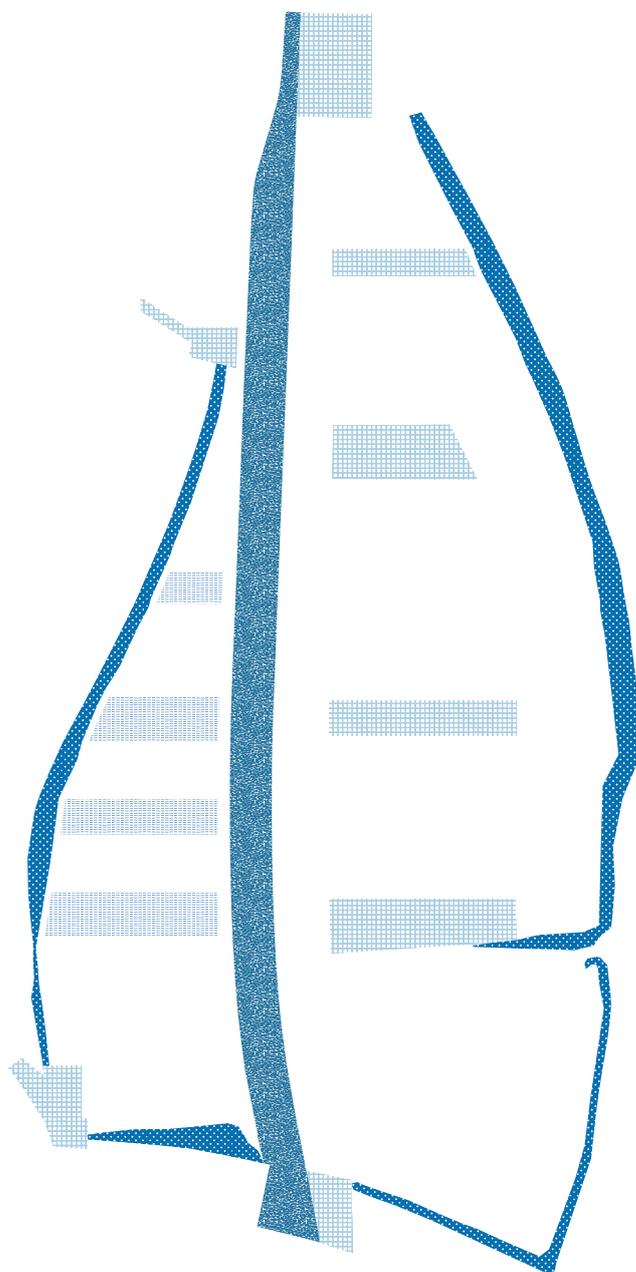


VOLET
RÈGLEMENTAIRE

06/05/2019

PAD

PROJET DE PLAN
D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
JOSAPHAT





SOMMAIRE

Volet règlementaire

1. INTRODUCTION – MODE D’EMPLOI	P.04
2. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	P.04
3. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES	
— 3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	P.08
— 3.2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES D’AMÉNAGEMENT	P.09
— 3.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE	P.09
— 3.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX VOIRIES	P.12
— 3.5 PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSIION	P.12
— 3.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS	P.12

1. INTRODUCTION – MODE D'EMPLOI

Le CoBAT précise que « Les dispositions réglementaires du PAD abrogé, dans le périmètre où elles sont applicables, les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui y sont contraires ».

Le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles du PRAS ainsi que des règlements d'urbanisme s'articule donc d'après le principe de l'abrogation implicite et non de la modification.

Il en résulte que le PRAS et les règlements d'urbanisme restent d'application mais seules certaines de leurs dispositions sont abrogées implicitement et ne s'appliquent donc pas.

Pour que la contrariété soit la plus claire possible, les prescriptions d'affectation du PAD sont rédigées dans les mêmes termes que les prescriptions du PRAS (paragraphes similaires, phrases similaires, mots similaires...) avec les adaptations nécessaires aux objectifs du PAD.

