

BRUXELLES MIDI
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

VOLET RÉGLEMENTAIRE

INDEX

| | |
|--|-------|
| PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES | 7 |
| PG.01. Hiérarchie et interprétation des prescriptions | 7 |
| PG.02. Valeur des prescriptions | 7 |
| PG.03. Définitions | 7 |
| PG.04. Respect du cadre bâti existant | 7 |
| PG.05. Éléments en saillie sur le faisceau ferré | 7 |
| PG.06. Constructions emblématiques | 7 |
| PG.07. Émergences | 7 |
| PG.08. Stationnement | 7 |
| PG.09. Logement | 8 |
| PG.10. Cheminements publics | 8 |
| PG.11. Qualité environnementale des constructions et installations fixes | 8 |
| PG.12. Clause de sauvegarde | 9 |
| PG.13. Permis d'environnement | 9 |
| PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements | 9 |
| PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINS ÎLOTS | 11 |
| PP.01. Îlot « Tour du Midi » | 11 |
| PP.02. îlot « Jamar » | 11 |
| PP.03. îlot « Grand quadrilatère » | 12 |
| PP.04. îlot « Petit quadrilatère » | 12 |
| PP.05. îlot « Tri postal – Fonsny » | 13 |
| PP.06. îlot « Russie- Mérode » | 13 |
| PP.07. îlot « Tintin » | 14 |
| PP.08. îlot « Horta-Bara » | 14 |
| PP.09. îlot « France-Bara » | 15 |
| PP.10. îlot « France-Vétérinaire » | 16 |
| PP.11. îlot « Deux Gares » | 16-17 |
| PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES EN SURIMPRESSIION | 19 |
| Liseré d'activation des rez-de-chaussée | 19 |
| Espaces structurants | 19 |
| GLOSSAIRE | 21 |
| PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES | 22-28 |
| TABLEAUX COMPARATIFS | 29-56 |



IAC - NFA - EGIS

BRUXELLES MIDI
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

VOLET RÉGLEMENTAIRE
Prescriptions écrites

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PG.01. HIÉRARCHIE ET INTERPRÉTATION DES PRESCRIPTIONS

Les présentes prescriptions générales sont applicables sur tout le périmètre du plan et cumulativement aux prescriptions particulières, qui, elles, s'appliquent uniquement aux îlots pour lesquels elles sont définies.

En cas de contradiction ou d'ambiguïté sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques du PAD, les prescriptions littérales prévalent sur les prescriptions graphiques.

PG.02. VALEUR DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions littérales du présent volet réglementaire du PAD ont valeur réglementaire.

Les prescriptions graphiques suivantes ont valeur réglementaire :

- . Le plan de délimitation des îlots et des zones ;
- . Le plan des modifications des alignements ;
- . Le plan d'implantation et des gabarits ;
- . Le plan d'affectation du PAD.

Les autres plans repris dans les présentes prescriptions du volet réglementaire ont simple valeur indicative.

PG.03. DÉFINITIONS

Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer aux glossaires du PRAS et des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du PAD. Ces glossaires sont complétés par le glossaire du présent volet réglementaire, lesquelles priment sur les définitions des autres plans et règlements.

PG.04. RESPECT DU CADRE BÂTI EXISTANT

Les actes et travaux valorisent les qualités culturelles, historiques, urbanistiques, architecturales et esthétiques du cadre bâti existant et des espaces publics.

En particulier, les actes et travaux mettent en valeur les éléments architecturaux et urbanistiques faisant partie de l'ensemble urbanistique cohérent formé par la jonction Nord-Midi.

PG.05. ÉLÉMENTS EN SAILLIE SUR LE FAISCEAU FERRÉ

Les constructions et installations fixes situées le long du faisceau ferré peuvent s'étendre en saillie au-dessus de celui-ci pour autant qu'elles n'entravent pas l'exploitation ou la sécurisation du chemin de fer. Les éléments en saillie répondent aux affectations de la zone dans laquelle se situe la construction principale sur laquelle ils se greffent.

