilité et l'aménagement des espaces libres;

Considérant que la Ville note également que l'art.3, § 4 se réfère à un « front bâti » alors que le glossaire définit un « front de bâtisse »;

Considérant que le front bâti mentionné dans l'art.3, § 4 a une signification différente que le front de bâtisse défini dans le glossaire; que la brochure explicative qui accompagne le second projet de R.R.U.Z. explique et illustre bien l'objectif de l'art.3, § 4 comme suit: « 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. »;

Considérant que la Ville demande également que la hauteur moyenne prévue le long de la chaussée d'Etterbeek soit revue à la baisse parce que l'étude d'impact a démontré que c'est surtout le socle de 55 m qui est préjudiciable à l'ensoleillement et ce, particulièrement au nord-est du périmètre;

Considérant que l'étude d'impact a en effet démontré qu'il y avait dans les dispositions du premier projet de R.R.U.Z. le risque de voir apparaître à long terme la création d'un front relativement continu et massif à une hauteur de 55m le long de la rue de la Loi et que ce risque est contraire à l'objectif du Projet urbain Loi d'apporter, le long de cet axe, une variation des hauteurs et de nouveaux alignements capables de briser l'effet corridor actuel;

Que, dans le second projet de R.R.U.Z. 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;

Que, par ailleurs, il existe un dénivelé entre la rue de la Loi et la chaussée d'Etterbeek, au droit des îlots A et B, de plus ou moins 8 mètres, ce qui correspond à la hauteur de deux étages bâtis et que le niveau de référence pour mesurer la hauteur d'une construction moyenne à front de la chaussée d'Etterbeek est le niveau moyen de la partie du trottoir de la chaussée d'Etterbeek qui longe le terrain;

Que l'ensemble de ces nouvelles dispositions dans le second projet de R.R.U.Z. mène à une forte diminution de la hauteur des constructions moyennes et que, par ailleurs, l'étude d'éclairage naturel complémentaire conclut que l'introduction de ces nouvelles dispositions pour les constructions moyennes améliore les conditions d'éclairage naturel au droit de la chaussée d'Etterbeek et le Jardin de Maelbeek;

Considérant que la Ville estime qu'il serait utile de reformuler le texte de l'art.6 de manière plus explicite en précisant peut-être le but du dégagement ou son orientation; d'autre part, la Ville estime que les « ruptures de gabarit » n'induisent pas forcément une meilleure qualité d'éclairement ni une meilleure qualité d'aménagement;

Considérant que la brochure explicative qui accompagne le second projet de R.R.U.Z. explique et illustre bien l'objectif de l'art.6 comme suit: « 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 d'application dans la prolongation des rues suivantes: la rue Marie-Thérèse, la rue de l'Industrie, la rue des Deux Eglises, la rue de la Science, la rue de Spa, la rue d'Arlon, la rue Philippe Le Bon, la rue de Trèves. » et qu'il n'y a pas lieu de le détailler dans le texte réglementaire;

Considérant que la Ville estime également qu'il y a lieu de définir dans l'art.17, § 2, ce qu'on entend par « constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble »;

Overwegende dat de formulering van art. 17, § 2 de gebruikelijke betekenis volgens de GSV toepast;

Overwegende dat de Stad van mening is dat art. 18 aanzet tot het omheinen van vrije ruimten en dat de voorschriften eerder zouden moeten aanmoedigen tot het bijdragen aan de continuïteit en de convivialiteit van de openbare ruimten; dat de Stad ook van mening is dat ook het interessant zou zijn om de breedte van de openingshekken aan de straatkant vast te leggen;

Overwegende dat de beoordeling van de aanleg van de vrije ruimten zal plaatsvinden tijdens het onderzoek van de toekomstige aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen, dat daarbij uitgerekend aan de aanleg van vrije ruimten en de eventuele omheiningen bijzondere aandacht zal worden besteed;

Overwegende dat de aanvullende richtsnoeren voor de aanleg en het beheer van de toekomstige vrije ruimten zullen worden bestudeerd in het kader van de opstelling van een BBP;

Overwegende dat de Stad opmerkt dat art. 20 een stormbekken van 25 l/m² en een lekdebet van 10 l/s/ha voor een tienjarige neerslag van een uur verplicht stelt, terwijl Vivaqua stormbekkens van 33 l/m² en een lekdebet van 15 l/s/ha voor een tienjarige neerslag van 20 minuten aanbeveelt, en dat de Stad zich afvraagt waarom de GGSV minder streng is;

Overwegende dat in de voorschriften van art. 20 van het tweede ontwerp van GGSV de aanbevelingen zijn verwerkt van de impactstudie die tot doel hadden de in nieuwe bouwwerken gebruikte waterkustwerken te optimaliseren door enerzijds de terminologie en anderzijds de dimensioneringswijze te preciseren;

Dat de aanbevolen dimensionering van de stormbekkens in het bijzonder gebaseerd is op :

- enerzijds de referentieneerslag die momenteel gebruikt wordt door Leefmilieu Brussel, zijnde een tienjarige neerslag van 1h gelijkgesteld aan 25 l/m², toegepast op de actieve oppervlakte van de betrokken site (en niet meer uitsluitend de dakoppervlakte);

- en anderzijds op een lekdebet van 10 l/s/ha, wat ligt tussen de strengste eisen die uitgaan van Leefmilieu Brussel en Vivaqua voor risicogebieden, zijnde 5 l/s/ha en het lekdebet dat wordt aanbevolen door Vivaqua in « normale » gebieden (15 l/s/ha); dit lekdebet van 10 l/s/ha maakt het mogelijk de optimale waarde te bereiken die wordt aanbevolen door Leefmilieu Brussel wat betreft leeglooptijd van een dergelijk bekken, zijnde tussen 6 en 7 uur;

Overwegende dat het niet de bedoeling was dat de voorschriften van art. 20 van het tweede ontwerp van GGSV op het gebied van regenwaterbeheer minder streng zijn dan degene die worden uitgevaardigd door Leefmilieu Brussel en/of Vivaqua, maar integendeel om deze toe te passen en uitdrukkelijk te formuleren in het ontwerp van GGSV met betrekking tot de betrokken perimeter;

Overwegende dat de Stad van mening is dat art. 21 met betrekking tot de biotoopcoëfficiënt gebaseerd is op wegingsfactoren die niet overeenstemmen met de meest recente versie die is opgesteld door Leefmilieu Brussel en dat ze voorstelt niet te verwijzen naar de tabel die is opgenomen in de voorschriften, zolang er geen officieel referentiesysteem is goedgekeurd, aangezien het referentiesysteem nog zal evolueren;

Overwegende dat de wegingsfactoren per type oppervlak die in aanmerking zijn genomen in het tweede ontwerp van GGSV en die genoemd worden in de impactstudie, overgenomen zijn uit het wegingsrooster uit de evaluatie- en certificatiegids van het thema Natuurontwikkeling van Leefmilieu Brussel (Bron : Supraregionaal referentieel voor de labeling en certificatie van duurzame gebouwen op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest januari 2013);

Dat navraag bij Leefmilieu Brussel heeft geleerd dat de gegevens van dit wegingsrooster nog geldig zijn eind mei 2013;

Dat het juridisch niet mogelijk is te verwijzen naar het evolutieve karakter van dit rooster afhankelijk van de instructies van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de Stad van mening is dat art. 23, § 1, 2° bijzonder vaag is;

Overwegende dat de Stad ook vraagt om uit te leggen waarom art. 23, § 3 voorziet in afwijkingen op de verplichting een groendak aan te leggen in de toegangszones naar technische ruimtes en voorzieningen;

Considérant que la formulation de l'art. 17, § 2 se réfère au sens commun selon le RRU;

Considérant que la Ville estime que l'art. 18 incite à la clôture des espaces libres et que les prescriptions devraient encourager davantage à participer à la continuité et à la convivialité des espaces publics; que la Ville estime également qu'il serait intéressant de définir la largeur des grilles d'ouverture à rue;

Considérant que l'évaluation des aménagements des espaces libres se fera lors de l'instruction de chacune des futures demandes de permis d'urbanisme, qu'une attention toute particulière sera consacrée à l'aménagement précis des espaces libres et leurs éventuelles clôtures;

Considérant que des lignes directrices complémentaires pour l'aménagement et la gestion des futures espaces libres seront étudiées dans le cadre de l'élaboration d'un P.P.A.S.;

Considérant que la Ville constate que l'art. 20 prévoit un bassin d'orage de 25 l/m² et un débit de fuite de 10 l/s/ha pour une pluie décennale d'une heure alors que Vivaqua préconise des bassins d'orage de 33 l/m² et des débits de fuite de 15 l/s/ha pour des pluies décennales de 20 minutes et qu'elle se demande pourquoi le R.R.U.Z. est moins sévère;

Considérant que les prescriptions de l'art. 20 du second projet de R.R.U.Z. reprennent les recommandations de l'étude d'impact qui ont eu pour objectif d'optimiser les ouvrages hydrauliques à prévoir au sein de nouvelles constructions, au travers de précisions en matière de terminologie d'une part et de mode de dimensionnement d'autre part;

Que le dimensionnement des bassins d'orage préconisé, en particulier, est basé :

- d'une part, sur la pluie de référence désormais utilisée par Bruxelles Environnement en la matière, soit une pluie décennale de 1h équivalent à 25 l/m², appliquée à la surface active du site concerné (et non plus uniquement à sa superficie de toiture);

- et, d'autre part, sur un débit de fuite de 10 l/s/ha, constituant le débit de fuite intermédiaire entre les exigences les plus strictes édictées par Bruxelles-Environnement, et Vivaqua dans des zones à risque, à savoir 5 l/s/ha et le débit de fuite préconisé par Vivaqua dans des zones « standards » (15 l/s/ha); ce débit de fuite de 10 l/s/ha permettant d'atteindre l'optimum préconisé par Bruxelles-Environnement en matière de temps de vidange d'un tel bassin à savoir entre 6 et 7 heures;

Considérant que les prescriptions de l'art. 20 du second projet de R.R.U.Z. en matière de gestion des eaux pluviales n'ont donc pas pour objectif d'être moins contraignantes que celles édictées actuellement par Bruxelles-Environnement et/ou Vivaqua, mais au contraire d'appliquer et expliciter celles-ci au droit du projet de R.R.U.Z. et son périmètre;

Considérant que la Ville estime que l'art. 21 concernant le coefficient de biotope se base sur des facteurs de pondération qui ne correspondent pas à la version la plus récente élaborée par Bruxelles-Environnement et qu'elle propose de ne pas faire référence au tableau repris dans les prescriptions tant qu'un référentiel officiel n'est pas adopté, parce que ce référentiel évoluera encore;

Considérant que les facteurs de pondération par type de surface pris en compte dans le second projet de R.R.U.Z. et mentionnés dans l'étude d'impact, sont ceux édictés par la grille de pondération issue du guide d'évaluation et de certification du thème Développement du milieu naturel du Bruxelles-Environnement (Source : Référentiel supra régional pour la certification/labellisation des bâtiments durables à l'initiative de la Région de Bruxelles-Capitale – Janvier 2013);

Que les données de cette grille de pondération sont encore valables en fin mai 2013, après vérification auprès Bruxelles-Environnement;

Qu'il est juridiquement impossible de faire référence au caractère évolutif de cette grille en fonction des instructions de Bruxelles-Environnement;

Considérant que la Ville estime que l'art.23, § 1^{er}, 2° est particulièrement vague;

Considérant que la Ville demande également d'expliquer pourquoi l'art.23, § 3 prévoit des dérogations à l'imposition d'une toiture verte dans les zones d'accès vers les locaux et équipements techniques;

Overwegende dat de beplanting van platte daken als groendaken ter hoogte van eventuele technische installaties in open lucht en de toegangszones naar de technische ruimtes en voorzieningen geen zin lijkt te hebben, aangezien deze toegangszones regelmatig belopen zullen worden;

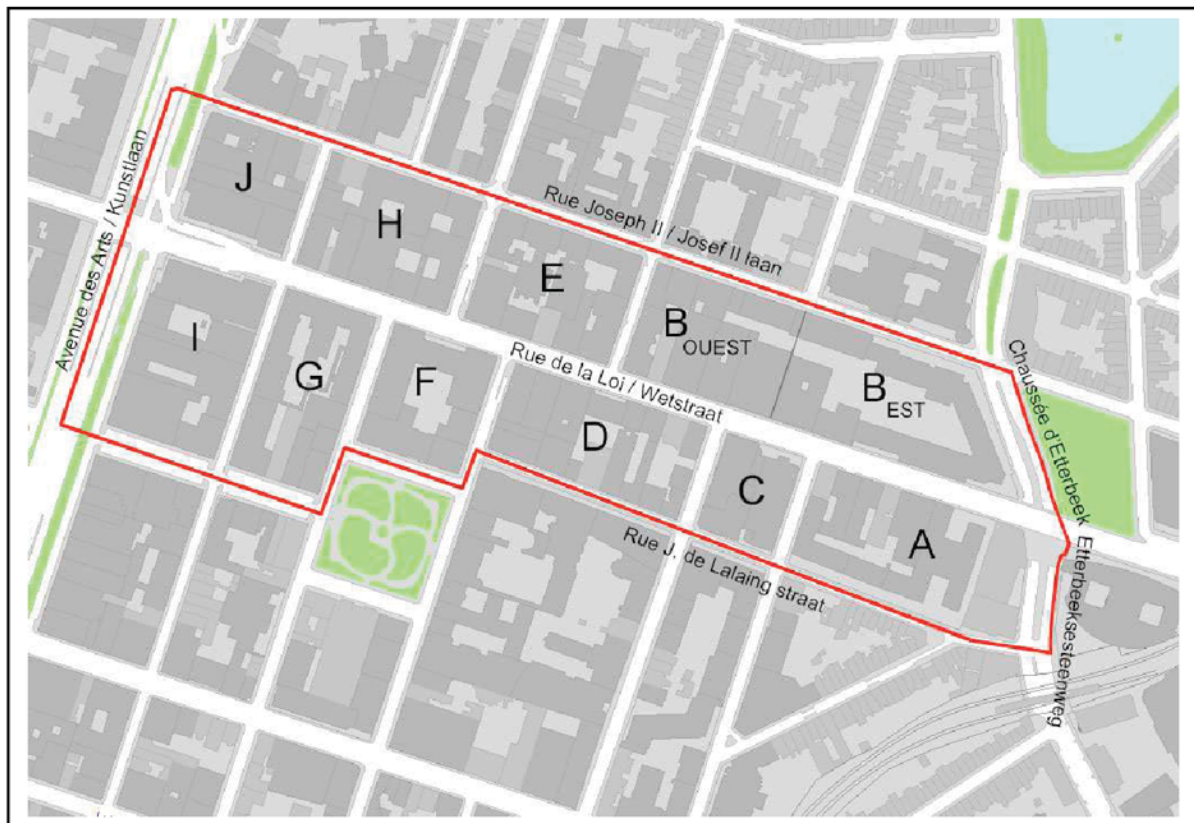
Op voorstel van de Minister-President;
Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Algemene inleiding*

Artikel 1. Toepassingsgebied en impact van de verordening

§ 1. Deze verordening heft Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving – zoals goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006, op en vervangt hem, en dit binnen de grenzen van de perimeter die gedefinieerd wordt door de rode rand op onderstaand plan :



§ 2. De artikels 3 tot 12, 20, 26 en 27 van deze verordening zijn niet van toepassing op de handelingen en werkzaamheden voor het behoud van een bestaand bouwwerk, mits deze geen wijziging van het bouwprofiel of de inplanting inhouden.