Pour les prescriptions relatives au gabarit, implantation, etc, il faudra toutefois consulter le RRU et les RCU des Communes de Schaerbeek et Evere.

S'il est possible de déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme, il n'est pas possible de déroger aux prescriptions d'un PAD. Ainsi, pour garder de la souplesse dans l'instruction de demandes de permis d'urbanisme, seules les prescriptions essentielles de gabarit et d'implantation ont été reprises dans le volet réglementaire du PAD.

La carte des affectations à l'échelle 1/2000 constitue la carte des affectations de référence (voir annexe).

La carte des affectations est complétée par :

- un Plan d'implantation reprenant les éléments guidant les implantations et gabarits maximaux des futurs immeubles;
- un Plan des Secteurs reprenant la délimitation des différents secteurs de développement immobilier.

2. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les prescriptions graphiques se développent sur trois cartes reprises dans les pages suivantes :

- le Plan des Affectations;
- le Plan d'Implantation;
- le Plan des Secteurs.

Elles sont reprises ici à une échelle intermédiaire et figurent à l'échelle 1/2000 en annexe.

PROJET DE PAD
PLAN DES AFFECTATIONS

LEGENDE

- Périmètres**
- Périmètre PAD
 - Limites communales
- Existant**
- Cadastre hors PAD
 - Bâti existant hors PAD
 - Voiries existantes
 - Chemin de fer

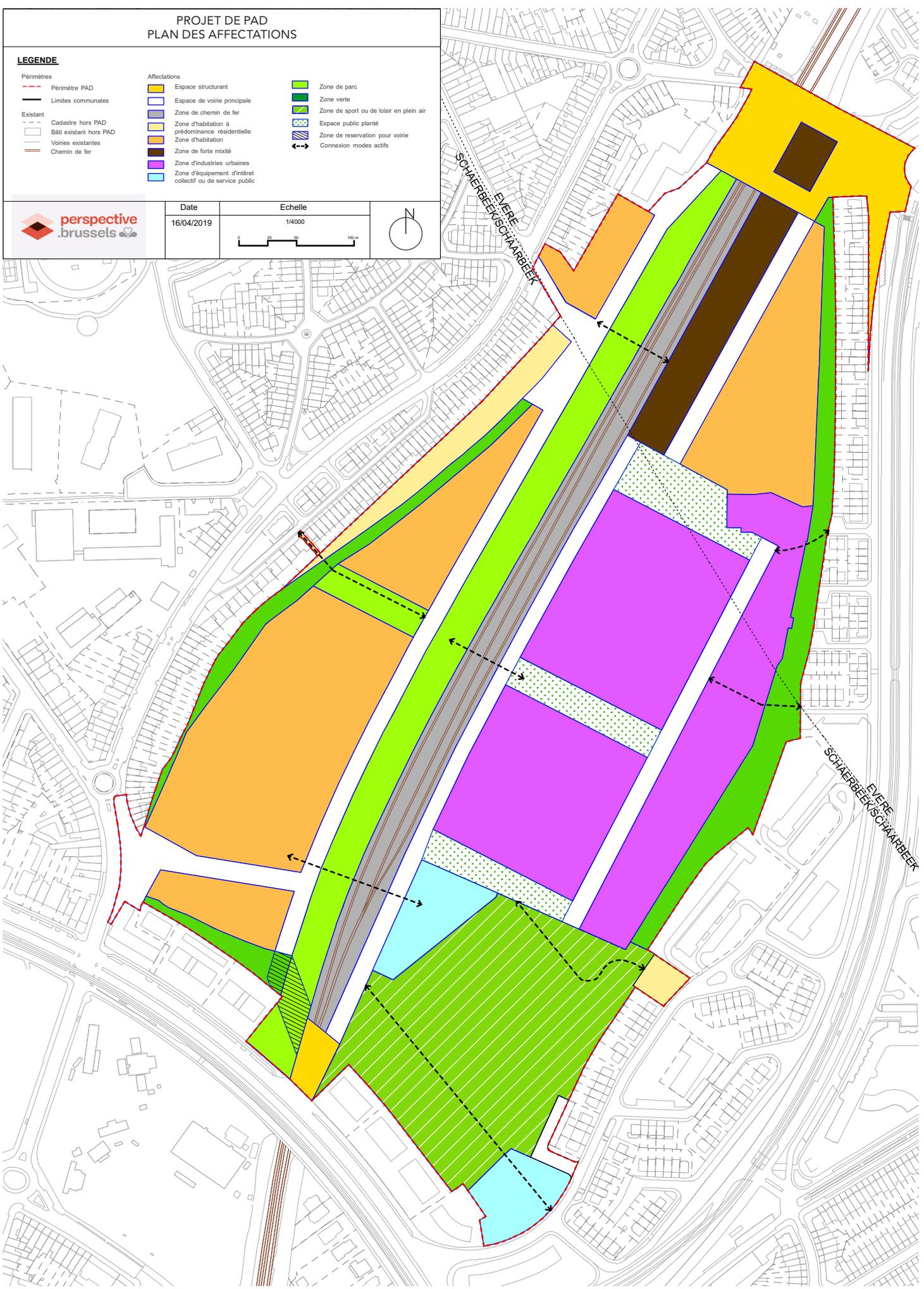
- Affectations**
- Espace structurant
 - Espace de voirie principale
 - Zone de chemin de fer
 - Zone d'habitation à prédominance résidentielle
 - Zone d'habitation
 - Zone de forte mixité
 - Zone d'industries urbaines
 - Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