PG.06. CONSTRUCTIONS EMBLÉMATIQUES

Le traitement architectural des rez-de-chaussée des constructions emblématiques et leur affectation, orientée vers l'espace public, contribuent au caractère structurant et à l'animation des espaces publics environnants.

Leur localisation est indiquée sur les prescriptions graphiques. Une certaine souplesse est admise lors de l'implantation exacte des constructions emblématiques, afin d'offrir une marge suffisante à la conception architecturale du projet. Le demandeur justifiera cette implantation dans la note explicative qu'il joindra à sa demande de permis d'urbanisme.

PG.07. ÉMERGENCES

Les émergences identifiées sur les prescriptions graphiques et les constructions et installations fixes présentant une hauteur supérieure à 40 mètres intègrent des mesures visant à limiter leur impact négatif sur le microclimat. En particulier, elles sont implantées de manière à limiter leur impact négatif sur les constructions basses environnantes et sur l'espace public, notamment en termes de vent, d'ensoleillement et de luminosité.

Une certaine souplesse est admise lors de l'implantation exacte des émergences, afin d'offrir une marge suffisante à la conception architecturale du projet. Le demandeur justifiera cette implantation dans la note explicative qu'il joindra à sa demande de permis d'urbanisme.

PG.08. STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement destinés aux véhicules motorisés sont intégrés dans les sous-sols des constructions. Les aires de manœuvre à l'air libre destinés aux véhicules motorisés sont interdites au droit des zones de recul, des espaces ouverts et dans les intérieurs d'îlot.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit :

1. Pour les bureaux :

a) Le nombre maximum d'emplacements de stationnement à créer est de 1/400 m² de superficies de plancher par projet et par immeuble, à l'exclusion de l'îlot des Deux Gares pour lequel les réglementations régionales et communales restent d'application ;

b) Un nombre d'emplacements de parking supplémentaires peut être admis si cette augmentation est dûment justifiée par la nécessité de disposer d'emplacements de parking supplémentaires pour les véhicules fonctionnels, des visiteurs ou des clients, par les nécessités économiques ou sociales propres à l'activité envisagée dans l'immeuble ou la partie d'immeuble que dessert le parking concerné ou par son accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone dans laquelle se situe cet immeuble ;

2. Pour les logements, les immeubles à logements multiples neufs comportent des emplacements de parking sans toutefois que le nombre d'emplacements de stationnement ne puisse être supérieur aux maxima autorisés par les règlements régionaux et communaux, sans que les minima ne doivent être respectés et sous réserve des impositions prévues pour les PMR ;

3. Pour les autres affectations, les réglementations régionales et communales restent d'application

PG.09. LOGEMENT

Seuls les studios et les logements 1 chambre peuvent être mono-orientés. Dans ce cas, ils ne peuvent être orientés exclusivement au Nord ni sur une façade considérée comme bruyante au sens de l'Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en Région de Bruxelles-Capitale au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

PG.10. CHEMINEMENTS

Au sein des îlots, des cheminements à usage public pour les modes actifs sont aménagés de manière qualitative et paysagère en vue de créer un passage convivial et sécurisé.

Leur implantation vise la création de connexions directes entre la gare et les espaces publics des quartiers avoisinants.

Ils sont à ciel ouvert mais peuvent ponctuellement être surplombés par des éléments en saillie et des éléments architecturaux tels que des passerelles ou des éléments de couverture.

PG.11. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS FIXES

Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du périmètre, participent à la diminution de la production de déchets, privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité et permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes.

Sans préjudice des dispositions du règlement régional d'urbanisme, des mesures anti-bruit et anti-vibration sont prévues en vue de garantir la cohabitation des constructions et installations fixes avec l'infrastructure de transports en commun.

Dans le cas d'un immeuble existant affecté, totalement ou partiellement, au bureau, la note explicative jointe à la demande de certificat ou de permis d'urbanisme contient une analyse succincte des possibilités de reconversion de l'immeuble au logement, et de l'opportunité, ou non, d'une telle reconversion, notamment d'un point de vue spatial, écologique et économique.