§ 3. In het kader van deze verordening, moet worden verstaan onder :

1. Naaste omgeving : gebied bestaande uit :

- het openruimtegebied;
- het doorgangsgebied;
- het gebied voor koeren en tuinen.

2. Rooilijn : grens tussen het openbaar domein van de weg en de private eigendommen.

3. Antenne : toestel voor het uitzenden en/of ontvangen van radio-elektrische golven, in het bijzonder schotelantennes en antennes voor mobiele telefonie.

4. Luifel of markies : vast of mobiel dak dat uitspringt ten opzichte van de gevel van een bouwwerk.

5. Balkon : platform met borstwering voor één of meerdere verdiepingen.

6. Stormbekken : bekken waarvan de belangrijkste functie bestaat uit de opslag van regenwater afkomstig van hevige neerslag en in de trage teruggave door geregelde afvoer naar een afvoerpunt.

7. Regenwatertank met hergebruik : tank waarvan de belangrijkste functie bestaat uit de gedeeltelijke opslag van regenwater afkomstig van wisselvallige neerslag, afhankelijk van het waterpeil in de tank, zodat het regenwater kan worden hergebruikt voor huishoudelijke

Considérant qu'au droit des éventuelles installations techniques à ciel ouvert et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques, la végétalisation des toitures plates sous forme de toitures vertes, ne semble pas être pertinente puisque ces zones d'accès seront régulièrement piétinées;

Sur proposition du Ministre-Président;
Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Généralités*

Article 1^{er}. Champ d'application et effets du règlement

§ 1^{er}. Le présent règlement abroge et remplace le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – Caractéristiques des constructions et de leurs abords – tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006, et ce dans les limites du périmètre défini par le liseré rouge figurant sur le plan suivant :

§ 2. Les articles 3 à 12, 20, 26 et 27 du présent règlement ne s'appliquent pas aux actes et travaux visant au maintien d'une construction existante, pour autant qu'ils n'impliquent pas de modification à son gabarit ou à son implantation.

§ 3. Au sens du présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

1. Abords : zone comprenant :

- la zone d'espace ouvert;
- la zone de cheminement;
- la zone de cours et jardins.

2. Alignement : limite entre le domaine public de la voirie et les propriétés privées.

3. Antenne : dispositif d'émission et/ou de réception des ondes radioélectriques, notamment les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile.

4. Auvent ou marquise : toiture fixe ou mobile, en saillie sur la façade d'une construction.

5. Balcon : étroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies.

6. Bassin d'orage : bassin dont la fonction essentielle est le stockage des eaux pluviales d'événements pluvieux intenses et la restitution lente par évacuation régulée vers un exutoire.

7. Citerne de récupération des eaux pluviales : citerne dont la fonction essentielle est le stockage partiel des eaux pluviales provenant des événements pluvieux aléatoires en fonction du niveau de l'eau dans la citerne permettant la réutilisation des eaux pluviales pour des usages

doeleinden (omdat die niet kunnen worden gecoördineerd met de neerslag, zal de opslag gedeeltelijk zijn).

8. Biotoopcoëfficiënt per oppervlak : de verhouding over heel het terrein tussen de oppervlakten die ecologisch worden aangelegd en de totale oppervlakte van het terrein.

9. Bouwwerk : bovengronds gedeelte van gebouwen, met uitsluiting van terrassen en andere waterdichte bekledingen op de begane grond, dat voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest als een geheel wordt beschouwd.

10. Laag bouwwerk : bouwwerk waarvan de hoogte niet meer dan 24 meter bedraagt.

11. Middelhoog bouwwerk : bouwwerk waarvan de gemiddelde hoogte niet meer bedraagt dan 40 meter en de maximale hoogte niet meer dan 55 meter.

12. Hoog bouwwerk : bouwwerk waarvan de maximale en de minimale hoogte voldoet aan de vereisten van artikel 10.

13. Naastliggend bouwwerk : bouwwerk op het terrein grenzend aan het desbetreffende terrein.

14. Uitsprong : deel of element van een bouwwerk dat uitsteekt buiten het gevelvlak van een bouwwerk.

15. Grondinname van de bouwwerken : grondoppervlak, berekend in horizontale projectie, dat wordt ingenomen of overkapt door bouwwerken, exclusief luifels en markiezen.

16. Vrije ruimte : ruimte zonder bouwwerken op de begane grond, eventueel overkapt door bouwwerken.

17. Technische verdieping : gedeelte van een verdieping dat wordt gebruikt voor het onderbrengen van technische voorzieningen en dat niet bewoonbaar of bruikbaar is voor de hoofdfunctie van het bouwwerk.

18. Bouwlijn : verplichte inplantingslijn voor bouwwerken of hoofdvlak dat gevormd wordt door alle voorgevels van de bouwwerken en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn.

19. Hoogte van een bouwwerk : de hoogte van de bouwwerken omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de technische installaties; ze wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het deel van het trottoir dat langs het betreffende terrein ligt, of, in het geval van een noord-zuid georiënteerd doorlopend terrein tot aan de helft van de diepte van het huizenblok, vanaf het gemiddelde niveau van het deel van het aangrenzende trottoir dat langs het terrein ligt. Evenwel, in het geval van een hoog bouwwerk, wordt de hoogte altijd gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het deel van het trottoir van de Wetstraat dat langs het terrein ligt.

20. Huizenblok : geheel van al dan niet bebouwde terreinen, dat begrensd is door verkeerswegen in de open lucht.

21. Binnenterrein van een huizenblok : vrije ruimte in het centrale deel van het huizenblok.

22. Mandelige grens : grens die twee eigendommen scheidt en die bestaat uit het verticale vlak of, bij gelegenheid, de verticale vlakken en de horizontale vlakken die erop aansluiten.

23. Radiofrequentie-transparant materiaal : materiaal dat de verspreiding van de elektromagnetische golven niet hindert.

24. Bovenste gedeelte van de bouwwerken : bovenste deel van een bouwwerk dat het dak van het bouwwerk omvat alsook de dakrib gevormd door de samenkomst van de gevelvlakken en de dakvlakken zoals acroteriemuren of een ander bouwelement om het bouwwerk te bekronen.

25. Volle grond : zone vrij van ondergrondse bebouwing, behalve bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals leidingen, kabels, ...

26. Onderbouw : onderste gedeelte van de gevel, bestaande uit hetzij de gelijkvloerse verdieping (met inbegrip van eventuele tussenverdiepingen), hetzij twee bouwlagen (waaronder dus de gelijkvloerse verdieping).

27. Actieve oppervlakte : Oppervlakte waar het regenwater 100 % wegvloeit; deze wordt berekend door het product te nemen van de doorsijpelende oppervlakte (O , in m^2) met de afvloeiingscoëfficiënt (Ac) die hieraan verbonden is : $Ao = Ac \times O$

De waardebepaling van de afvloeiingscoëfficiënt hangt niet enkel af van de aard van het oppervlak, maar ook van de neerslagintensiteit :

- voor de bepaling van de afmetingen van een stormbekken, volstaat het zich te baseren op de afvloeiingscoëfficiënten die overeenkomen met hevige neerslag;

- voor de bepaling van de afmetingen van een regenwatertank met hergebruik, volstaat het zich te baseren op de afvloeiingscoëfficiënten die overeenkomen met wisselvallige neerslag.

28. Niet bebouwbare oppervlakte : totale oppervlakte van het terrein, waarvan de maximale grondinname van de bouwwerken wordt afgetrokken.

29. Oppervlak dat ecologisch wordt aangelegd : oppervlak van veranderlijke ecologische kwaliteit dat in aanmerking wordt genomen bij de berekening van de biotoopcoëfficiënt per oppervlak.

domestiques (ceux-ci ne pouvant être coordonnés avec les épisodes pluvieux, le stockage sera partiel).

8. Coefficient de biotope par surface : le rapport sur tout le terrain entre les surfaces écoaménageables et la superficie totale du terrain.

9. Construction : partie hors-sol des immeubles, à l'exclusion des terrasses et autres revêtements imperméables situés au niveau du sol, considérée comme formant un tout pour la demande de permis ou de certificat d'urbanisme.

10. Construction basse : construction dont la hauteur n'excède pas 24 mètres.

11. Construction moyenne : construction dont la hauteur moyenne n'excède pas 40 mètres et dont la hauteur maximale n'excède pas 55 mètres.

12. Construction haute : construction dont les hauteurs maximale et minimale répondent aux exigences de l'article 10.

13. Construction voisine : construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné.

14. Élément en saillie : partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

15. Emprise des constructions : superficie au sol, calculée en projection horizontale, occupée ou surplombée par des constructions, déduction faite des auvents et marquises.

16. Espace libre : espace libre de constructions au niveau du sol, pouvant être éventuellement surplombé par des constructions.

17. Etage technique : partie d'étage, utilisée pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction.

18. Front de bâtisse : ligne d'implantation obligatoire des constructions ou plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement.

19. Hauteur d'une construction : la hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les installations techniques; elle est mesurée à partir du niveau moyen de la portion du trottoir qui longe le terrain concerné, ou, lorsqu'il s'agit d'un terrain traversant orienté nord-sud jusqu'à la moitié de la profondeur de l'îlot, à partir du niveau moyen de la portion du trottoir adjacent qui longe le terrain. Toutefois, dans le cas d'une construction haute, la hauteur est toujours mesurée depuis le niveau moyen de la portion du trottoir de la rue de la Loi qui longe le terrain.

20. Ilot : ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre.

21. Intérieur d'îlot : espace libre situé en partie centrale de l'îlot.

22. Limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical ou, occasionnellement, par les plans verticaux et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés.

23. Matériau radiofréquence transparent : matériau n'entravant pas la propagation des ondes électromagnétiques.

24. Partie supérieure des constructions : registre supérieur des constructions qui comprend la toiture de celles-ci ainsi que l'arête constituée par la rencontre des plans de façade et des toitures tels que murs acroteres ou autres dispositifs de couronnement des constructions.

25. Pleine terre : zone libre de constructions en sous-sol, hormis celles incorporées par les impétrants, telles que canalisations, câbles, ...

26. Soubassement : registre inférieur de la façade, intégrant soit le rez-de-chaussée (y compris les éventuels mezzanines ou entresols), soit deux niveaux (ceux-ci comprenant alors le rez-de-chaussée).

27. Surface active : surface sur laquelle les eaux pluviales ruissellent à 100 %; elle est calculée par le produit de la surface drainante (S , en m^2) par le coefficient de ruissellement (Cr) qui lui est associée : $Sa = Cr \times S$.

Le choix d'une valeur pour le coefficient de ruissellement dépend non seulement de la nature de la surface considérée mais aussi de l'intensité des événements pluvieux considérés :

- pour le dimensionnement d'un bassin d'orage, il convient de se baser sur les coefficients de ruissellement correspondant à des événements pluvieux intenses;

- pour le dimensionnement d'une citerne de récupération des eaux pluviales, il convient de se baser sur les coefficients de ruissellement correspondant à des événements pluvieux aléatoires.

28. Superficie non constructible : superficie totale du terrain, déduction faite de l'emprise maximale des constructions.

29. Surface éco-aménageable : surface de qualité écologique variable qui est prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

30. **Terrein** : perceel of geheel van naast elkaar liggende gekadastrerde percelen dat voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest als een geheel wordt beschouwd.

31. **Openruimtegebied** : landschappelijke vrije ruimte, waarvan de inrichting afgestemd is op een collectief gebruik voor ontspanning en vermaak.

32. **Doorgangsgebied** : doorgang in de open lucht, eventueel overkapt door gebouwen, of doorgang binnen een bouwwerk, uitsluitend bestemd voor de doorgang van voetgangers en, in voorkomend geval, van fietsers om twee verkeerswegen te verbinden.

33. **Gebied voor koeren en tuinen** : vrije ruimte, die is ingericht met het oog op de ontspanning en het vermaak van de bewoners van een gebouw.

HOOFDSTUK II. — *Bepalingen betreffende de bouwwerken*

Art. 2. Algemene bepalingen

§ 1. De gemiddelde hoogte van de bouwwerken die wordt voorgeschreven door deze verordening, wordt nageleefd, in de zone waarin deze hoogte van toepassing is, wanneer de volgende voorwaarden worden verenigd :

- het bouwvolume boven een horizontaal vlak ter hoogte van de gemiddelde referentiehoogte is kleiner dan of gelijk aan het onbebouwd volume onder dit vlak;

- de beschouwde bebouwde en onbebouwde volumes zijn begrepen tussen een horizontaal vlak ter hoogte van de maximale hoogte en een horizontaal vlak op een hoogte gelijk aan : $H = H_{gem} - (H_{max} - H_{gem})$, waarbij H de hoogte is, H_{gem} de gemiddelde hoogte en H_{max} de maximale hoogte.

Bij de berekening van de gemiddelde hoogte wordt geen rekening gehouden met het bouwvolume van de hoge bouwwerken.

§ 2. Verbindende constructies tussen meerdere bouwwerken mogen niet overhangen over de weg.

Art. 3. Inplanting van de bouwwerken langs de Wetstraat

§ 1. Langs de Wetstraat, en onverminderd paragraaf 2, worden de bouwwerken naar keuze ingeplant op een bouwlijn met een insprong van 8 meter ten opzichte van de rooilijn of op een bouwlijn met een insprong van 22 meter ten opzichte van de rooilijn. Eenzelfde bouwwerk kan meerdere van deze inplantingen combineren.

§ 2. Op de rooilijn mogen enkel lage bouwwerken worden ingeplant.