- Zone de parc
- Zone verte
- Zone de sport ou de loisir en plein air
- Espace public planté
- Zone de reservation pour voirie
- Connexion modes actifs



Date
16/04/2019

Echelle
1/4000



PROJET DE PAD
PLAN D'IMPLANTATION

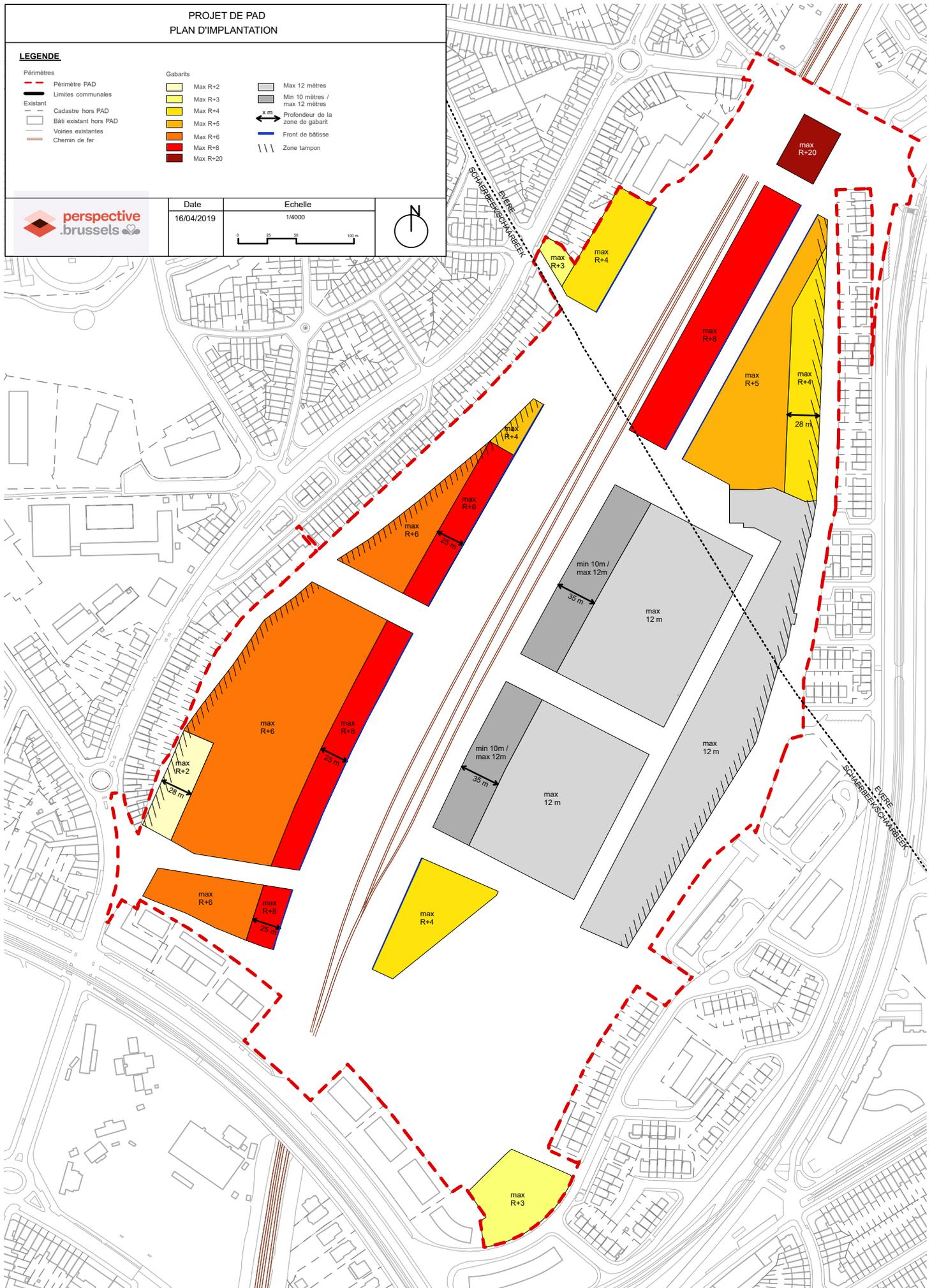
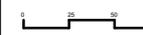
LEGENDE