La note explicative jointe à la demande de certificat ou de permis d'urbanisme détaille la manière dont les projets répondent aux aspects environnementaux. En particulier, elle reprend les points suivants :

- La manière dont est assuré le confort acoustique dans les espaces extérieurs et bâtis ;
- La manière dont est assuré le confort d'éclairage naturel, au sein de l'îlot ainsi que sur les espaces publics adjacents ;
- La manière dont les effets du vent sur l'espace public sont limités ;
- La manière dont l'ombrage sur l'espace public et sur les constructions et installations fixes est limité ;
- Les dispositifs mis en place pour assurer la valorisation des eaux grises ;
- Les dispositifs mis en place pour assurer la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Les structures végétales développées ;
- La manière dont est optimisée la gestion des ressources énergétiques.

La démolition d'une construction existante est justifiée dans la note explicative jointe à la demande de certificat ou de permis d'urbanisme en termes de développement durable, en particulier sur les éléments suivants :

- La balance entre la performance énergétique qui pourrait être atteinte, d'une part, par une rénovation de l'immeuble et, d'autre part, par la construction projetée ;
- La balance entre, d'une part, l'impact environnemental d'une rénovation de l'immeuble et, d'autre part, l'impact environnemental de la démolition et de la nouvelle construction ;
- L'analyse de la possibilité de récupérer, voire de réutiliser, des matériaux de construction de l'immeuble démolé ;
- La balance entre le potentiel de biodiversité de la construction existante et de la construction projetée.

Les nouvelles constructions et installations fixes font l'objet d'une explication dans la note explicative jointe à la demande de certificat ou de permis d'urbanisme et sont conçues afin de :

- Garantir une flexibilité optimale dans l'aménagement 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.

PG.12. CLAUSE DE SAUVEGARDE

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 PAD ou à celles du PRAS, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation lourde.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1. ils n'entraînent pas un accroissement de la superficie de plancher existante à dater de l'entrée en vigueur du PAD pour les immeubles situés au sein des îlots faisant l'objet d'une prescription particulière dans le présent plan ;
2. ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent plan, pour les immeubles situés au sein des îlots ne faisant pas l'objet d'une prescription particulière dans le présent plan et pour autant que l'accroissement soit compatible avec l'affectation principale de la zone ;
3. ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet d'un certificat ou permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent si ce changement d'utilisation ou de destination est conforme aux affectations autorisées par le présent PAD.

Sauf disparition totale ou partielle d'un immeuble par cas fortuit, 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 PAD ou à celles du PRAS, ne peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction

PG.13. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du PAD ou à celles du PRAS, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue avant l'entrée en vigueur du présent plan.

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

PG.14. INAPPLICABILITÉ DES PLANS ET RÈGLEMENTS

Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas :

- Les prescriptions générales 0.9 et 0.12 du PRAS pour les îlots soumis à des prescriptions particulières dans le présent PAD ;
- Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et installations fixes prévues dans les règlements régionaux et communaux ;
- Au sein des espaces ouverts créés en vertu du présent PAD, l'article 11 du Titre Ier du Règlement régional d'urbanisme ;
- Les prescriptions du PPAS n° 1 « Quartier de l'avenue Fonsny » de la commune de Saint-Gilles approuvé par arrêté du 16 septembre 1959, en ce qu'elles sont applicables au sein du périmètre du PAD ;
- Les prescriptions du PPAS n° 1 « Quartier avenue Fonsny 1 » de la commune de Saint-Gilles approuvé par arrêté du 14 septembre 1995, en ce qu'elles sont applicables au sein du périmètre du PAD.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINES ZONES

PP.01. ÎLOT « TOUR DU MIDI »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

La superficie constructible supplémentaire, représentée au sein de la zone de bâtisse délimitée par les prescriptions graphiques du présent PAD, est affectée soit à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, soit à du commerce. Elle s'ouvre principalement sur l'esplanade de l'Europe et l'avenue Paul-Henri Spaak. Sa réalisation est accompagnée de mesures visant à atténuer les effets du microclimat liés à l'émergence sur l'espace public.