Voor de terreinen waarvan de breedte gemeten op de rooilijn minder dan of gelijk is aan 25 meter, mogen lage bouwwerken worden opgericht op voorwaarde dat ze minstens 50 % van de breedte van het terrein gemeten op de rooilijn innemen.

Voor de terreinen waarvan de breedte gemeten op de rooilijn meer dan 25 meter bedraagt, mogen lage bouwwerken worden opgericht op voorwaarde dat ze maximum 30 % van de breedte van het terrein gemeten op de rooilijn innemen.

§ 3. Op een bouwlijn met een insprong van 8 meter ten opzichte van de rooilijn mogen enkel middelhoge bouwwerken worden ingeplant. Deze bouwwerken mogen worden opgericht op voorwaarde dat ze minstens 50 % van de breedte van het terrein gemeten op die bouwlijn innemen.

§ 4. Op een bouwlijn met een insprong van 22 meter ten opzichte van de rooilijn mogen enkel hoge bouwwerken worden ingeplant. Minstens 50 % van het bouwfront van de hoge bouwwerken moet op die bouwlijn met een insprong van 22 meter worden ingeplant.

Art. 4. Inplanting en hoogte van de bouwwerken langs de andere straten dan de Wetstraat

§ 1. Algemene regels

De bouwwerken worden zodanig ingeplant dat de integriteit van de contouren van het huizenblok waarin ze gelegen zijn, gevrijwaard wordt.

Onverminderd de regels betreffende de ligging van de vrije ruimtes, mogen de insprongen slechts lokaal zijn en moeten ze de elementen die de contouren van het huizenblok bepalen intact laten, en dit :

- door het bebouwde karakter van hun hoeken te behouden;
- door minstens 50 % van het bouwfront van de bouwwerken op de rooilijn in te planten.

§ 2. Specifieke regels

Langs de Kunstlaan en de Guimardstraat wordt de inplanting van bouwwerken zowel toegestaan op de rooilijn met een maximale hoogte van 32 meter, evenals op een bouwlijn met een insprong van minstens

30. **Terrain** : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës cadastrées considérées comme formant un tout pour la demande de permis ou de certificat d'urbanisme.

31. **Zone d'espace ouvert** : espace libre paysager dont l'aménagement favorise un usage collectif d'agrément et de détente.

32. **Zone de cheminement** : passage à l'air libre, éventuellement surplombé de constructions, ou passage situé au sein d'une construction, exclusivement dédié aux passages des piétons, et le cas échéant aux cyclistes, afin de relier deux voies de communication.

33. **Zone de cours et jardins** : espace libre paysager dont l'aménagement privilégie un usage privatif d'agrément et de détente pour les occupants d'un immeuble.

CHAPITRE II. — *Dispositions relatives aux constructions*

Art. 2. Dispositions générales

§ 1^{er}. La hauteur moyenne des constructions fixée dans le présent règlement est respectée lorsque, dans la zone où cette hauteur est applicable, les conditions suivantes sont réunies :

- le volume bâti au-dessus d'un plan horizontal tiré au niveau de la hauteur moyenne de référence est inférieur ou égal au volume non bâti situé en-dessous de ce plan;

- les volumes bâtis et non-bâtis pris en considération sont compris entre un plan horizontal tiré au niveau de la hauteur maximale et un plan horizontal tiré à un niveau de hauteur minimum équivalente à : $H = H_{moy} - (H_{max} - H_{moy})$, où H représente la hauteur, H_{moy} la hauteur moyenne et H_{max} la hauteur maximale.

Pour effectuer le calcul de la hauteur moyenne le volume bâti des constructions hautes n'est pas pris en considération.

§ 2. Les ouvrages de liaison entre plusieurs constructions ne peuvent surplomber les voiries.

Art. 3. Implantation des constructions situées à front de la rue de la Loi

§ 1^{er}. A front de la rue de la Loi, et sans préjudice du paragraphe 2, les constructions sont implantées, au choix, à l'alignement, sur un front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement ou sur un front de bâtisse en recul de 22 mètres par rapport à l'alignement. Une même construction peut combiner plusieurs de ces implantations.

§ 2. A l'alignement, ne peuvent être implantées que des constructions basses.

Pour les terrains dont la largeur mesurée à l'alignement est inférieure ou égale à 25 mètres, les constructions basses peuvent être érigés à condition qu'elles occupent au moins 50 % de la largeur du terrain mesurée à l'alignement.

Pour les terrains dont la largeur mesurée à l'alignement est supérieure à 25 mètres, les constructions basses peuvent être érigées à condition qu'elles occupent au maximum 30 % de la largeur du terrain mesurée à l'alignement.

§ 3. Au front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement, ne peuvent être implantés que des constructions moyennes. Au moins 50 % du front bâti des constructions moyennes doit être implanté à ce front de bâtisse en recul de 8 mètres.

§ 4. Au front de bâtisse en recul de 22 mètres par rapport à l'alignement, ne peuvent être implantés que des constructions hautes. Au moins 50 % du front bâti des constructions hautes doit être implanté à ce front de bâtisse en recul de 22 mètres.

Art. 4. Implantation et hauteur des constructions situées à front des rues autres que la rue de la Loi

§ 1^{er}. Règles générales

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

Sans préjudice des règles relatives à la localisation des espaces libres, les reculs ne peuvent être que locaux et doivent garder intacts les éléments qui définissent le contour de l'îlot, et ce :

- en conservant le caractère construit de leurs angles;
- en implantant à l'alignement au moins 50 % du front bâti des constructions.

§ 2. Règles spécifiques

A front de l'avenue des Arts et de la rue Guimard, l'implantation des constructions est autorisée tout à la fois à l'alignement avec une hauteur maximale de 32 mètres, ainsi qu'à un front de bâtisse en recul de

7,5 meter ten opzichte van de rooilijn met een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 meter en een maximale hoogte van 55 meter.

Langs de Frère-Orbansquare worden de bouwwerken volledig op de rooilijn ingeplant met een maximale hoogte van 32 meter over een diepte van 7,5 meter ten opzichte van de rooilijn. Daarachter hebben ze een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 meter en een maximale hoogte van 55 meter.

Langs de Etterbeeksesteenweg worden de bouwwerken in huizenblok A ingeplant op de rooilijn en worden de bouwwerken in huizenblok B ingeplant op een bouwlijn met naleving van een insprong die toelaat om minstens één derde van de niet bebouwbare oppervlakte van alle terreinen samen van huizenblok B langs de Etterbeeksesteenweg in te planten. De gemiddelde hoogte van elk bouwwerk mag niet meer bedragen dan 40 meter en hun maximale hoogte is 55 meter over een diepte van, enerzijds voor huizenblok A, van 30 meter ten opzichte van de rooilijn en, anderzijds voor huizenblok B, van 15 meter ten opzichte van een loodrechte lijn op de Wetstraat vanaf de hoek gevormd door de rooilijnen van de Etterbeeksesteenweg en van de Jozef II-sstraat.

Langs de Jozef II-sstraat wordt de inplanting van bouwwerken zowel toegestaan op de rooilijn met een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 24 meter en een maximale hoogte van 32 meter, evenals op een bouwlijn met een insprong van minstens 20 meter ten opzichte van de rooilijn met een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 meter en een maximale hoogte van 55 meter.

Langs de Jacques de Lalaingstraat wordt de inplant van bouwwerken zowel toegestaan op de rooilijn met een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 24 meter en een maximale hoogte van 32 meter, evenals op een bouwlijn met een insprong van minstens 15 meter ten opzichte van de rooilijn met een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 meter en een maximale hoogte van 55 meter.

Langs de loodrechte straten op de Wetstraat, met uitzondering van de Kunstlaan en de Etterbeeksesteenweg, worden de bouwwerken ingeplant op de rooilijn en hebben een gemiddelde hoogte die niet meer mag bedragen dan 40 meter en een maximale hoogte van 55 meter, en dit onverminderd de regels betreffende de bouwlijnen en de hoogtes in de andere straten van de perimeter.

Art. 5. Hoogte van de bouwwerken die aansluiten op de naastliggende bouwwerken

De hoogte van de bouwwerken die worden gerealiseerd over een diepte van 4 meter ten opzichte van de zijdelingse mandelige grens van de terreinen, mag niet meer bedragen dan 32 meter.

Deze bouwwerken moeten bovendien :

- een harmonieuze aansluiting op de naastliggende bouwwerken mogelijk maken;
- een aanvoer van daglicht garanderen naar het binnenterrein van het huizenblok.

Art. 6. Inplanting en hoogte van de bouwwerken in de as van de straten die uitgeven op de perimeter die onder deze verordening valt en die loodrecht op de Wetstraat staan

De bouwwerken worden zodanig ingeplant dat belangrijke visuele zichten en knikken in het bouwprofiel worden gerealiseerd in het verlengde van de straten die loodrecht op de Wetstraat staan en die uitgeven op de perimeter die onder deze verordening valt.

Art. 7. Prioriteit van de bepalingen betreffende de hoogte van de bouwwerken op de hoek van twee wegen

De in deze verordening bepaalde hoogte voor de bouwwerken op de rooilijn van de Wetstraat is van toepassing op alle hoeken met een andere weg en dit onverminderd de algemene bepalingen voor vrije ruimtes.

De in deze verordening bepaalde hoogte voor de bouwwerken op de bouwlijn met een insprong van 8 meter ten opzichte van de rooilijn van de Wetstraat is van toepassing op alle hoeken met een andere weg met uitzondering van de Etterbeeksesteenweg en de Kunstlaan.

De in deze verordening bepaalde hoogte voor de bouwwerken op de bouwlijn met een insprong van 22 meter ten opzichte van de rooilijn van de Wetstraat is van toepassing op alle hoeken met een andere weg en dit onverminderd de specifieke bepalingen voor hoge bouwwerken.

De in deze verordening bepaalde hoogte voor de bouwwerken ingeplant op de rooilijn van de Kunstlaan is van toepassing over een diepte van 7,5 meter op alle hoeken met een andere weg dan de Wetstraat en is van toepassing over een diepte van 7,5 meter op 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.

A front du square Frère-Orban, les constructions sont intégralement implantées à l'alignement et ont une hauteur maximale de 32 mètres sur une profondeur de 7,5 mètres par rapport à l'alignement. Au-delà, elles ont une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres.

A front de la chaussée d'Etterbeek, les constructions situées dans l'îlot A sont implantées à l'alignement et les constructions situées dans l'îlot B sont implantées à un front de bâtisse respectant un recul qui permet l'implantation de minimum un tiers de la superficie non constructible de l'ensemble des terrains de l'îlot B à front de la chaussée d'Etterbeek. Chaque construction a une hauteur moyenne qui ne peut excéder 40 mètres et une hauteur maximale de 55 mètres sur une profondeur, d'une part pour l'îlot A, de 30 mètres par rapport à l'alignement et, d'autre part pour l'îlot B, de 15 mètres par rapport à une ligne droite tracée perpendiculairement à la rue de la Loi depuis l'angle formé par les alignements de la chaussée d'Etterbeek et de la rue Joseph II.

A front de la rue Joseph II, l'implantation des constructions est autorisée tout à la fois à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 24 mètres et une hauteur maximale de 32 mètres, ainsi qu'à un front de bâtisse 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.

A front de la rue Jacques de Lalaing, l'implantation des constructions est autorisée tout à la fois à l'alignement avec une hauteur moyenne qui ne peut excéder 24 mètres et une hauteur maximale de 32 mètres, ainsi qu'à un front de bâtisse 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.

A front des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, exceptions faites de l'avenue des Arts et de la chaussée d'Etterbeek, 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, et ce sans préjudice des règles relatives aux fronts de bâtisse et aux hauteurs des autres rues du périmètre.

Art. 5. Hauteur des constructions en relation avec les constructions voisines

La hauteur des constructions réalisées sur une profondeur de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne latérale des terrains ne peut dépasser 32 mètres.

Ces constructions doivent en outre :

- permettre d'assurer un raccord harmonieux avec les constructions voisines;
- garantir un apport de lumière vers l'intérieur de l'îlot.

Art. 6. Implantation et hauteur des constructions situées dans l'axe des rues qui débouchent sur le périmètre couvert par le présent règlement et qui sont perpendiculaires à la rue de la Loi

Les constructions sont implantées en manière telle qu'elles permettent de réaliser des dégagements visuels et des ruptures de gabarit significatifs dans la prolongation des rues perpendiculaires à la rue de la Loi qui joignent le périmètre couvert par le présent règlement.

Art. 7. Priorité des dispositions relatives aux hauteurs des constructions implantées à l'angle de deux voiries

La hauteur définie dans le présent règlement pour les constructions implantées à l'alignement de la rue de la Loi s'applique à tous les angles formés avec une autre voirie et ceci sans préjudice des dispositions générales relatives aux espaces libres.

La hauteur définie dans le présent règlement pour les constructions implantées au front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Loi s'applique à tous les angles formés avec une autre voirie à l'exception de la chaussée d'Etterbeek et de l'avenue des Arts.

La hauteur définie dans le présent règlement pour les constructions implantées au front de bâtisse en recul de 22 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Loi s'applique à tous les angles formés avec une autre voirie et ceci sans préjudice des dispositions spécifiques relatives aux constructions hautes.

La hauteur définie dans le présent règlement pour les constructions implantées à l'alignement de l'avenue des Arts s'applique sur une profondeur de 7,5 mètres à tous les angles formés avec une autre voirie autre que la rue de la Loi et s'applique sur une profondeur de 7,5 mètres

hoeken met de Wetstraat vanaf de bouwlijn met een insprong van 8 meter ten opzichte van de rooilijn van de Wetstraat.

De in deze verordening bepaalde hoogte voor de bouwwerken ingeplant op de rooilijn van de Etterbeeksesteenweg is van toepassing, enerzijds voor huizenblok A, op de hoeken met de Wetstraat en de Jacques de Lalaingstraat over een diepte van 30 meter, en anderzijds voor huizenblok B, op de hoeken met de Wetstraat en de JozefII-straat over een diepte van 15 meter, loodrecht gemeten op de Wetstraat vanaf de bestaande hoek tussen de rooilijnen van de Etterbeeksesteenweg en de Jozef II-straat.

De hoogte van de bouwwerken op de hoek van twee andere straten wordt bepaald door de laagste van de twee referentiehoogtes.

HOOFDSTUK III. — *Specifieke bepalingen betreffende de hoge bouwwerken*

Art. 8. Inplanting van de hoge bouwwerken

Hoge bouwwerken mogen enkel worden ingeplant op terreinen langs de Wetstraat met een minimumoppervlakte van 2000 m². Voor de terreinen met een minimumoppervlakte van 15.000 m² mogen de hoge bouwwerken niet worden ingeplant in het oostelijke derde van dit terrein, gemeten op de rooilijn van de Wetstraat.