Périmètres	Gabarits	
Périmètre PAD	Max R+2	Max 12 mètres
Limites communales	Max R+3	Min 10 mètres / max 12 mètres
Existant	Max R+4	x m Profondeur de la zone de gabarit
Cadastre hors PAD	Max R+5	Front de bâtisse
Bât existant hors PAD	Max R+6	Zone tampon
Voisins existants	Max R+8	
Chemin de fer	Max R+20	



Date
16/04/2019

Echelle
1/4000



PROJET DE PAD
PLAN DES SECTEURS

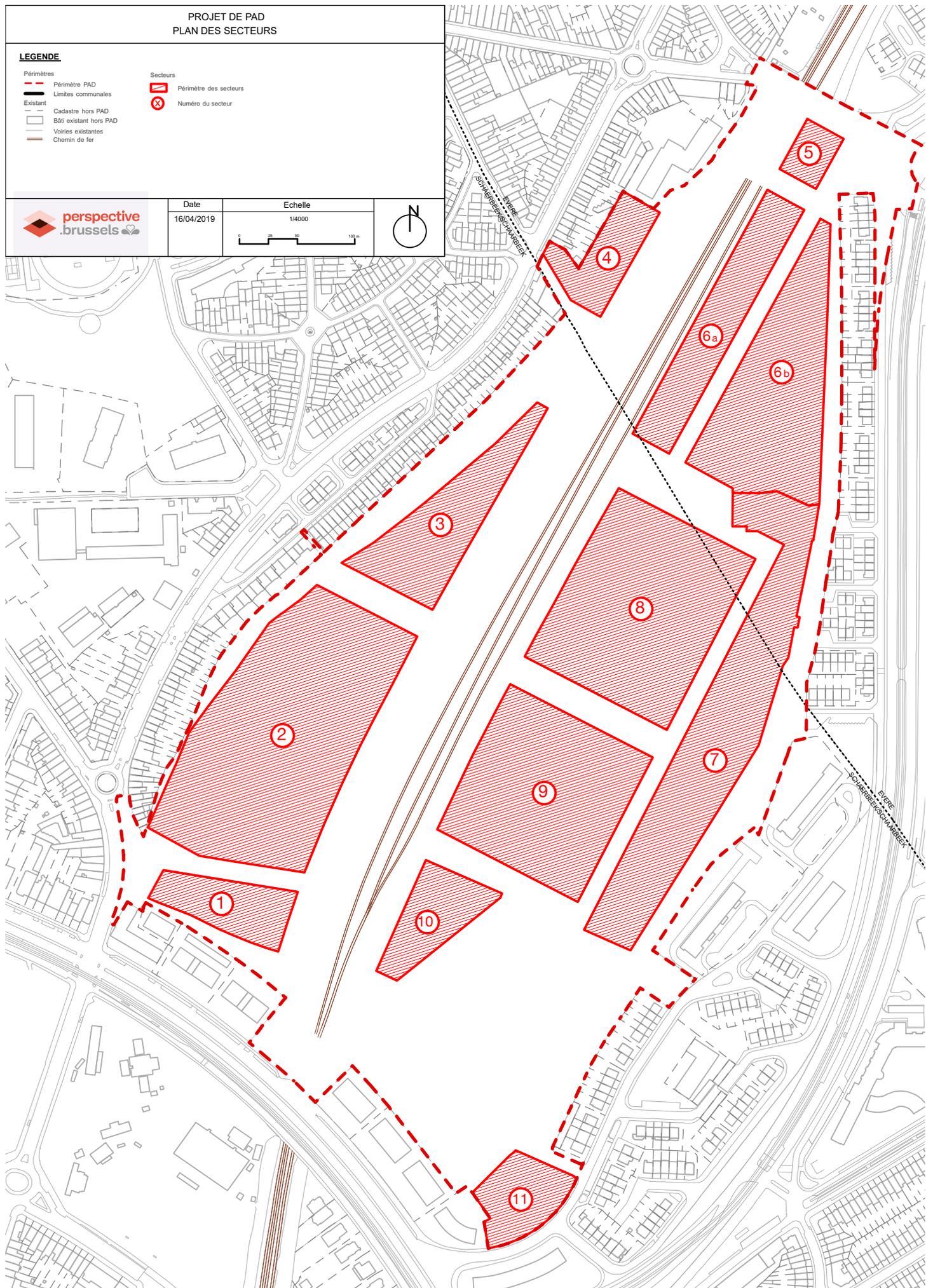
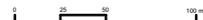
LEGENDE

- | | |
|------------------------|------------------------|
| Périmètres | Secteurs |
| Périmètre PAD | Périmètre des secteurs |
| Limites communales | Numéro du secteur |
| Existant | |
| Cadastre hors PAD | |
| Bâti existant hors PAD | |
| Voiries existantes | |
| Chemin de fer | |



Date
16/04/2019

Echelle
1/4000



3. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

0.1.

Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci.

Néanmoins la prescription générale 0.2, alinéa 2 est applicable cumulativement aux prescriptions particulières.

0.2. al 1

Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.

0.2. al 2

Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol. Ces espaces verts répondent aux conditions suivantes :

- Ils peuvent ne pas être situés sur le terrain concerné par la demande.
- Ils sont compris dans les zones d'habitation, la zone de forte mixité, la zone d'industries urbaines ou dans les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du présent plan.
- Ils ne doivent pas être réalisés en pleine terre mais comportent au moins 60 cm de terre arable sur toutes les surfaces qui ne sont pas aménagées en chemin, en terrasse ou avec des édicules.
- Ils peuvent être constitués de plusieurs espaces distincts d'un seul tenant d'au moins 500 m² de superficie au sol chacun excepté pour le solde.

0.3.

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Toutefois, dans la zone de parc, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.

Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.4.

Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- ils respectent les caractéristiques urbanistiques du secteur ;
- ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

0.5.

L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue.

L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement

0.6.

Les glossaires du PRAS, du RRU et du RCU au jour de l'approbation définitive du PAD sont d'application pour l'interprétation des présentes prescriptions.