2. Densité

La densité autorisée dans cet îlot est la densité existante, augmentée de maximum 1.000 m² au sein de la zone de bâtisse délimitée par les prescriptions graphiques.

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Au sein de l'îlot, une émergence de maximum 150 mètres est autorisée.

Dans l'hypothèse où la tour existante est préservée, la superficie constructible supplémentaire visée au point 1 s'inscrit dans la continuité du socle de la tour existante. La hauteur de cette superficie supplémentaire est limitée à 10 mètres.

PP.02. ÎLOT « JAMAR »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone mixte du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

L'îlot comprend au minimum 3.500 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et au maximum 500 m² de commerces, sans que les seuils et les conditions imposés par le PRAS ne doivent être respectés.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public se situent par priorité le long de l'esplanade de l'Europe sur laquelle ils s'ouvrent.

2. Densité

La superficie de plancher admissible sur l'ensemble de l'îlot est de maximum 14.000 m².

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Au sein de la zone 2A, la moyenne de la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 20 mètres avec une hauteur de minimum 16 mètres et de maximum 24 mètres.

Au sein de la zone 2B, la hauteur est de maximum 28 mètres.

Le volume des constructions et installations fixes est conçu de manière à limiter leur impact négatif sur l'îlot Jamar-Argonne.

PP.03. ÎLOT « GRAND QUADRILATÈRE »

1. Affectations

Sous l'emprise du faisceau ferré, l'îlot est affecté :

- Aux commerces ;
- Aux activités productives ;
- Aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour le surplus, l'îlot reste affecté en zone de chemin de fer.

L'îlot comprend au minimum 2.000 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les commerces s'implantent par priorité le long de la place de la Constitution et de l'esplanade de l'Europe.

2. Densité

La densité autorisée dans cet îlot est la densité existante, augmentée, sous l'emprise du faisceau ferré, de maximum 1.500 m² au sein de la zone de bâtisse délimitée par les prescriptions graphiques.

PP.04. ÎLOT « PETIT QUADRILATÈRE »

1. Affectations

Sous l'emprise du faisceau ferré, l'îlot est affecté :

- Aux commerces ;
- Aux activités productives ;
- Aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour le surplus, l'îlot reste affecté en zone de chemin de fer.

Les commerces s'implantent par priorité le long de la place de la Constitution et de l'esplanade de l'Europe.

2. Densité

Aucune superficie de plancher supplémentaire à celle existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PAD n'est admise.

PP.05. ÎLOT « TRI POSTAL – FONSNY »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Les bureaux représentent maximum 75.000 m² de la superficie de plancher admise dans l'îlot.

Les établissements hôteliers, les logements et les équipements d'intérêt collectif ou de service public représentent, ensemble, au minimum 8.000 m² de la superficie de plancher admise dans l'îlot. Les établissements hôteliers et les logements sont implantés dans la zone 5C. Les locaux habitables des logements ne peuvent se situer le long du faisceau ferré.

Les rez-de-chaussée sont aménagés en locaux accessibles au public, quelle qu'en soit l'affectation, tout en intégrant harmonieusement l'accès vers les niveaux supérieurs ou vers la gare. La visibilité et l'accessibilité des accès à la gare et au métro sont garantis

2. Densité

La superficie de plancher admissible sur l'ensemble de l'îlot est de maximum 86.500 m².

3. Hauteur des constructions et installations fixes

La hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 90 mètres sauf depuis l'axe de la rue Joseph Claes jusqu'à la limite sud de l'îlot où la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 31,5 mètres.

4. Tri postal

La façade à rue et la structure intérieure du bâtiment du Tri postal sont préservées dans la mesure où elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

PP.06. ÎLOT « RUSSIE- MÉRODE »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Dans le cas d'une nouvelle construction :

- Le bureau est inclus dans un programme multifonctionnel comprenant à tout le moins du logement ;
- Le logement représente au moins 3/4 des superficies de plancher combinées de bureau et de logement ;
- L'îlot comprend au minimum 2.500 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et au maximum 500 m² de commerces.