Het deel van de hoge bouwwerken gelegen boven een hoogte van 55 meter, wordt bouwwerken ingeplant op een gemiddeldafstand van de andere hoge bouwwerken die overeenstemt met een vierde van de hoogte van het hoogste bouwwerk. Deze gemiddelde afstand wordt gerespecteerd wanneer de deling van de oppervlakte tussen twee hoge bouwwerken, gemeten in een horizontale projectie, door de diepte van deze oppervlakte gemeten loodrecht op de Wetstraat, kleiner is dan of gelijk is aan een kwart van de hoogte van het hoogste bouwwerk.

Hoge bouwwerken mogen niet worden ingeplant in een zone van vijf meter aan weerszijden van de as van de straten die ten noorden van en loodrecht op de Wetstraat zijn gelegen en die uitgeven op de perimeter van deze verordening.

- De hoge bouwwerken leven eveneens de insprongen na die zijn opgelegd in artikel 4, § 2, met uitzondering van deze langs de Etterbeeksesteenweg en de Kunstlaan.

Art. 9. Beperking van het aantal hoge bouwwerken

Het aantal hoge bouwwerken is beperkt per huizenblok en varieert volgens de lengte van het huizenblok langs de Wetstraat :

- lengte kleiner dan of gelijk aan 150 meter : maximaal één hoog bouwwerk per huizenblok;

- lengte groter dan 150 meter : maximaal twee hoge bouwwerken per huizenblok.

Art. 10. Hoogte en breedte van de hoge bouwwerken

De maximale hoogte van de hoge bouwwerken wordt als volgt bepaald, afhankelijk van het betreffende huizenblok (volgens het in artikel 1, § 1 afgebeeldeplan) :

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

De minimale hoogte van de hoge bouwwerken wordt vastgesteld op 70 meter.

Boven een hoogte van 55 meter is de breedte van de hoge bouwwerken beperkt tot 35 meter en wordt ze parallel aan de Wetstraat gemeten.

Art. 11. Grondoppervlakte per niveau van de hoge bouwwerken

Boven een hoogte van 55 meter is de vloeroppervlakte van de hoge bouwwerken beperkt tot 1.750 m² per bouwlaag.

HOOFDSTUK IV. — *Bepalingen betreffende de vrije ruimtes*

Art. 12. Beperking van de maximale grondinname van de bouwwerken

§ 1. De maximale grondinname van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 % van de oppervlakte van het terrein waarop de bouwwerken worden opgetrokken. Deze maximale grondinname van de bouwwerken wordt evenwel tot 80 % verhoogd voor de terreinen van minder dan 1.500 m² die op de hoek van twee wegen zijn gelegen.

aux angles formés avec la rue de la Loi au-delà du front de bâtisse en recul de 8 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Loi.

La hauteur définie dans le présent règlement pour les constructions implantées à l'alignement de la chaussée d'Etterbeek s'applique, d'une part pour l'îlot A, aux angles formés avec les rues de la Loi et Jacques de Lalaing sur une profondeur de 30 mètres, et d'autre part pour l'îlot B, aux angles formés avec les rues de la Loi et Joseph II sur une profondeur de 15 mètres mesurée perpendiculairement à la rue de la Loi depuis l'angle existant entre les alignements de la chaussée d'Etterbeek et de la rue Joseph II.

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

CHAPITRE III. — *Dispositions spécifiques relatives aux constructions hautes*

Art. 8. Implantation des constructions hautes

Les constructions hautes ne peuvent être implantées que sur des terrains situés à front de la rue de la Loi et ayant une superficie minimale de 2.000 m². Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 15.000 m² les constructions hautes ne peuvent être implantées dans le tiers est de ce terrain, mesuré sur l'alignement de la rue de la Loi.

La partie des constructions hautes située au-delà d'une hauteur de 55 mètres, est implantée à une distance moyenne des autres constructions hautes, correspondant au quart de la hauteur de la construction la plus haute. Cette distance moyenne est respectée lorsque la division de la surface comprise entre deux constructions hautes, mesurée en projection horizontale, par la profondeur de cette surface mesurée perpendiculairement à la rue de la Loi est inférieure ou égale au quart de la hauteur de la construction la plus haute.

- Les constructions hautes ne peuvent être implantées au droit d'une zone de cinq 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 du présent règlement.

- Les constructions hautes respectent également les reculs imposés à l'article 4, § 2, exception faite de ceux concernant la chaussée d'Etterbeek et l'avenue des Arts.

Art. 9. Limitation du nombre de constructions hautes

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 inférieure ou égale à 150 mètres : maximum une construction haute par îlot;

- longueur supérieure à 150 mètres : maximum deux constructions hautes par îlot.

Art. 10. Hauteur et largeur des constructions hautes

La hauteur maximale des constructions hautes est déterminée comme suit, en fonction de l'îlot concerné (selon le plan figurant à l'article 1^{er}, § 1^{er}) :

La hauteur minimale des constructions hautes est fixée à 70 mètres.

Au-delà d'une hauteur de 55 mètres, la largeur des constructions hautes est limitée à 35 mètres et est mesurée parallèlement à la rue de la Loi.

Art. 11. Superficie de plancher par niveau des constructions hautes

Au-delà d'une hauteur de 55 mètres, la superficie de plancher des constructions hautes est limitée à 1.750 m² par niveau.

CHAPITRE IV. — *Dispositions relatives aux espaces libres*

Art. 12. Limitation de l'emprise maximale des constructions

§ 1^{er}. L'emprise maximale des constructions ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain sur lequel les constructions sont érigées. L'emprise maximale des constructions est toutefois portée à 80 % pour les terrains de moins de 1.500m² et situés à l'angle de deux voiries.

Wanneer de oppervlakte van een terrein groter is dan 2.000 m² en wanneer op het beschouwde terrein geen hoog bouwwerk wordt ingeplant, mag de maximale grondinname van de bouwwerken niet groter zijn dan 1.400 m², vermeerderd met drie vijfden van de oppervlakte boven de 2.000 m².

§ 2. Wanneer de oppervlakte van een terrein groter is dan 2.000 m² en wanneer op het beschouwde terrein een hoog bouwwerk wordt ingeplant, wordt de maximale grondinname van de bouwwerken vermindert :

- tot 55 % wanneer dit terrein gelegen is in een huizenblok waarvan de oppervlakte groter is dan 15.000 m²;

- tot 60 % wanneer dit terrein gelegen is in een huizenblok waarvan de oppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 15.000 m².

§ 3. Wanneer de breedte van een terrein langs de Wetstraat en gemeten op de rooilijn groter is dan 25 meter, mag de grondinname van de bouwwerken op het deel van het terrein tussen de rooilijn en de bouwlijn met een insprong van 22 meter ten opzichte van de rooilijn niet groter zijn dan 50 %.

§ 4. Voor de huizenblokken waarvan de oppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 15.000 m², mogen de overkapte vrije ruimtes in aanmerking worden genomen als niet bebouwbare oppervlakte voor zover deze niet meer dan 10 % bedragen van de niet bebouwbare oppervlakte.

§ 5. Voor de huizenblokken waarvan de oppervlakte groter is dan 15.000 m², mogen de overkapte vrije ruimtes in aanmerking worden genomen als niet bebouwbare oppervlakte voor zover deze niet meer dan 20 % bedragen van de niet bebouwbare oppervlakte.

§ 6. In het geval van noord-zuid georiënteerde doorlopende terreinen wordt de maximale grondinname van de bouwwerken berekend vanaf het gemiddelde niveau van het deel van het trottoir van de Wetstraat dat langs het terrein ligt.

Art. 13. Algemene bepalingen betreffende de vrije ruimtes

§ 1. De vrije ruimte moeten bijdragen tot de versterking van het stedelijke landschap en van de gezelligheid van de wijk.

De inplanting, afmetingen en inrichting van de vrije ruimte dragen bij tot het creëren van dynamische stedelijke perspectieven.

De indeling van de vrije ruimte moet zorgen voor een divers netwerk van doorgangsgebieden binnen de perimeter en voor een aansluiting met de vrije ruimtes en de groenvoorzieningen gelegen in de buurt van de perimeter.

§ 2. De inrichting van de vrije ruimte die aansluiten bij het openbare domein zorgt voor een visuele continuïteit van de ruimte naar het binnenterrein van het huizenblok. De inrichting van de vrije ruimtes wordt gerealiseerd vanuit de zorg voor een landschappelijk kwalitatieve integratie die rekening houdt met de hoogteverschillen tussen de aanpalende straten.

De rooilijn moet ondubbelzinning vorm gegeven worden.

De vrije ruimtes mogen geen parkeerplaatsen in open lucht bevatten. Alle parkeerplaatsen binnen de perimeter worden geïntegreerd in de bouwwerken.

De vrije ruimtes moeten een kwaliteitsvolle behandeling krijgen, die kan bestaan uit de aanplanting van bomen, van plantsoenen of van planten, verhardingen, stadsmeubilair of decoratieve elementen, afhankelijk van het desbetreffende gebied.

Verharde elementen of elementen die overwegend uit verharde elementen bestaan, kunnen als een volwaardig onderdeel van de vrije ruimte worden beschouwd indien ze als gevolg van hun aard, kenmerk of benadering bijdragen tot de landschappelijke inrichting van de ruimte (voetpaden, toegangswegen voor hulpdiensten, decoratieve elementen, traptreden,...).

§ 3. De beplanting moet bijdragen tot een verbetering van de luchtkwaliteit, het thermisch comfort en de aanwezigheid van biodiversiteit.

In het geval van beplanting op een afdekplaat moet de laag teelaarde minimaal 2 meter zijn voor grote bomen, 1,50 meter voor middelgrote bomen, 1 meter voor kleine bomen en 0,50 meter voor heesters en plantsoenen, zonder inbegrip van de draineerlaag

Verticale tuinen kunnen worden ingericht wanneer de gunstige omstandigheden voor de ontwikkeling daarvan verenigd zijn (blinde muren, goede zichtbaarheid, materiële mogelijkheid om het onderhoud te verrichten, enz.).

Lorsqu'un terrain présente une superficie supérieure à 2.000 m² et en absence d'implantation d'une construction haute sur le terrain considéré, l'emprise maximale des constructions ne peut dépasser 1.400 m², augmentées des trois cinquièmes de la superficie dépassant 2.000 m².

§ 2. Lorsqu'un terrain présente une superficie supérieure à 2.000 m² et en cas d'implantation d'une construction haute sur le terrain considéré, l'emprise maximale des constructions est réduite :

- à 55 % lorsque ce terrain est situé dans un îlot dont la superficie est supérieure à 15.000 m²;

- à 60 % lorsque ce terrain est situé dans un îlot dont la superficie est inférieure ou égale à 15.000 m².

§ 3. Lorsque la largeur d'un terrain situé à front de la rue de la Loi et mesurée à l'alignement, est supérieure à 25 mètres, l'emprise des constructions sur la partie du terrain située entre l'alignement et le front de bâtisse en recul de 22 mètres par rapport à celui-ci, ne peut dépasser 50 %.

§ 4. Pour les îlots dont la superficie est inférieure ou égale à 15.000 m², les espaces libres surplombés de constructions peuvent être pris en compte en tant que superficie non constructible pour autant que ceux-ci n'excèdent pas 10 % de la superficie non constructible.

§ 5. Pour les îlots dont la superficie est supérieure à 15.000 m², les espaces libres surplombés de constructions peuvent être pris en compte en tant que superficie non constructible pour autant que ceux-ci n'excèdent pas 20 % de la superficie non constructible.

§ 6. En cas de terrains traversants orientés nord-sud, l'emprise maximale des constructions se calcule à partir du niveau moyen de la portion du trottoir de la rue de la Loi qui longe le terrain.

Art. 13. Dispositions générales relatives aux espaces libres

§ 1^{er}. Les espaces libres doivent contribuer à renforcer le paysage urbain et la convivialité du quartier.

Leur implantation, leur dimensionnement et leur aménagement favorisent la création de perspectives urbaines dynamiques.

L'articulation des différents espaces libres doit permettre la création d'une diversité de cheminements au sein du périmètre et une mise en relation avec les espaces libres et espaces verts situés à proximité du périmètre.

§ 2. L'aménagement des espaces libres en contact avec le domaine public veille à garantir une continuité visuelle de l'espace vers l'intérieur d'îlot. L'aménagement de ces espaces libres est réalisé dans le souci d'une intégration paysagère qualitative qui tienne compte des différences de niveau entre les rues adjacentes.

L'alignement doit être matérialisé sans ambiguïté.

Les espaces libres ne peuvent comprendre d'emplacements de parking à ciel ouvert. Tous les emplacements de parking dans le périmètre sont intégrés dans les constructions.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres, des surfaces engazonnées ou plantées, des revêtements minéraux, du mobilier urbain ou des ouvrages d'agrément, selon le type de zone considéré.

Les éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme faisant partie intégrante des espaces libres s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements,...).

§ 3. Les plantations doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air et le confort thermique, ainsi que la présence de la biodiversité.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de la couche de terre arable doit atteindre au minimum 2 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement, 1 mètre pour les arbres à petit développement, et 0,50 mètre pour la végétation arbustive et les aires gazonnées, non compris la couche drainante.

Des jardins verticaux peuvent être aménagés lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité matérielle d'assurer l'entretien des plantations, etc).

§ 4. Voor de terreinen met een breedte van meer dan 25 meter die gelegen zijn langs de Wetstraat, worden de vrije ruimtes hoofdzakelijk voorzien langs de Wetstraat, of op de hoeken van de Wetstraat voor de hoekterreinen tussen de Wetstraat en de straten die erop uitgaan.

§ 5. Het windcomfort van de vrije ruimtes wordt gegarandeerd door een analyse van de impacten van het project op de windcirculatie, vastgesteld volgens een methodologie die gebaseerd is op het beslissingsmodel en het referentierooster (betreffende de relatieve comfortniveaus in functie tot de verblijfsduur) die worden voorgeschreven door de meest actuele norm op dit gebied (vandaag de NEN 8100).

§ 6. De vrije ruimtes kunnen worden ingericht volgens de principes van openruimtegebieden, van doorgangsgebieden of van achteruitbouwstroken. Ze mogen geen parkeerplaatsen bevatten.

Art. 14. Specifieke bepalingen voor openruimtegebieden

§ 1. De openruimtegebieden worden ingericht als een gastvrije ruimte voor ontspanning en als ruimte voor het voetgangersverkeer, ook door personen met beperkte mobiliteit.