Glossaire spécifique :

- Secteurs : périmètres représentés sur le « Plan des secteurs » qui se voient appliquer des rapports P/S hors sol spécifiques.
P : dans un secteur considéré, total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors (totalement ou partiellement) (m²)
S : superficie du secteur considéré (m²)
- Hauteur des constructions :
 - > R+X signifie un rez-de-chaussée surmonté de X étages.
 - > La hauteur en mètres est mesurée à l'alignement à partir du niveau de l'espace public le plus bas le long duquel l'immeuble concerné se trouve.
 - > Le nombre de niveaux et la hauteur en mètres s'entendent hors serres de production horticoles ou agricoles installées sur les toitures plates.

0.7.

La prescription générale du PRAS 0.6 n'est pas applicable dans le périmètre du présent plan.

3.2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

A.1

Emplacements de stationnement pour voitures et motos hors voiries :

- Chaque immeuble de logement dispose d'au maximum 0,7 emplacement de parcage par logement situés dans le secteur concerné ; les emplacements ne sont pas nécessairement situés dans l'immeuble concerné.
- Les emplacements de parcage d'immeubles d'un même secteur peuvent être aménagés et exploités conjointement.
- Dans les zones d'habitation et la zone de forte mixité les emplacements de parcage ne peuvent être implantés sur les abords.

La zone d'industries urbaines comprend un parking public d'au maximum 250 emplacements. Cette capacité peut être réduite, voire supprimée, moyennant une motivation portant notamment sur l'évolution du profil de mobilité des utilisateurs des emplacements et sur l'évolution de l'offre en transports publics ; le parking est alors reconverti conformément aux prescriptions de la zone d'industries urbaines.

Un parking public est aménagé dans la zone de forte mixité ; il peut éventuellement s'étendre sous le domaine public limitrophe.

Sa capacité est d'au maximum 250 emplacements sans toutefois excéder 0,3 emplacement par logement existant ou prévu dans les secteurs 1, 2, 3 et 4.

Le nombre d'emplacements ainsi déterminé par l'application du présent article est arrondi à l'unité supérieure.

A.2

Le « Plan des secteurs » délimite les secteurs et indique les rapports P/S hors sol qui leur sont appliqués :

- Secteur 1: 2,82 ; superficie secteur: 4.966 m²
- Secteur 2: 2,17 ; superficie secteur: 31.762 m²
- Secteur 3: 2,07 ; superficie secteur: 9.164 m²
- Secteur 4: 2,30 ; superficie secteur: 4.612 m²
- Secteur 5: 7,62 ; superficie secteur: 1.798 m²
- Secteur 6: 2,47 ; superficie secteur: 22.284 m²

- Secteur 7: 0,89 ; superficie secteur: 21.303 m²
 - Secteur 8: 0,91 ; superficie secteur: 23.010 m²
 - Secteur 9: 0,91 ; superficie secteur: 19.725 m²
 - Secteur 10: 1,20 ; superficie secteur: 3.049 m²
 - Secteur 11: 1,39 ; superficie secteur: 4.460 m²
-

3.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

B.1 Zones d'habitation

B.1.1.

Ces zones sont affectées aux logements.

B.1.2.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives à l'exception des activités industrielles.

La superficie de plancher affectée aux activités productives ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m².

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

B.1.3.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Un commerce établi au rez-de-chaussée peut s'étendre au premier étage lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m².

Cette superficie peut être portée à 500 m², par projet et par immeuble, lorsque le commerce est situé le long d'un espace de voirie principale. Cette superficie peut être portée à 1.000 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1. le commerce est situé le long d'un espace de voirie principale
2. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
3. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
4. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

B.1.4.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions B.1.1. à B.1.4. :

1. la nature des activités est compatible avec l'habitation;
2. la continuité du logement est assurée.

B.2 Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

B.2.1

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elles peuvent être affectées à du logement.

B.2.2.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et accessoire des affectations reprises à l'article B.2.1.

B.2.3.

Les abords des constructions et installations contribuent à la réalisation du maillage vert.

B.3 Zone d'industries urbaines

B.3.1.

Cette zone est affectée :

1. aux activités productives;
2. aux activités logistiques;
3. aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets et l'agriculture urbaine.