Les logements sont implantés par priorité le long de la rue de Mérode et de la rue de Russie.

2. Densité

La superficie de plancher admissible sur l'ensemble de l'îlot est de maximum 30.000 m².

3. Hauteur des constructions et installations fixes

La hauteur des constructions et installations fixes le long de la rue de Mérode et de la rue de Russie est limitée à 25 mètres.

La hauteur des constructions et installations fixes le long de l'avenue de la Porte de Hal est limitée à 35 mètres.

PP.07. ÎLOT « TINTIN »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Au sein des zones 7A et 7B, de manière cumulative :

- Le bureau représente maximum 56.000 m² ;
- Le bureau est inclus dans un programme multifonctionnel comprenant à tout le moins du logement ;
- Le logement représente au minimum 16.000 m² ;
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public représentent une superficie de minimum 2.000 m² ;
- Les commerces sont limités à 3.000 m². Ils sont localisés par priorité à l'angle entre le cheminement visé ci-dessous et la rue Paul-Henri Spaak ;
- Le programme doit faire l'objet d'un seul permis d'urbanisme englobant les zones 7A et 7B stipulant le phasage de sa mise en œuvre, en donnant une priorité à la réalisation du logement.

2. Densité

La superficie de plancher admissible est de maximum 77.000 m² dans les zones 7A et 7B combinées.

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Au sein de l'îlot 7, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 28 mètres, sauf du côté de l'Esplanade de l'Europe où une émergence de maximum 150 mètres est autorisée.

4. Cheminements

Un cheminement public est suggéré dans l'axe du passage Grisar vers l'esplanade de l'Europe. En cas de réalisation de ce cheminement, celui-ci devra présenter une largeur de minimum 15 mètres.

La note explicative jointe à la demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme justifie la réalisation ou la non-réalisation de ce cheminement public.

5. Accès aux parkings

En vue de limiter l'impact négatif sur l'espace public, les zones 7A et 7B disposent, ensemble, d'un seul accès aux parkings, mutualisé avec celui du parking public souterrain existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PAD. Il est situé du côté de la rue Bara et est intégré dans le cadre bâti.

PP.08. ÎLOT « HORTA-BARA »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Dans le cas d'une nouvelle construction :

- Le bureau est inclus dans un programme multifonctionnel comprenant à tout le moins du logement ;
- Le logement représente au moins la moitié des superficies de plancher combinées de bureau et de logement ;
- Le programme doit faire l'objet d'un seul permis d'urbanisme stipulant le phasage de sa mise en œuvre, en donnant une priorité à la réalisation du logement.

L'îlot comprend au minimum 6.000 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et au maximum 3.000 m² de commerces.

2. Densité

La superficie de plancher admissible sur l'ensemble de l'îlot est de maximum 89.000 m².

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Sauf disposition spécifique prévue ci-dessous, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 10 mètres le long de la rue Bara sur une profondeur de 10 mètres.

La zone 8A comprend deux émergences de maximum 100 mètres. Ces émergences font l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme.

La zone 8B comprend deux émergences de maximum 90 mètres. Ces émergences font l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme.

Dans chacune des zones (8A et 8B), s'il existe une différence de hauteur entre les émergences, l'émergence la plus haute s'implante le plus près de la place Horta.

4. Cheminement

Un cheminement public d'une largeur de minimum 17,5 mètres, est créé au centre de l'îlot, dans la prolongation de la rue Rossini. Il est de plain-pied entre la place Horta et la rue Bara.

PP.09. ÎLOT « FRANCE-BARA »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone de forte mixité du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Dans les zones 9A et 9B ensemble, lesquelles doivent faire l'objet d'un seul permis d'urbanisme stipulant le phasage de sa mise en œuvre, sans que les seuils et les conditions imposés par le PRAS ne doivent être respectés :

- Le bureau représente au maximum 7.000 m² de la superficie de plancher admise ;
- Le commerce représente au maximum 3.000 m² de la superficie de plancher admise. Elles se situent par priorité du côté de l'espace ouvert créé par le PAD ;
- Les équipements d'intérêt collectif ou de service public représentent au minimum 10.000 m² de la superficie de plancher admise.