Deze gebieden bevatten eveneens open plekken ter opwaardering van het onroerende erfgoed of van interessant geachte bouwwerken en hun naaste omgeving binnen de perimeter die onder deze verordening valt of in de buurt daarvan.

§ 2. Openruimtegebieden bevatten geen bouwwerken, behalve deze die zijn bestemd voor het gebruik, de veiligheid of de ontspanning van voetgangers. Ze mogen geen parkeerplaatsen bevatten.

§ 3. Openruimtegebieden kunnen worden overkapt door bouwwerken en kunnen constructies bevatten om de gebruiksomstandigheden en de gezelligheid van deze gebieden te verbeteren. Deze overkappingen moeten evenwel een minimale vrije hoogte van 12 meter naleven, berekend in overeenstemming met artikel 2, § 1.

§ 4. Elk terrein met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² heeft minstens één openruimtegebied waarvan de omvang en de vorm het mogelijk maken om enerzijds de gezelligheid en het daadwerkelijke gebruik ervan te verzekeren en om anderzijds een gemakkelijke toegang te garanderen aan voetgangers en personen met beperkte mobiliteit.

Art. 15. Specifieke bepalingen voor de doorgangsgebieden

§ 1. De doorgangsgebieden worden ingericht met het oog op een gebruiksvriendelijke en veilige doorgang binnen de perimeter die onder deze verordening valt of tussen deze perimeter en de naburige wijken.

Deze gebieden vormen een verbinding tussen twee verkeerswegen en worden gekenmerkt door een vrijgelaten grondoppervlak dat een vlotte doorgang van voetgangers mogelijk maakt, met inbegrip van personen met beperkte mobiliteit.

De doorgangsgebieden worden ingeplant in het verlengde van de as van de straten die loodrecht op de Wetstraat staan, in het bijzonder in het geval van noord-zuid georiënteerde doorlopende terreinen.

§ 2. De doorgangsgebieden hebben een minimale breedte van 6 meter. Ze mogen geen parkeerplaatsen bevatten.

§ 3. De doorgangsgebieden worden hetzij aangelegd in de open lucht, hetzij overkapt door een bouwwerk hetzij geïntegreerd in een bouwwerk (galerie, doorgangshal, ...).

De doorgangsgebieden die zijn overkapt door een bouwwerk of die zijn geïntegreerd in een bouwwerk moeten een vrije hoogte van 12 meter hebben, berekend vanaf het grondniveau.

Art. 16. Specifieke bepalingen voor de gebieden voor koeren en tuinen

§ 1. De gebieden voor koeren en tuinen worden ingericht als een ruimte die bestemd is voor het vermaak van hun gebruikers. Ze liggen in het verlengde van de bouwwerken.

§ 2. De gebieden voor koeren en tuinen bevatten geen bouwwerken, behalve bouwwerken die bij de ingang van het gebouw horen. Ze mogen geen parkeerplaatsen bevatten.

§ 3. De gebieden voor koeren en tuinen overkapt door een bouwwerk moeten een vrije hoogte van 12 meter hebben, gerekend vanaf het grondniveau.

Art. 17. Omheiningen

§ 1. Vrije ruimten mogen worden omheind op voorwaarde dat hun hoofdfunctie daardoor niet wordt geschaad.

Openruimtegebieden en doorgangsgebieden met een omheining beschikken over grote toegangspoorten aan de straatkant.

§ 4. Pour les terrains de plus de 25 mètres de largeur, situés sur la rue de la Loi, les espaces libres sont principalement localisés à front de la rue de la Loi, ou aux angles de la rue de la Loi pour les terrains d'angle formés par la rue de la Loi et les rues y aboutissant.

§ 5. Le confort au vent des espaces libres est garanti par une analyse des impacts du projet sur la circulation du vent, établie sur base d'une méthodologie s'inspirant du modèle décisionnel et de la grille de référence (en matière de niveaux de confort relatifs en fonction de la durée du séjour) édictés par la norme la plus récente en la matière (soit aujourd'hui la NEN 8100).

§ 6. Les espaces libres peuvent être aménagés selon les principes des zones d'espace ouvert, des zones de cheminement, des zones de cours et jardins ou des zones de recul. Ils ne peuvent comprendre d'espaces de stationnement.

Art. 14. Dispositions spécifiques aux zones d'espace ouvert

§ 1^{er}. Les zones d'espace ouvert sont aménagées en espaces dédiés à l'accueil, à la détente et aux cheminements des piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite.

Ces zones comprennent également des dégagements permettant la mise en valeur du patrimoine immobilier ou des constructions et leurs abords jugés intéressants qui sont situés dans le périmètre couvert par le présent règlement ou à proximité de celui-ci.

§ 2. Les zones d'espace ouvert ne comportent pas de constructions, sauf celles destinées à l'accueil, à la sécurité ou à la détente des piétons. Elles ne peuvent comprendre d'espaces de stationnement.

§ 3. Les zones d'espace ouvert peuvent être surplombées par des constructions, et peuvent comporter des ouvrages visant à améliorer les conditions d'utilisation et de convivialité de ces zones. Ces surplombs doivent cependant respecter une hauteur libre de minimum 12 mètres calculée conformément à l'article 2, § 1^{er}.

§ 4. Tout terrain d'une superficie de plus de 2.000 m² comprend au moins une zone d'espace ouvert dont la taille et la forme permettent, d'une part, d'assurer sa convivialité et son usage effectif, et, d'autre part, de garantir un accès aisé aux piétons et aux personnes à mobilité réduite.

Art. 15. Dispositions spécifiques aux zones de cheminements

§ 1^{er}. Les zones de cheminement sont aménagées en vue de permettre des cheminements conviviaux et sécurisés au sein du périmètre couvert par le présent règlement ou entre ce périmètre et les quartiers limitrophes.

Ces zones relient deux voies de communication et sont caractérisées par un sol libre permettant le cheminement aisé des piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite.

Les zones de cheminement sont implantées dans le prolongement de l'axe des rues perpendiculaires à la rue de la Loi, particulièrement dans le cas de terrains traversants orientés nord-sud.

§ 2. Les zones de cheminement ont une largeur minimale de 6 mètres. Elles ne peuvent comprendre d'espaces de stationnement.

§ 3. Les zones de cheminement sont soit réalisées à ciel ouvert, soit surplombées d'une construction, soit intégrées dans une construction (galerie, hall traversant, ...).

Les zones de cheminement surplombées d'une construction ou intégrées dans une construction doivent avoir une hauteur libre de 12 mètres, calculée depuis le niveau du sol.

Art. 16. Dispositions spécifiques aux zones de cours et jardins

§ 1^{er}. Les zones de cours et jardins sont aménagées en espaces destinés à l'agrément de leurs usagers. Elles constituent le prolongement des constructions.

§ 2. Les zones de cours et jardins ne comportent pas de constructions, sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble. Elles ne peuvent comprendre d'espaces de stationnement.

§ 3. Les zones de cours et jardins surplombées d'une construction doivent avoir une hauteur libre de 12 mètres, calculée depuis le niveau du sol.

Art. 17. Clôtures

§ 1^{er}. Les espaces libres peuvent être clôturés, pour peu que leur fonction principale ne s'en trouve pas compromise.

Les zones d'espace ouvert et les zones de cheminement qui sont clôturées disposent de larges grilles d'ouverture à rue.

§ 2. De omheining wordt in het verlengde van de gevel geplaatst, op de rooilijn of op de bouwlijn met een insprong ten opzichte van de rooilijn, zoals voorgeschreven in artikel 3.

§ 3. De omheiningen zijn discreet en hinderen de doorkijk niet. Opengewerkte omheiningen moeten de voorkeur krijgen, vooral indien de doorgangsgebieden een heel huizenblok recht doorkruisen of wanneer ze uitkomen op het binnenterrein van een huizenblok met beplanting.

De omheiningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten een verzorgd aanzicht hebben, vooral wanneer de bouwwerken inspringen ten opzichte van de rooilijn.

Art. 18. Nutsvoorzieningen van de bouwwerken

Bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen zijn de aansluitingen op de nutsvoorzieningen, met name op de netwerken voor telefoon, elektriciteit, kabeltelevisie, water, gas en riolering, evenals de doorgangen voor kabels of leidingen hiervoor, niet zichtbaar.

Art. 19. Opvang van regenwater

§ 1. Het afgevoelde regenwater wordt opgevangen en afgevoerd naar een bufferinrichting, naar een vloeiveld of het hydrografisch net van oppervlaktewateren en vervolgens naar de openbare riolering.

§ 2. Bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen is de plaatsing van een stormbekken verplicht.

De afmetingen van dit stormbekken moeten worden bepaald op basis van een berekeningsnota die garandeert :

- dat het volume van dit stormbekken wordt bepaald op basis van een referentieregen van minstens 25l/m² (d.i. een tienjarige regen van 60 minuten), toegepast op de ontworpen actieve oppervlakte van de site tijdens hevige neerslag;

- dat het weglekdebiet van dit bekken gelijk is aan maximaal 10 l/ ha ontworpen actieve oppervlakte van de site, tijdens hevige neerslag, en voor een tienjarige regen gedurende één uur.

Dit stormbekken moet worden gecombineerd met één (of meerdere) regenput(ten) met hergebruik. Het totale volume van deze put(ten) moet worden bepaald met behulp van een berekeningsnota die de hoeveelheid aan regenwater dat kan worden hergebruikt (volume geraamd op basis van de ontworpen actieve oppervlakte van de site tijdens wisselvallige neerslag) in verband brengt met de hoeveelheden nodig voor de voorziene gebruiksdoelen.

HOOFDSTUK V. — *Bepalingen betreffende de kenmerken van de bouwwerken*

Art. 20. Veelzijdig en duurzaam karakter van de bouwwerken

De bouwwerken worden ontworpen met de volgende doelstellingen :

- het garanderen van een optimale flexibiliteit voor het interieur van de bouwwerken en het maximaliseren van de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling, waardoor hetzij het behoud of de evolutie van de oorspronkelijke bestemming hetzij de wijziging daarvan wordt mogelijk gemaakt;

- het garanderen van een lange levensduur, waarbij de nodige technische aanpassingen voor het behoud van hun goede werking mogelijk zijn;

- het minimaliseren van de milieu-impact van de afbraak, waarbij de mogelijkheid wordt bevorderd van het demonteren en hergebruiken van bepaalde materialen.

- het naleven van een biotoopcoëfficiënt per oppervlak van minimum 0,30. De berekeningswijze van deze coëfficiënt wordt bepaald door volgende formule :

Σ (oppervlakken die ecologisch worden aangelegd $\times$ de respectieve wegingsfactor) $\geq$ oppervlakte van het terrein $\times$ biotoopcoëfficiënt. De types oppervlakken die ecologisch worden aangelegd alsook hun wegingsfactor worden in onderstaande tabel bepaald :

§ 2. Les clôtures sont implantées dans la continuité des façades, à l'alignement ou au front de bâtisse en recul par rapport à l'alignement tel qu'imposé à l'article 3.

§ 3. Les dispositifs permettant de clôturer demeurent discrets et ne compromettent pas les profondeurs de vues. Les dispositifs ajourés doivent être privilégiés, particulièrement lorsque les zones de cheminement traversent l'ensemble d'un îlot de manière rectiligne ou donnent sur un intérieur d'îlot végétalisé.

L'aspect des clôtures visibles des espaces publics doit être soigné, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Art. 18. Raccordements des constructions

Dans le cas de nouvelles constructions ou de rénovation lourde, le raccordement, notamment aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, à l'eau, au gaz et aux égouts, ainsi que le passage des câbles ou tuyaux destinés à ceux-ci, sont non apparents.

Art. 19. Collecte des eaux pluviales

§ 1^{er}. Les eaux pluviales de ruissellement sont récoltées et conduites vers un dispositif de tamponnage, vers un terrain d'épandage ou le réseau hydrographique de surface, puis vers le réseau d'égouts publics.

§ 2. Dans le cas de nouvelles constructions ou de rénovation lourde l'installation d'un bassin d'orage est imposée.

Ce bassin d'orage devra être dimensionné sur base d'une note de calcul permettant de garantir :

- que le volume de ce bassin d'orage est dimensionné sur base d'une pluie de référence d'au moins 25 l/m² (soit une pluie décennale de 60 minutes) appliquée à la surface active projetée du site en période d'événements pluvieux intenses;

- que le débit de fuite de ce bassin est, au maximum, équivalent à 10 l/ ha de surface active projetée du site, en période d'événements pluvieux intenses, et pour une pluie décennale d'une durée d'une heure.

A ce bassin d'orage est associé une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération des eaux pluviales. Le volume total de cette (ces) citerne(s) sera déterminé à l'aide d'une note de calcul mettant en relation la quantité des eaux pluviales pouvant être récupérée d'une part (volume estimé sur base de la surface active projetée du site en période d'événements pluvieux aléatoires) avec les quantités nécessaires pour les usages prévus d'autre part.

CHAPITRE V. — *Dispositions relatives aux caractéristiques des constructions*

Art. 20. Caractère convertible et durable des constructions

Les constructions sont conçues afin de :

- garantir une flexibilité optimale à l'intérieur de celles-ci et maximaliser les possibilités de redéveloppement ultérieur, ceci devant permettre soit de maintenir ou de faire évoluer leur affectation initiale, soit de la modifier;

- permettre d'assurer leur longévité, tout en permettant les adaptations techniques nécessaires au maintien de leur bon fonctionnement;

- minimiser l'impact environnemental de leur démolition, en favorisant notamment les opérations de démontage et la revalorisation de certains matériaux;

- respecter un coefficient de biotope par surface de minimum 0,30. Le mode de calcul de ce coefficient est défini par la formule suivante :

Σ (surfaces éco-aménageables $\times$ facteur de pondération respectif) $\geq$ superficie du terrain $\times$ coefficient de biotope. Les types de surfaces écoaménageables ainsi que leur facteur de pondération sont identifiés dans le tableau ci-dessous :

Type OPPERVLAK	WEGINGS-FACTOR	BESCHRIJVING
Waterdicht oppervlak	0,0	Het oppervlak laat geen lucht of water door. Geen beplanting. Bv: beton, asfalt, inrichting met waterdichte ondergrond.
Semi-waterdicht oppervlak	0,3	Het oppervlaak laat water en lucht door. Geen beplanting. Bv: klinkers, mozaïektegels, tegels met onderlaag van zand of grind.