En outre, la zone d'industries urbaines comprend un parking public dont question à l'article A.1.

B.3.2.

Cette zone peut aussi être affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 300 m² hormis ce qui concerne le parking public

dont question à l'article A.1.

L'augmentation des superficies de plancher des commerces visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :

1. l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone;
3. les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Toutefois, la superficie de plancher de ces commerces est limitée à 2.000 m² par immeuble.

B.3.3.

Cette zone peut aussi être affectée au logement complémentaire et accessoire aux fonctions principales de la zone, notamment, au logement du personnel de sécurité.

B.3.4.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions B.3.1. à B.3.3. :

1. la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations du secteur concerné par le projet et des secteurs avoisinants;
2. les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain.

B.4 Zone de forte mixité

B.4.1.

Cette zone est affectée :

- aux logements,
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public,
- aux bureaux,
- aux commerces.

B.4.2.

Les bureaux répondent aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher maximale de bureaux par immeuble est de 4.500 m².
- les bureaux sont implantés au rez-de-chaussée et aux deux premiers étages.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Les étages peuvent également être affectés au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.500

m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1. l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ;
3. les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Cette zone peut également être affectée aux établissements hôteliers. La capacité totale des établissements hôteliers situés dans la zone ne dépasse pas 250 chambres.

B.4.3.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions B.4.1. à B.4.2. :

- la nature des activités est compatible avec l'habitation.

B.5 Zone de sport ou de loisir en plein air

Cette zone est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.

Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de cette zone ou complémentaires à leur fonction sociale.

Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Cette zone peut également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

B.6 Zone de parc

Cette zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle peut également être affectée à des équipements sportifs. Elle est destinée à être aménagées pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés, y compris les dispositifs visant à protéger la zone des nuisances sonores du chemin de fer. Elle peut comporter des potagers.

Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

B.7 Zones vertes

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel ainsi qu'au renforcement de la biodiversité. Elles sont essentiellement affectées à la végétation qui constitue l'élément essentiel du paysage et comprennent des cheminements piétons et cyclistes.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que ne puisse être mise en cause leur valeur pédagogique ou esthétique.

B.8 Zone de chemin de fer

B.8.1.

Cette zone est affectée aux installations de chemin de fer et aux activités industrielles et artisanales connexes.

Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies piétonnes ou cyclistes, éventuellement dénivelées, sont autorisés.

Cette zone peut aussi être affectée aux activités de loisirs maraîchers et horticoles lorsque la qualité des sols et la topographie des lieux le permettent, et à la préservation de la flore et de la faune.

Sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent par priorité à la réalisation du maillage vert.

B.8.2.

Le réseau de chemin de fer doit être équipé ou adapté pour compléter le réseau des transports publics urbains et suburbains.

Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de lignes, d'ouvrages d'art, de gares ou de points d'arrêt ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés de toutes les mesures d'aménagement requises concernant :

1. l'accès aux gares, points d'arrêt et stations ;
2. la signalisation ;
3. les correspondances avec les autres moyens de transport public en commun et les taxis ;
4. les stationnements pour vélos.

B.8.3.

Conditions générales :

1. la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de la zone et avec celles des secteurs avoisinants ;
2. les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration urbaine.

B.9 Zones d'habitation à prédominance résidentielle

Ces zones sont affectées aux logements et notamment à leurs abords.

3.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX VOIRIES

C.1 Espaces de voiries principales

Sans préjudice des prescriptions 25 à 28 du PRAS, les espaces de voiries principales sont affectés à l'espace public et aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels dont les espaces verts associés aux voiries. Ils peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétations ainsi que des équipements et infrastructures souterrains ou aériens publics ou privés.

C.2 Espaces publics plantés

Ces espaces comprennent une trame plantée ainsi que des infrastructures confortables pour les déplacements des piétons/PMR et cyclistes. Pour le reste, la prescription C.1. est d'application.