Les zones 9A et 9B doivent être conçues et développées comme un ensemble. Toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisme qui porterait sur une partie seulement d'une de ces zones comporte une vision d'ensemble de l'aménagement de ces zones, et justifie en particulier de la façon dont le projet s'intègre dans cette vision, et de la façon dont il garantit le développement qualitatif du solde de ces zones.

2. Densité

La superficie de plancher admissible est de maximum 60.000 m² dans les zones 9A et 9B combinées.

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Dans la zone 9A, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 20 mètres le long de la rue Bara (sur une profondeur de 13 mètres minimum) et à 50 mètres pour le reste de la zone.

En fonction du cheminement visé au point 4 de la présente prescription, une construction emblématique de maximum 50 mètres est autorisée à l'angle de la rue de France et du nouvel espace ouvert.

Dans les zones 9B et 9D la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 20 mètres.

Dans la zone 9C, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 25 mètres.

4. Espace ouvert et cheminement

Dans la zone 9A, le long de la rue de France, un espace ouvert, d'une largeur de minimum 28 mètres et d'une longueur comprise entre 135 et 165 mètres à partir de la limite Nord de la zone, est créé.

Un cheminement, d'une largeur de minimum 20 mètres est créé entre la rue de France et la rue Bara. Il se raccorde sur toute sa largeur à l'espace ouvert nouvellement créé.

L'espace ouvert et le cheminement ne sont pas comptabilisés comme espaces verts.

PP.10. ÎLOT « FRANCE-VÉTÉRINAIRE »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone administrative du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Au sein de la zone 10A, le logement n'est pas autorisé.

Au sein de la zone 10B, dans le cas d'une nouvelle construction :

- Le bureau est inclus dans un programme multifonctionnel comprenant à tout le moins du logement ;
- Le logement représente au moins 1/3 des superficies de plancher combinées de bureau et de logement. Le programme doit faire l'objet d'un seul permis d'urbanisme stipulant le phasage de sa mise en œuvre, en donnant une priorité à la réalisation du logement.
- La zone 10B comprend au minimum 1.500 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et au maximum 1.500 m² de commerces.

Dans la zone 10B, les bureaux sont par priorité localisés le long du faisceau ferré. Leur implantation permet de réduire les nuisances sonores générées par le réseau ferroviaire. Les logements sont localisés le long de la rue de France et de la rue des Vétérinaires. Le vis-à-vis entre les logements et les immeubles de bureaux situés le long du faisceau ferré est de minimum 30 mètres.

2. Densité

La superficie de plancher admissible est de maximum 40.000 m² dans la zone 10A et de maximum 33.000 m² dans la zone 10B.

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Dans la zone 10A, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 40 mètres le long de la rue de France et à 60 mètres dans le reste de la zone.

Dans la zone 10B, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 25 mètres le long de la rue de France et à 45 mètres dans le reste de la zone.

PP.11. ÎLOT « DEUX GARES »

1. Affectations

Les affectations admises sont celles prévues par la zone d'entreprise en milieu urbain du PRAS, moyennant les spécificités développées ci-dessous.

Au sein de la zone 11A, le logement n'est pas autorisé.

La zone 11C comprend au minimum 2.000 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

2. Densité

Dans la zone 11C, la superficie de plancher admissible est de maximum 71.000 m².

Dans la zone 11D, la superficie de plancher admissible est de maximum 34.000 m².

Dans la zone 11E, la superficie de plancher admissible est de maximum 15.500 m².

3. Hauteur des constructions et installations fixes

Au sein des zones 11A et 11B, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 25 mètres. Dans la zone 11B, une construction emblématique de maximum 30 mètres à l'angle de la rue des Deux Gares et de l'entrée du parc est autorisée.

Au sein de la zone 11C, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 25 mètres sur la rue des Deux Gares et à 50 mètres sur le reste de l'îlot. Une émergence de maximum 60 mètres à l'angle Nord, le long du parc, est autorisée.