Type OPPERVLAK	WEGINGS-FACTOR	BESCHRIJVING
Semi-open oppervlak	0,5	Het oppervlak laat water en lucht door. Infiltratie mogelijk. Beplanting aanwezig. Bv: grind bedekt met gras, gazon-tegels, enz.
Oppervlak met beplanting op dunne substraatlaag	0,5	Oppervlak met (extensieve) beplanting op de gevels, ondergrondse bouwwerken of platte daken, met een substraatlaag van minder dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting op dikke substraatlaag	0,7	Oppervlak met (intensieve) beplanting op de ondergrondse bouwwerken of platte daken met een substraatlaag van meer dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting in volle grond	0,8	Beplanting in volle grond (bv: grasveld)
Oppervlak met gevarieerde beplanting in volle grond	1,0	Beplanting in volle grond met een hoge biologische diversiteit (bv: bomen, struiken, bloemenweides, vijvers, enz.).
Groene gevels (minimale hoogte 1 ,80 m)	0,4	Intensieve beplanting (> 50 % bedekkend) op of langs gevels, tuinmuren, enz. (oppervlakte in het verticale vlak).

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, dalles 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)
Surface 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 ,80 m)	0,4	Végétation intensive (couvrant > 50 %) sur ou le long de façades, murs de jardin, etc. (surface sur le plan vertical).

Art. 21. Benedenverdieping en onderbouw

§ 1. De minimale plafondhoogte van de benedenverdiepingen aan de wegen binnen de perimeter van deze verordening bedraagt 4 meter. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het referentieniveau dat wordt gedefinieerd in artikel 1, § 3, punt 19.

Deze hoogte mag echter lager zijn dan 4 meter indien de verdieping + 1 van het bouwwerk wordt behandeld als een tussenverdieping. In dat geval wordt de totale minimale plafondhoogte van de benedenverdieping met de tussenverdieping gebracht op 7 meter.

§ 2. De onderbouw van de bouwwerken is ontworpen met het oog op de inplanting van functies die bijdragen aan de levendigheid van de straat en van de aanpalende vrije ruimtes.

De gevels van de onderbouw moeten zo open mogelijk zijn en mogen geen blinde lokalen (zoals technische lokalen, dienstlokalen, ...) bevatten langs de straat, de openruimtegebieden, de doorgangsgebieden en de gebieden voor koeren en tuinen.

§ 3. De transparantie tussen de straat, de binnenruimtes en de ruimtes aan de achterkant van de bouwwerken moet worden bevorderd, evenals de doorkijken.

Art. 22. Behandeling van het bovenste gedeelte van de bouwwerken en inrichting van de daken

§ 1^{er}. Het bovenste gedeelte van de bouwwerken moet :

- een architecturale benadering krijgen die in harmonische verhouding staat tot de gebouwen in de omgeving;

Art. 21. Rez-de-chaussée et soubassements

§ 1^{er}. La hauteur minimale sous plafond des rez-de-chaussée situés le long des voiries comprises dans le périmètre du présent règlement est de 4 mètres, à mesurer à partir du niveau de référence tel que défini à l'article 1, § 3, point 19.

Cette hauteur peut cependant être inférieure à 4 mètres si le niveau + 1 de la construction est traité en mezzanine ou en entresol. Dans ce cas, la hauteur totale minimale sous plafond du rez-de-chaussée et de sa mezzanine - ou de son entresol - est portée à 7 mètres.

§ 2. Les soubassements des constructions sont conçus afin de permettre l'implantation de fonctions contribuant à l'animation de la rue et des espaces libres adjacents.

Les soubassements doivent présenter des façades les plus ouvertes possibles et ne peuvent comporter des locaux aveugles (tels que des locaux techniques, de service,...) situés le long de la voirie, des zones d'espace ouvert, des zones de cheminements et des zones de cours et jardins.

§ 3. Les transparences entre la rue, les espaces intérieurs et les espaces situés à l'arrière des constructions, ainsi que les profondeurs de vue, doivent être privilégiées.

Art. 22. Traitement de la partie supérieure des constructions et aménagement des toitures

§ 1^{er}. La partie supérieure des constructions doit :

- faire l'objet d'un traitement architectural qui établit une relation harmonieuse avec le bâti environnant;

- bijdragen aan de variatie in de horizon gevormd door de hoogste profielen van de bouwwerken die zijn gelegen in de perimeteer die onder deze verordening valt.

§ 2. De daken moeten een specifieke benadering krijgen om de esthetische aard ervan te garanderen.

Ze moeten op een manier worden ontworpen die bijdraagt tot de waarde van het stedelijke landschap. Dit geldt zowel voor daken als voor al dan niet toegankelijke terrassen.

§ 3. Platte daken moeten een landschappelijke benadering krijgen. Ze moeten daarenboven worden beplant als groendaken, uitgezonderd ter hoogte van de eventuele technische installaties in open lucht en van de toegangszones naar de technische lokalen en inrichtingen.

§ 4. De technische installaties (liften, verwarmingsinstallaties, klimaatregeling, technische kasten van de telecominstallaties...) moeten worden gegroepeerd en geïntegreerd in het bouwvolume. Eventuele uitsteeksels kunnen alleen worden toegestaan indien ze op een kwaliteitsvolle manier worden uitgewerkt met het oog op een beperking van de visuele impact, vooral wanneer ze zichtbaar zijn vanaf het openbare domein en de vrije ruimtes.

§ 5. Antennes van meer dan 40 cm hoog mogen niet zichtbaar zijn van op de weg en de vrije ruimte binnen een straal van 50 meter vanaf de grondinname van de bouwwerken waarop de antennes zich bevinden. Bij hoge nieuwbouw kan worden opgelegd om op halve hoogte nissen of uitsparingen, bedekt met RF-transparant materiaal, te voorzien om er antennes in onder te brengen. Antennes mogen boven het dak uitsteken, maar beperkt tot 4 meter hoogte.

Art. 23. Uitsprongen aan de straatgevel

§ 1. Uitsprongen ondersteunen en begeleiden de architecturale compositie van bestaande of nieuwe bouwwerken. Deze uitsprongen kunnen worden geweigerd wanneer ze door het voorgestelde aanzicht, volume of ontwerp onverenigbaar zijn met het algemene aanzicht van de weg.

§ 2. De uitsprongen aan de straatgevel moeten plaatselijk zijn en mogen niet worden gesystematiseerd. Ze mogen slechts 25 % van de oppervlakte van deze gevel vertegenwoordigen.

§ 3. De in dit artikel bedoelde uitsprongen zijn deze ingeplant op de rooilijn of met naleving van de inspringende bouwlijn zoals voorgeschreven in de artikels 3 en 4 voor de terreinen die langs de Wetstraat zijn gelegen, en deze ingeplant op de rooilijn langs de andere straten dan de Wetstraat. Ze mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers noch hinder veroorzaken voor de bureu.

Ten opzichte van de rooilijn of de bouwlijn steken de uitsprongen aan de straatgevel niet meer uit dan 0,12 meter over de eerste vier meter gevelhoogte en één meter daarboven.

Afvoeropeningen voor rookgassen en ventilatiesystemen, evenals externe technische installaties, zijn verboden aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf de weg, vanuit de openruimtegebieden en vanuit de doorganggebieden.

§ 4. Vaste luifels en markiezen zijn geïntegreerd in de onderbouw en mogen verder uitsteken dan de limiet bedoeld in § 3.

§ 5. Balkons, terrassen en erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens.

§ 6. Dit artikel is evenwel niet van toepassing op de plaatsing van reclame- of uithangborden.

Art. 24. Behandeling van vrijgelaten of vrijgemaakte zijgevels als gevolg van de naleving van een inspringende bouwlijn

Vrijgelaten of vrijgemaakte zijgevels als gevolg van de naleving van een inspringende bouwlijn, worden behandeld als volwaardige gevels, in harmonie met hun omgeving.

Art. 25. Behandeling van de toegang voor voertuigen tot de bouwwerken

§ 1. De toegangen tot de parkings worden voorzien op de plaats waar een bouwwerk het dichtst bij de rooilijn wordt ingeplant om te vermijden dat schade wordt toegebracht aan de behandeling van de naaste omgeving van de bouwwerken en om de veiligheid van de voetgangers te garanderen.

§ 2. Hellende toegangen tot parkings moeten worden geïntegreerd in de bouwwerken.

De afsluiting van de hellende toegangen tot parkings moet harmonieus in het gevelvlak worden geïntegreerd.

- contribuer aux variations de la ligne de ciel formée par les profils supérieurs des constructions situées dans le périmètre couvert par le présent règlement.

§ 2. Les toitures doivent faire l'objet d'un traitement particulier destiné à en assurer l'esthétique.

Elles doivent être conçues de façon à contribuer à la mise en valeur du paysage urbain, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles.

§ 3. Les toitures plates doivent être traitées de manière paysagère. Les toitures plates doivent, en outre, être végétalisées, sous forme de toitures vertes hormis au droit des éventuelles installations techniques à ciel ouvert et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques.

§ 4. Les installations techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, armoires techniques liées aux installations de télécommunication...) doivent être regroupés et intégrés au volume bâti. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel, en particulier si elles sont visibles depuis le domaine public et les espaces libres.

§ 5. Les antennes de plus de 40 cm de haut ne peuvent être visibles depuis la voirie et les espaces libres dans un rayon de 50 mètres à compter de l'emprise des constructions où sont implantées les antennes. Dans le cas de nouvelles constructions hautes, il peut être imposé de prévoir à mi-hauteur, des niches ou des réservations d'espace, recouvert d'un matériau RF transparent pour y intégrer des antennes. Le dépassement de la toiture pour la pose d'antennes est admis mais limité à 4 mètres de hauteur.

Art. 23. Éléments en saillie sur la façade à rue

§ 1^{er}. Les éléments en saillies soulignent et accompagnent la composition architecturale des constructions existantes ou à construire. Ces éléments peuvent être refusés si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, ils sont incompatibles avec l'aspect général de la voirie.

§ 2. Les éléments en saillie en façade à rue doivent rester ponctuels et ne peuvent être systématisés. Ils ne pourront représenter que 25 % de la surface de cette façade.

§ 3. Les éléments en saillie visés au présent article sont ceux implantés à l'alignement ou dans le respect du front de bâtisse en recul tel qu'imposé aux articles 3 et 4 pour les terrains situés à front de la rue de la Loi, et ceux implantés à l'alignement pour les terrains situés à front des autres rues que la rue de la Loi. Ils ne peuvent constituer un danger pour le passage des véhicules et des piétons, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport à l'alignement ou au front de bâtisse, la profondeur des éléments en saillie sur façade à rue n'excède pas 0,12 mètres sur les quatre premiers mètres de hauteur de la façade et un mètre au-delà.

Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes sont interdites en façades visibles depuis la voirie, depuis les zones d'espace ouvert et depuis les zones de cheminement.

§ 4. Les auvents et marquises fixes sont intégrés au soubassement et peuvent présenter un dépassement supérieur à la limite visée au § 3.

§ 5. L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.

§ 6. Le présent article ne s'applique cependant pas au placement de publicités ou d'enseignes.

Art. 24. Traitement des pignons découverts, ou libérés en raison du respect d'un front de bâtisse en recul

Les pignons découverts, ou libérés en raison du respect d'un front de bâtisse en recul, sont traités comme des façades à part entière, en harmonie avec leur environnement.

Art. 25. Traitement des accès des véhicules aux constructions

§ 1^{er}. Les accès aux parkings sont prévus à l'endroit où une construction est implantée la plus proche de l'alignement afin d'éviter la nuisance au traitement des abords des constructions et afin de garantir la sécurité de la circulation des piétons.

§ 2. Les rampes d'accès aux parkings doivent être intégrées dans les constructions.

Les fermetures des accès aux rampes de parking doivent être intégrées harmonieusement dans le plan de la façade.

HOOFDSTUK VI. — *Bepalingen betreffende de samenstelling van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundig attest en vergunning*

Art. 26. Bepalingen betreffende de samenstelling van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundig attest.

Het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundig attest betreffende een goed binnen de perimeter die onder deze verordening valt, bevat een aanvullende verklarende nota :

- die aantoonst dat het project beantwoordt aan de regels betreffende de inplanting, de maximale grondinname en de hoogte van de bouwwerken;

- die de impact van het project op de natuurlijke lichtinval ter hoogte van de aanpalende openruimtegebieden en bouwwerken beschrijft;

- wanneer hoge bouwwerken worden voorzien binnen de aanvraag : een nota die aantoonst dat een analyse van de impact van het project betreffende het lokale windklimaat is uitgevoerd in de ontwerpfase van het project, en dit ter hoogte van de vrije ruimtes en de openbare ruimtes gelegen binnen de invloedssfeer van de genoemde hoge bouwwerken. Deze analyse van de impacten van het project op de windcirculatie zal worden vastgesteld volgens een methodologie die gebaseerd is op het beslissingsmodel en het referentierooster (betreffende de relatieve comfortniveaus in functie tot de verblijfsduur) die worden voorgeschreven door de meest actuele norm op dit gebied (vandaag de NEN 8100).

Art. 27. Bepalingen betreffende de samenstelling van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning

Het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning betreffende een goed binnen de perimeter die onder deze verordening valt, bevat een aanvullende verklarende nota :

- die aantoonst dat het project beantwoordt aan de regels betreffende de inplanting, de maximale grondinname en de hoogte van de bouwwerken;

- die de beheersmodaliteiten detailleert voor de openruimte- en de doorgangsgebieden;

- die aantoonst dat het project beantwoordt aan de regels betreffende de opvang van regenwater;

- die aantoonst dat het project de biotoopcoëfficiënt per oppervlak naleeft;

- die de impact van het project op de natuurlijke lichtinval ter hoogte van de aanpalende openruimtegebieden en bouwwerken beschrijft;

- wanneer hoge bouwwerken worden voorzien binnen de aanvraag : een nota die aantoonst dat een analyse van de impact van het project betreffende het lokale windklimaat is uitgevoerd in de ontwerpfase van het project, en dit ter hoogte van de vrije ruimtes en de openbare ruimtes gelegen binnen de invloedssfeer van de genoemde hoge bouwwerken. Deze analyse van de impacten van het project op de windcirculatie zal worden vastgesteld volgens een methodologie die gebaseerd is op het beslissingsmodel en het referentierooster (betreffende de relatieve comfortniveaus in functie tot de verblijfsduur) die worden voorgeschreven door de meest actuele norm op dit gebied (vandaag de NEN 8100).