C.3 Espaces structurants

Sans préjudice des prescriptions 25 à 28 du PRAS, ces espaces sont affectés à l'espace public et aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels dont les espaces verts associés aux voiries. Ils peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétations ainsi que des équipements et infrastructures souterrains ou aériens publics ou privés.

Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

3.5 PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSIION

D.1 Zone de réservation pour voirie

Cette zone comprend une voirie principale carrossable au sens de la prescription C.1.

D.2 Connexions modes actifs

Les « connexion modes actifs » indiquent les endroits où des chemins accessibles aux piétons, PMR et cyclistes sont implantés; leur localisation est indicative et peut varier en fonction d'impératifs techniques, urbanistiques ou paysagers.

3.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS

E.1 Zones tampon

Pour les secteurs 1 à 3, 6b et 7, les bâtiments hors-sol ne peuvent pas être implantés dans la zone tampon. La zone tampon est aménagée de manière à favoriser la continuité du maillage vert.

E.2 Front de bâtisse

Lorsqu'un « front de bâtisse » est indiqué au « Plan d'implantation », les façades hors saillies sont implantées sur le front de bâtisse; des reculs de petite importance sont admis.

E.3 Gabarit

Le « Plan d'implantation » indique les gabarits maximaux autorisables en nombre de niveaux (R+X) ou en mètres.

En ce qui concerne les secteurs 8 et 9, les bâtiments implantés le long du front de bâtisse ont une hauteur minimale de 10 mètres sans que leur profondeur ne dépasse 35 mètres.

E.4 Façades actives

Dans les zones d'habitation et la zone de forte mixité, le long des Espaces de voirie principale :

- les rez-de-chaussée aveugles sont interdits,
- les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation de l'espace public,
- les rez-de-chaussée commerciaux sont composés de vitrines commerciales sauf motivation particulière liée à la spécificité du projet. Aucun local d'archive, de stockage de

dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue. Sont interdits l'obturation de baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support), les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.

E.5 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions isolées, en ce compris leurs annexes, peut-être égale à la profondeur du terrain, hors zone de recul et hors limitation dont question à l'article E.1.

E.6 Constructions en sous-sol

Les constructions dans le sous-sol du domaine public sont autorisées sans préjudice de l'application des prescriptions des zones dans lesquelles elles sont établies.

E.7 Aménagement des abords hors zone d'industries urbaines

Les abords sont aménagés dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation du sol et de développement des surfaces plantées. Ils peuvent comporter des constructions de dimensions réduites fonctionnellement nécessaires à l'affectation de l'immeuble, à l'entretien et à la maintenance des abords ou à la gestion écologique de l'immeuble. Ils peuvent également comporter des constructions de dimensions réduites d'agrément ou de décoration.

Les abords ne sont pas obligatoirement clôturés.

E.8 Aménagement abords en zone d'industrie urbaine

Les prescriptions des RCU valables en zone d'industries urbaines du PRAS sont d'application à l'exception de ce qui suit.

Les abords sont aménagés conformément aux nécessités fonctionnelles de l'activité développée sur l'immeuble, avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation du sol et de développement des surfaces plantées.

Ils peuvent comporter des constructions de dimensions réduites, fonctionnellement nécessaires à l'affectation des bâtiments contigus, à l'entretien et la maintenance des abords ou à la gestion écologique de l'immeuble.

La surface imperméable ne dépasse pas 75% de la superficie des abords.

Les clôtures d'origine peuvent être remplacées.

Les clôtures des immeubles ont une hauteur maximale de 2,5 mètres.

E.9 Plantations en zone d'industries urbaines

Les abords comprennent au minimum un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

E.10 Effets sur l'environnement extérieur et intérieur des nuisances du trafic ferroviaire

Les constructions implantées à moins de 50 mètres d'une voie de chemin de fer font l'objet de mesures spécifiques visant à limiter les effets sonores et vibratoires du trafic ferroviaire sur l'environnement extérieur et intérieur des constructions concernées.



Perspective.brussels

rue de Namur

B-1000 Bruxelles

T +32 2 435 42 00

E info@perspective.brussels