Au sein des zones 11D et 11E, la hauteur des constructions et installations fixes est limitée à 25 mètres sur la rue des Deux Gares et à 50 mètres sur le reste de l'îlot.

4. Cheminement

Au niveau de la zone 11C, un cheminement public permettant la desserte de l'intérieur d'îlot, de minimum 20 mètres de large, relie la rue des Deux Gares au parc. Une entrée carrossable au parking peut être intégrée dans l'emprise de ce cheminement.

Le cheminement public à créer n'est pas comptabilisé comme espace vert.

5. Zone 11F

À l'exception de l'espace ouvert, la zone 11F est essentiellement affectée à la végétation, aux plans

d'eau et aux équipements de détente. Elle est ouverte, accessible au public et réservée aux modes actifs.

Elle intègre un espace ouvert situé à côté du carrefour entre la rue des Deux Gares et la rue des Vétérinaires et un cheminement public continu entre cet espace ouvert et le Pont du chemin de fer situé rue des Deux Gares. Cet espace ouvert peut être minéralisé si sa destination le nécessite.

Les berges de la Senne sont renaturées et mises en valeur.

Elle est destinée à être aménagée dans un projet d'ensemble en cohérence avec les zones non bâties attenantes pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés, en ce compris les dispositifs visant à protéger la zone des nuisances sonores du chemin de fer. Des potagers collectifs peuvent y être aménagés, lorsque la qualité des sols et la topographie des lieux le permettent.

Les commerces de taille généralement faible qui en sont le complément usuel et l'accessoire peuvent y être autorisés, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Les entrepôts situés rue des Deux Gares, 6, derrière le front bâti, sont préservés à tout le moins dans leur structure et sont intégrés dans l'espace ouvert qui tient lieu d'entrée du parc. Ils peuvent être affectés en équipements liés aux fonctions du parc.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES EN SURIMPRESSION

LISERÉ D'ACTIVATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Le long d'un liseré d'activation des rez-de-chaussée, les rez-de-chaussée qui ne sont pas affectés exclusivement au logement participent à l'animation de l'espace public.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits ; aucun local d'archive, de stockage ou de dépôt de matériel n'est placé le long des façades à rue. L'obturation des baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) ainsi que les vitrages réfléchissants, non transparents ou encore les verres fumés sont interdits.

ESPACES STRUCTURANTS

Les espaces structurants définis par les prescriptions graphiques du PAD se voient appliquer la prescription particulière (24) du PRAS relative aux espaces structurants.

GLOSSAIRE

CHEMINEMENT

Passage à ciel ouvert, accessible au public, destiné essentiellement aux modes actifs et qui lie deux espaces publics.

CONSTRUCTION EMBLÉMATIQUE

Construction, existante ou nouvelle, implantée à la jonction d'espaces publics qui participe, par son architecture et son programme, au caractère structurant et à l'animation des espaces publics qui l'entourent.

ESPACE OUVERT

Espace libre de construction au niveau du sol destiné à l'usage du public et non comptabilisé comme espace vert.

Les espaces ouverts se voient appliquer la prescription particulière (24) du PRAS relative aux espaces structurants.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur est la hauteur sous faîte et comprend les étages techniques, les étages en retrait et les murs acrotères, à l'exclusion des cabanons et des éléments techniques ponctuels pour autant qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

SUPERFICIES DE PLANCHER

Totalité des planchers mis à couvert, quelle que soit la hauteur libre, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol.