Art. 28. Afsluitende bepaling

De Minister-President is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 12 december 2013.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

R. VERVOORT

CHAPITRE VI. — *Dispositions relatives à la composition du dossier de demande de certificat et de permis d'urbanisme*

Art. 26. Dispositions relatives à la composition du dossier de demande de certificat d'urbanisme

Le dossier de demande de certificat d'urbanisme relatif à un bien situé dans le périmètre du présent règlement contient une note explicative complémentaire :

- démontrant la conformité du projet aux règles d'implantation, d'emprise maximale des constructions et de hauteur des constructions;

- déterminant l'impact du projet sur l'éclairement naturel au droit des espaces libres et des constructions voisines;

- en cas de construction(s) haute(s) prévue(s) au sein de la demande : une note démontrant qu'une analyse des impacts du projet par rapport au climat de vent local a bien été réalisée en phase de conception du projet et ceci au droit des espaces libres et des espaces publics situés dans la sphère d'influence de ladite construction(s) haute(s). Cette analyse des impacts du projet sur la circulation du vent devra être établie sur base d'une méthodologie s'inspirant du modèle décisionnel et de la grille de référence (en matière de niveaux de confort relatifs en fonction de la durée du séjour) édictés par la norme la plus récente en la matière (soit aujourd'hui la NEN 8100).

Art. 27. Dispositions relatives à la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme

Le dossier de demande de permis d'urbanisme relatif à un bien situé dans le périmètre du présent règlement contient une note explicative complémentaire :

- démontrant la conformité du projet aux règles d'implantation, d'emprise maximale des constructions et de hauteur des constructions;

- détaillant les modalités de gestion des espaces ouverts et des zones de cheminement;

- démontrant la conformité du projet aux règles concernant la collecte des eaux pluviales;

- démontrant le respect par le projet du coefficient de biotope par surface;

- déterminant l'impact du projet sur l'éclairement naturel au droit des espaces libres et des constructions voisines;

- en cas de construction(s) haute(s) prévue(s) au sein de la demande : une note démontrant qu'une analyse des impacts du projet par rapport au climat de vent local a bien été réalisée en phase de conception du projet et ceci au droit des espaces libres et des espaces publics situés dans la sphère d'influence de ladite construction(s) haute(s). Cette analyse des impacts du projet sur la circulation du vent devra être établie sur base d'une méthodologie s'inspirant du modèle décisionnel et de la grille de référence (en matière de niveaux de confort relatifs en fonction de la durée du séjour) édictés par la norme la plus récente en la matière (soit aujourd'hui la NEN 8100).

Art. 28. Disposition finale

Le Ministre-Président est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 12 décembre 2013.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

R. VERVOORT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2013/32020]

12 DECEMBER 2013. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de tenuitvoerbrenging, via een bijzonder bestemmingsplan, van het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en naaste omgeving in de Europese Wijk

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op de artikelen 53,4 en 56;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2002 tot goedkeuring van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 december 2011 tot goedkeuring van de perimeter van gewestelijk belang bestemd voor het project van gewestelijk belang voor de Wetstraat en haar omgeving;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2013 tot goedkeuring van de zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving;

Overwegende het richtschema voor de « Europese Wijk » dat op 24 april 2008 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd;

Overwegende het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat, hierna genoemd het Stadsproject Wet;

Overwegende dat de stad Brussel niet is ingegaan op de uitnodiging van de Regering om een BBP op te stellen voor de Wetstraat en haar omgeving binnen de termijn die is opgegeven in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2010 betreffende de tenuitvoerbrenging, via een bijzonder bestemmingsplan, van het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en naaste omgeving in de Europese Wijk;

Overwegende dat artikel 53,4 en 56 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening derhalve van toepassing is;

1. Grenzen van het BBP

Overwegende dat de Kunstlaan deel uitmaakt van de kleine ring, dat deze een structurerende as is waarlangs verscheidene torengedebouwen zijn opgetrokken: van de Rogiertoren tot de Madoutoren en van de Zuidertoren tot de Bastiontoren;

Overwegende dat het oosten van de site overeenstemt met de bodem van de Maalbeekvallei en gekenmerkt wordt door een opeenvolging van parken en open ruimten langs de Etterbeekse-steenweg die niet echt op elkaar aansluiten, en door de aanwezigheid van een woonwijk;

Overwegende dat in het richtschema voor de Europese Wijk wordt voorgesteld de Etterbeekse-steenweg in te richten als stadsboulevard;

Dat dat de afbraak veronderstelt van het terrein boven de steenweg dat momenteel gebruikt wordt als parking;

2. Bestaande toestand en verplichtingen die verband houden met het erfgoed

Overwegende de gebouwen vervat in de perimeter met, blijkens de geactualiseerde ramingen:

- 540 000 bruto m² kantoren;
- 3 000 bruto m² handelszaken;
- 10 000 bruto m² woningen;
- 21 000 bruto m² hotelruimte.

De perimeter van het Stadsproject Wet omvat:

- met het gebouw aan de Jozef II-straat 15 en 15a, het gebouw aan de Aardenstraat 14 en 16 (behalve de gevels), het gebouw aan de Aardenstraat 118, het gebouw op de hoek van de Wetstraat 81a en de Trierstraat 65-67, het gebouw aan de Wetstraat 91 (behalve de gevels) gebouwen die ingeschreven staan in de erfgoedinventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- met het gebouw aan de Wetstraat 65 een gebouw dat ingeschreven staat op de bewaarlister;

- met het gebouw aan de Wetstraat 70, het gebouw aan de Wetstraat 78, de gevel van het gebouw aan de Wetstraat 91, de gevels van de gebouwen aan de Guimardstraat 14 en 16 en het gebouw op de hoek van de Nijverheidsstraat en de Guimardstraat 18 gebouwen die beschermd zijn;

In de onmiddellijke nabijheid van het gebied:

- is de Frère-Orban square beschermd als landschap;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2013/32020]

12 DECEMBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en particulier les articles 53,4 et 56;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Vu l'arrêté du 2 mai 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement;

Vu l'arrêté du 15 décembre 2011 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Périmètre d'Intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional de la rue de la Loi et de ses abords;

Vu l'arrêté du 28 février 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le projet de règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords;

Considérant le schéma directeur « Quartier européen » approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 24 avril 2008;

Considérant le projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi, ci-après dénommé Projet urbain Loi;

Considérant que la ville de Bruxelles n'a pas répondu à l'invitation du Gouvernement d'élaborer un PPAS pour la rue de la Loi et ses abords dans les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010 relatif à la mise en œuvre par plan particulier d'affectation du sol, du projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi et ses abords au sein du Quartier européen;

Considérant que l'article 53,4 et 56 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire vient dès lors à s'appliquer;

1. Limites du PPAS

Considérant que l'avenue des Arts fait partie de la petite ceinture, que celle-ci est un axe structurant où sont érigées plusieurs tours-de-la-tour Rogier à la tour Madou et de la tour du Midi à la tour de Bastion;

Considérant que l'est du site est marqué par le fond de la vallée du Maelbeek ponctuée par une suite de parcs et d'espaces ouverts le long de la chaussée d'Etterbeek mais sans réelle connexion entre eux et par la présence de quartier à vocation résidentielle;

Considérant que le schéma directeur du Quartier européen propose d'aménager la chaussée d'Etterbeek comme boulevard urbain;

Que cela nécessite la démolition de la dalle à usage de parking située au-dessus de la chaussée;

2. Situation existante et contraintes patrimoniales

Considérant les bâtiments compris dans le périmètre reprenant, d'après les estimations actualisées:

- 540 000 m² bruts de bureaux;
- 3 000 m² bruts de commerces;
- 10 000 m² bruts de logements;
- 21 000 m² bruts de surfaces hôtelières.

Le périmètre du Projet urbain Loi comprend:

- au titre de bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale, le bâtiment rue Joseph II 15 et 15a, le bâtiment rue Guimard 14 et 16 (sauf les façades), le bâtiment rue d'Arlon 118, le bâtiment à l'angle de la rue de la Loi 81a et de la rue de Trèves 65-67, le bâtiment rue de la Loi 91 (sauf les façades);

- au titre de bâtiment inscrit sur la liste de sauvegarde, le bâtiment rue de la Loi 65;

- au titre de bâtiments classés, le bâtiment rue de la Loi 70, le bâtiment rue de la Loi 78, la façade du bâtiment rue de la Loi 91, les façades des bâtiments rue Guimard 14 et 16, le bâtiment à l'angle de la rue de l'Industrie et de la rue Guimard 18;

A proximité immédiate de la zone:

- le square Frère-Orban est classé au titre de site;

- zijn de Sint-Jozefskerk en de gebouwen langs weerszijden van de Sint-Jozefskerk beschermd als monumenten;
- staan de gebouwen aan de Wetenschapsstraat 27 tot 35 als geheel ingeschreven op de bewaarlister,

Besluit :

Artikel 1. In uitvoering van de artikelen 56 en 53,4 van het BWRO beslist de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om zich in de plaats te stellen van de Stad Brussel voor de opmaak van een bijzonder bestemmingsplan voor het grondgebied dat afgebakend wordt door :

- De as van de Jozef II-straat in het noorden;
- de oostelijke rooilijn van de Etterbeeksesteenweg in het oosten;
- de assen van Jacques de Lalaingstraat, de Wetenschapsstraat, de Nijverheidsstraat, de Guimardstraat en de noordelijke weg van de Frère-Orban-square in het zuiden;
- de as van de Kunstlaan in het westen (zie plan in bijlage).

Art. 2. Dit BBP dient overeen te stemmen met de hieronder opgesomde bepalingen.

1. Het BBP zal onderzoeken hoe de zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV) zal worden omgezet in ieder huizenblok.

De bepalingen van de ZGSV betreffende de bouwprofielen en inplantingen van de bouwwerken alsook de bepalingen betreffende de vrije ruimten zullen beschouwd worden als verworven. Zij kunnen evenwel lokaal worden aangepast in het licht van de adviezen van de ontwerper van het SPW en de kavelfiches die deze zal voorleggen.

2. Het BBP kan voor het bepalen van de dichtheid binnen de perimeter steunen op de voorbereidende studies over de verdeling van de dichtheid in de perimeter die voor rekening van het Gewest zijn uitgevoerd door DTZ.

3. Het BBP zal meer bepaald volgende elementen onderzoeken :

- de bepaling van de bouwprofielen en inplantingen op grond van vloer/terrein- (V/T) en grondinname/terrein (G/T)-coëfficiënten,
- de verdeling van de gewenste bestemmingen,
- de strategie voor de inrichting en het beheer van de publieke en private vrije ruimten,
- de vastlegging van een globaal beeldkwaliteitsplan voor de vrije ruimten om :

1. de minimumregels te bepalen die stedelijke samenhang garanderen (of het nu gaat om materialen, beplantingen, behandeling van de grenzen, ...)

o de intenties te verfijnen op het vlak van verdeling van de openbare en privéruimten en aanbevelingen op te stellen over het beheer van de vrije ruimten

o regels te bepalen voor de behandeling van de hoogteverschillen binnen de vrije ruimte

o na te denken over de noodzaak om de vrije ruimten via de functies die zich bevinden aan de voet van de hieraan grenzende gebouwen, een levendig karakter te geven.

4. Wat betreft de voorstellen in verband met de algemene aanleg van de perimeter, dient het BBP te steunen op de volgende beginselen :

- o De beginselen inzake duurzame ontwikkeling;
- o De ontwikkeling van de site zal afgestemd worden op de omliggende wijken van de perimeter van het stadsproject Wet. In dat kader beoogt deze minimale hinder, inzonderheid met betrekking tot schaduw en wind;
- o De aanleg van openbare ruimten die de perimeter doen aansluiten op de omliggende wijken;
- o De aanleg van openbare ruimten, groene ruimten en inspringstroken die gezelligheid uitstralen en de site een open karakter bezorgen en bijdragen tot een herwaardering van de openbare ruimte van de Wetstraat;
- o Respect voor de gebouwen met erfgoedwaarde waaraan bij het terugwijken van de bouwlijnen in het kader van de constructie van nieuwe gebouwen bijzondere aandacht besteed zal moeten worden;
- o De vrijwaring van de visuele kenmerken van de site, in het bijzonder vanaf het kruispunt Kunst-Wet tot aan de bogen van het Jubelpark, vanaf het kruispunt Wet-Tweakerken tot aan de kerk op het Sint-Joostplein, vanaf de Wetenschaps- en de Nijverheidsstraat tot aan de Frère-Orban square;

- l'église Saint-Joseph ainsi que les immeubles de part et d'autre de l'église Saint-Joseph sont classés au titre de monuments;
- les bâtiments de la rue de la Science 27 à 35 sont inscrits sur liste de sauvegarde au titre d'ensemble,

Arrête :

Article 1^{er}. En application des articles 56 et 53,4 du CoBAT, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide de se substituer aux autorités de la Ville de Bruxelles pour l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol sur le territoire délimité par :

- Au nord, l'axe de la rue Joseph II;
- A l'est, l'alignement est de la chaussée d'Etterbeek;
- Au sud, les axes des rues Jacques de Lalaing, de la Science, de l'Industrie, Guimard et de la voirie nord du square Frère-Orban;
- A l'ouest, l'axe de l'avenue des Arts (voir plan en annexe).

Art. 2. Ce PPAS se conformera aux dispositions énumérées ci-après.

1. Le PPAS étudiera la manière dont le règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) sera traduit au sein de chaque îlot.

Les dispositions du RRUZ relatives aux gabarits et implantations des constructions ainsi que les dispositions relatives aux espaces libres seront considérées comme acquises. Elles pourront néanmoins être localement adaptées notamment au vu des conseils de l'auteur du PuL et des fiches de lot qu'il produira.

2. Le PPAS pourra s'appuyer sur les études préliminaires de répartition de la densité au sein du périmètre réalisées par DTZ pour le compte de la Région pour mener à bien sa tâche de définition de la densité au sein du périmètre.

3. Le PPAS étudiera notamment les éléments suivants :

- La définition des gabarits et des implantations, notamment au travers de coefficients planchers/sol (P/S) et emprise/sol (E/S),
- la répartition des affectations souhaitées,
- la stratégie d'aménagement et de gestion d'espaces libres publics et privés,
- la définition d'un plan global d'intentions paysagères permettant de :

1. définir les règles minimales pour garantir une cohérence urbaine (qu'il s'agisse des matériaux, des plantations, du traitement des limites ...)

o affiner les intentions en termes de répartition des espaces publics et privés et définir des recommandations sur la gestion des espaces libres

o définir des règles pour encadrer le traitement des dénivelés au sein de l'espace libre

o mener une réflexion sur la nécessaire animation des espaces libres par les fonctions situées au pied des bâtiments qui la bordent.

4. Du point de vue des propositions d'aménagement général du périmètre, le PPAS se conformera aux principes suivants :

- o Les principes du développement durable;
- o Le développement du site se fera en adéquation avec les quartiers voisins au périmètre du Projet urbain Loi. Dans ce cadre, il visera à minimiser les nuisances, notamment en terme d'ombres portées et de vents;
- o La création d'espaces publics permettant la mise en liaison du périmètre avec les quartiers voisins;
- o La création d'espaces publics, d'espaces verts ou d'espace de recul permettant une ouverture du site, une convivialité des espaces créés et une requalification de l'espace public de la rue de la Loi;
- o Le respect des bâtiments patrimoniaux qui devront faire l'objet d'un traitement spécifique lors des reculs de fronts de bâtisse liés à la construction de nouveaux immeubles;
- o La préservation des qualités visuelles du site, en particulier depuis le carrefour Arts-Loi vers les arcades du Cinquantenaire, depuis le carrefour Loi-Deux Eglises vers l'église de Saint-Josse, depuis les rues de la Science et de l'Industrie vers le square Frère Orban;

o Een specifieke aanpak huizenblok per huizenblok.

5. Wat de bestemmingen betreft die op de site ondergebracht zullen worden, dient het BBP te steunen op de volgende beginselen :

- De bestaande en gerenoveerde gebouwen, die bestemd worden voor kantoren, handelszaken, woningen en hotels, beslaan volgens de ramingen op het ogenblik van de goedkeuring van dit besluit 574 000 m² bovengrondse bruto-oppervlakte (zie bestaande toestand);
- De bovengrondse bruto vloeroppervlakte is binnen de perimeter van het stadsproject Wet vastgesteld op maximaal 880 000 m², de bestaande m² inbegrepen (wat neerkomt op een gemiddelde vloer/terrein-verhouding van 8).
- Binnen de gehele perimeter zullen de bestemmingen als volgt worden verdeeld : minimaal 15 % voor huisvesting en maximaal 80 % voor functies; het saldo zal bestemd worden voor handelszaken, hotels en voorzieningen van collectief belang en openbaar nut;
- Bij elk huizenblok wordt een mix van functies gewaarborgd;
- De gecreëerde handelszaken en voorzieningen van collectief belang en openbaar nut dragen bij tot de stadsdynamiek van de Europese Wijk, die tegelijk internationaal, grootstedelijk en lokaal van aard is, en garanderen een beter evenwicht tussen de administratieve functie en de overige functies;
- Er zal een strategie uitgewerkt worden voor de situering van de functies die de stedelijke ruimte een levendig karakter moeten bezorgen. Deze strategie moet rekening kunnen houden met de notie tijd, door de kwaliteit van de levendigheid van de openbare ruimten te garanderen op korte, middellange en lange termijn.

6. Wat de verplaatsingen, het parkeren en de toegangen tot de site betreft, dient het BBP te steunen op de volgende beginselen :

- o een gedetailleerd mobiliteitsplan om te komen tot een duidelijke visie op het vlak van :
 - Organisatie van de toegangen tot de gebouwen voor gemotoriseerde voertuigen en van de situering van de parkinginritten, om geen 'dienststraten' te creëren waarin alle technische en parkingtoegangen gebundeld worden,
 - Parkeerbeleid : nadenken over de parkingquota die moeten worden toegestaan in het licht van de te ontwikkelen dichtheid en functietypes, de toegankelijkheidsgraad en de aanwezigheid van de al bestaande parkings in de ondergrondse verdiepingen,
 - In het licht van de verwachte stromen en de parkeerbehoeften op de weg, de bepaling van de typewegprofielen.
 - o De organisatie van de mobiliteit op de site, die vooral gericht is op voetgangers- en fietsverkeer, door een optimale bereikbaarheid en optimale doorstroming in alle veiligheid van de voetgangers en fietsers te verzekeren, door het creëren van brede fietspaden, voetpaden, voetgangerszones, low emission zones;
 - o De studie over de verlenging van de voetpaden aan de noordelijke zijde van de Wetstraat, tussen het huizenblok B, de Maalbeektuin en het Karel de Grote-gebouw;
 - o Een studie over de versmalling van de brug van de Wetstraat over de Etterbeeksesteenweg.
7. Het BBP zal er ook over waken de volgende elementen te integreren :
- o Elke andere hierboven niet opgenomen bepaling van de ZGSV met betrekking tot de vrije ruimten, de biotoopcoëfficiënt per oppervlak en de behandeling van regenwater;
 - o Het garanderen van een gezamenlijke verwezenlijking van de woningen en de oppervlakten die voor andere activiteiten bestemd worden;
 - o Het garanderen van een gezamenlijke verwezenlijking van de inrichting van de openbare ruimten en de nieuwbouw;
 - o Het waarborgen van hoge milieukwaliteitseisen, zowel voor wat de algemene inrichting van de site en de infrastructuur betreft, als voor de bouwwerken, en dit vanuit het streven naar een « koolstofvrije » wijk (« low carbon »-doelstelling);
 - o De bepaling van een biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO) voor elk perceel;
 - o Het vaststellen van stedenbouwkundige lasten die in verhouding staan tot de ontwikkelingen die binnen de perimeter overwogen worden.

o Un travail spécifique îlot par îlot.

5. Du point de vue de l'affectation sur l'ensemble du site, Le PPAS se conformera aux principes suivants :

- Les immeubles existants et rénovés, affectés aux fonctions bureaux, commerces, logements, hôtels totalisent, d'après les estimations, au moment de l'approbation du présent arrêté 574 000 m² bruts hors sol (voir situation existante);
- La superficie de plancher brute hors sol est fixée à 880 000 m² maximum sur l'ensemble du périmètre du Projet urbain Loi, en ce compris les m² existants (soit un rapport plancher/sol moyen de 8);
- Au sein du périmètre dans son ensemble, les affectations seront réparties de la manière suivante : un minimum de 15 % de logements, un maximum de 80 % de fonctions; le solde étant affecté aux commerces, à l'hôtel et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public;
- La mixité fonctionnelle est assurée pour chaque îlot;
- Les commerces et équipements d'intérêt collectif et de service public créés contribuent au dynamisme urbain du quartier européen, à la fois international, métropolitain et local et assurent un meilleur équilibre entre la fonction administrative et les autres fonctions;
- Une stratégie sur la localisation des fonctions animatrices de l'espace urbain sera développée et devra pouvoir prendre en compte la notion de temps, en garantissant la qualité de l'animation des espaces publics à court, moyen et long terme.

6. Du point de vue des déplacements, du stationnement, des accès au site, le PPAS se conformera aux principes suivants :

- o un plan de mobilité détaillé permettant d'aboutir à une vision claire en termes de :
 - Organisation des accès motorisés aux bâtiments et de la localisation des entrées de parking, afin de ne pas se retrouver avec des rues «de service» concentrant tous les accès techniques et de parking,
 - Politique des parkings : réaliser une réflexion sur les quotas de parking à permettre au regard de la densité et du type de fonctions développables, du degré d'accessibilité et de la présence de parkings déjà existants dans les sous sols,
 - Au regard de flux attendus et des nécessités en termes de stationnement en voiries, la définition des profils type de voirie.
 - o Une organisation de la mobilité sur le site, qui est essentiellement piétonne et cycliste, en assurant aux piétons et aux cyclistes une accessibilité optimale ainsi qu'un cheminement optimal en toute sécurité, en créant de larges pistes cyclables, de larges trottoirs, des zones piétonnes, des zones « low emission »;
 - o Une étude de la prolongation des trottoirs du côté nord de la rue de la Loi, entre l'îlot B, le Jardin du Maalbeek et le bâtiment Charlemagne;
 - o Une étude de la réduction de la largeur du pont Loi surplombant la chaussée d'Etterbeek.
7. Le PPAS veillera également à intégrer les éléments suivants :
- o Toute autre disposition du RRUZ non-reprise ci-dessus, notamment au sujet des espaces libres, du Coefficient de biotope par surface ou du traitement des eaux pluviales;
 - o Garantir une réalisation conjointe des logements et des surfaces liées aux autres activités;
 - o Garantir une réalisation conjointe de l'aménagement des espaces publics par rapport aux constructions d'immeubles neufs;
 - o Garantir des exigences de haute qualité environnementale tant pour l'aménagement général du site et les infrastructures que pour les constructions dans une optique de tendre vers un quartier « carbone zéro » (objectif « low carbon »);
 - o La définition d'un coefficient de biotope par surface (CBS) sur chaque parcelle;
 - o La définition de charges d'urbanisme proportionnelles aux développements envisagés dans le périmètre.

Art. 3. Een operationele structuur die de uitvoering van het Stadsproject Wet moet faciliteren, zal worden opgericht. Volgende elementen moeten worden bestudeerd, de financieringsvoorwaarden van deze structuur, de nodige personele middelen, het actieterrein, de financiële middelen, de tools waarover ze moet beschikken om haar opdracht naar behoren te vervullen.

1° Het doel van de operationele structuur is het toezicht en het welslagen van het Stadsproject Wet in al zijn stedenbouwkundige, verordenende en programmatische aspecten. Daarnaast moet worden onderzocht hoe deze operationele structuur de rol van "facilitator" zal kunnen openemen in gevallen waarin de private en/of publieke actoren om technische en/of financiële redenen niet in staat zijn om te beantwoorden aan de doelstellingen van het Stadsproject Wet.

2° Er moet ook bepaald worden met welke problemen de operationele structuur te maken zou kunnen krijgen en welke instrumenten ze ter beschikking heeft om die problemen te verhelpen. Sterke aandacht zal worden besteed aan de volgende punten:

- Een functievermenging garanderen op schaal van de perimeter van het Stadsproject Wet. Het BBP zal de modaliteiten van tussenkomst van de operationele structuur bepalen zodat het volledige programma van het Stadsproject Wet gegarandeerd wordt. Het BBP zal ook een lijst opstellen van de geschikte interventie-instrumenten om deze mix te realiseren. Tenslotte zal het BBP ook vaststellen in welke mate alle actoren van de perimeter zullen moeten bijdragen aan deze doelstelling van functievermenging.
- De uitvoering van de open ruimtes verzekeren (publiek of privaat met een erfdienstbaarheid van publieke doorgang) zoals die in het BBP zullen bepaald worden.
- De uitvoering van de publieke voorzieningen of de voorzieningen van algemeen belang verzekeren.
- Garanderen dat op middellange en lange termijn kantoorgebouwen worden uitgevoerd die overeenkomen met de marktvoorwaarden van gebruikers zoals de Europese Commissie, eventueel via herverkavelingen.

3° Bovendien zal het BBP de modaliteiten van de werking en de financiering van de operationele structuur definiëren (fonds stadsontwikkeling, publiek inrichtingsorgaan, publiek-private vennootschap).

4° Tenslotte zal het BBP erover waken de financieringsbronnen te definiëren die het voor de operationele structuur mogelijk moeten maken om te beantwoorden aan de doelstellingen van het Stadsproject Wet.

Brussel, 12 december 2013.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

R. VERVOORT

Art. 3. Une structure opérationnelle facilitant la mise en œuvre du Projet urbain Loi sera créée. Devront être étudiés, les conditions de financement de cette structure, la question des moyens humains nécessaires, son champ d'action, ses moyens financiers, les outils dont elle devra disposer pour mener à bien sa mission.

1° L'objectif de la structure opérationnelle est le suivi et l'aboutissement du Projet urbain Loi dans l'ensemble de ses aspects urbanistiques, réglementaires et programmatiques. En outre, il conviendra d'étudier comment cette structure opérationnelle pourra jouer le rôle de « facilitateur » dans les cas où les acteurs privés et/ou publics ne sont pas capables pour des raisons techniques et/ou financières de répondre aux objectifs définis dans le Projet urbain Loi.

2° Il conviendra par ailleurs de définir quelles sont les problématiques auxquelles la structure opérationnelle pourrait être confrontée et quels seront les outils dont elle devra disposer pour y remédier. Une attention forte sera notamment portée aux points suivants:

- Garantir la mixité des fonctions à l'échelle du périmètre du Projet urbain Loi. Le PPAS veillera à définir les modalités d'intervention de la structure opérationnelle de manière à garantir l'ensemble du programme défini dans le Projet urbain Loi. Le PPAS établira en outre la liste des outils d'intervention susceptibles d'atteindre cette mixité. Enfin, le PPAS établira également dans quelle mesure l'ensemble des acteurs du périmètre devra contribuer à cet objectif de mixité des fonctions.
- Garantir la réalisation des espaces libres (qu'ils soient publics ou privés avec servitude de passage public) tels qu'ils seront définis par le PPAS.
- Garantir la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Garantir, à moyen et long terme, la réalisation de bâtiments de bureaux convenant aux standards de marché d'occupants tels que la Commission européenne, en passant par un remembrement urbain le cas échéant.

3° En outre, le PPAS visera à définir les modalités de fonctionnement et de financement de la structure opérationnelle (fonds de développement urbain, aménageur public, société d'économie mixte...).

4° Enfin, le PPAS veillera à identifier les sources des moyens financiers permettant à la structure opérationnelle de répondre aux objectifs définis dans le Projet urbain Loi.

Bruxelles, le 12 décembre 2013.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

R. VERVOORT

ANDERE BESLUITEN — AUTRES ARRETES

FEDERALE OVERHEIDSDIENST PERSONEEL EN ORGANISATIE

[C – 2013/02076]

21 JANUARI 2014. — Ministerieel besluit tot vaststelling van de samenstelling van de interdepartementale beroepscommissie inzake evaluatie

De Minister belast met Ambtenarenzaken,

De Staatssecretaris voor Ambtenarenzaken,

Gelet op de wet van 20 juli 1990 ter bevordering van de evenwichtige aanwezigheid van mannen en vrouwen in organen met adviserende bevoegdheid;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 september 2013 betreffende de evaluatie in het federaal openbaar ambt, de artikelen 25, 26 en 27;

Gelet op het ministerieel besluit van 15 juli 2013 tot vaststelling van de samenstelling van de interdepartementale beroepscommissie inzake evaluatie, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 1 oktober 2013;

SERVICE PUBLIC FEDERAL PERSONNEL ET ORGANISATION

[C – 2013/02076]

21 JANVIER 2014. — Arrêté ministériel fixant la composition de la commission interdépartementale des recours en matière d'évaluation

Le Ministre chargé de la Fonction publique,

Le Secrétaire d'Etat à la Fonction publique,

Vu la loi du 20 juillet 1990 visant à promouvoir la présence équilibrée d'hommes et de femmes dans les organes possédant une compétence d'avis;

Vu l'arrêté royal du 24 septembre 2013 relatif à l'évaluation dans la fonction publique fédérale, les articles 25, 26 et 27;

Vu l'arrêté ministériel du 15 juillet 2013 fixant la composition de la commission interdépartementale des recours en matière d'évaluation, modifié par l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2013;