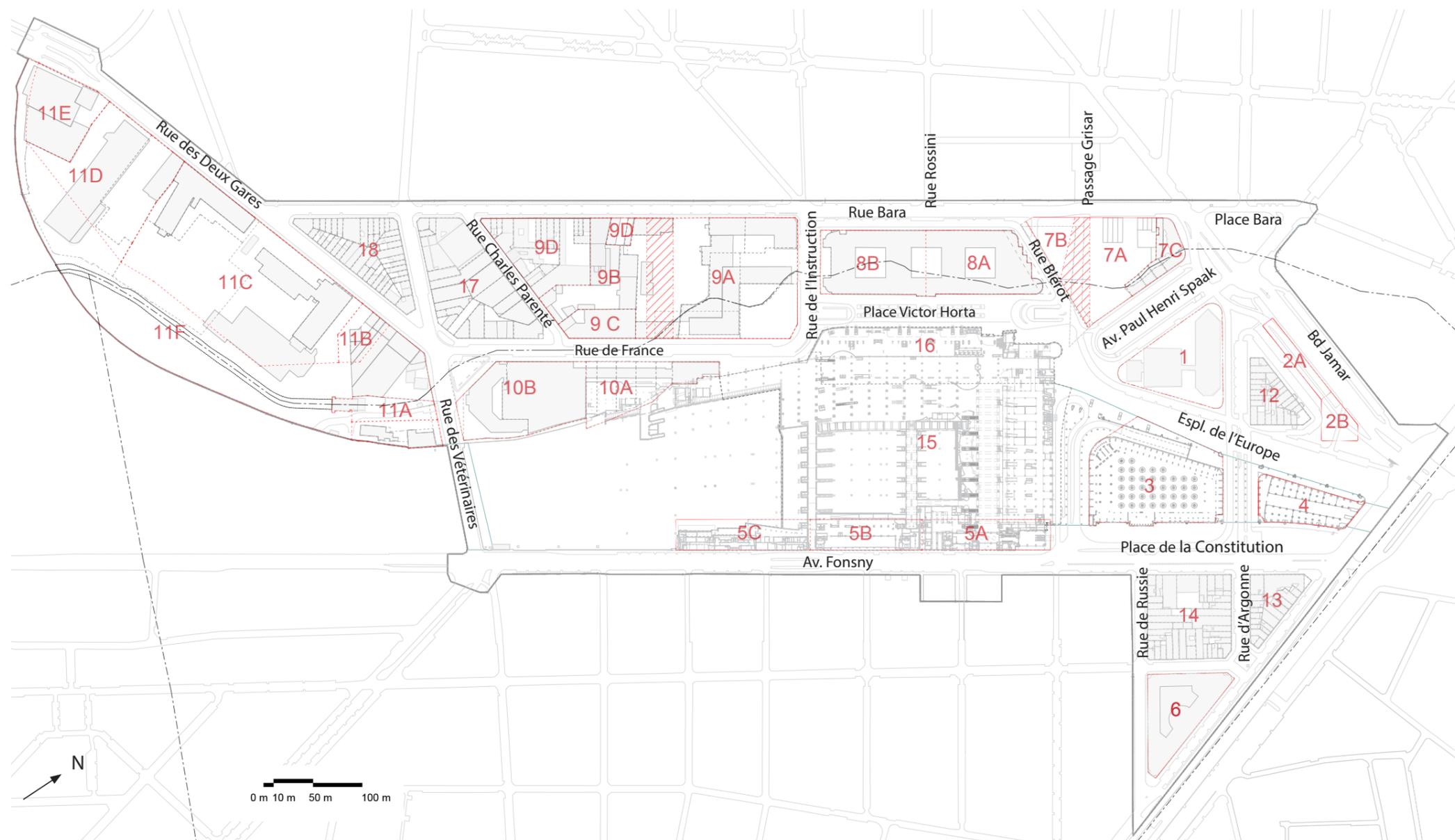


BRUXELLES MIDI
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

VOLET RÉGLEMENTAIRE
Prescriptions graphiques

I. LE PLAN DE DÉLIMITATION DES ÎLOTS ET DES ZONES (VALEUR RÉGLEMENTAIRE)

Echelle : 1/5000



Ilots faisant l'objet de prescriptions particulières :

- 1 : Tour du Midi
- 2 : Jamar
- 3 : Grand Quadrilatère
- 4 : Petit Quadrilatère
- 5 : Tri Postal Fonsny
- 6 : Russie Mérode
- 7 : Tintin
- 8 : Horta Bara
- 9 : France Bara
- 10 : France vétérinaires
- 11 : Deux Gares

Ilots appartenant au périmètre du plan d'aménagement directeur qui ne font pas l'objet de prescriptions particulières.

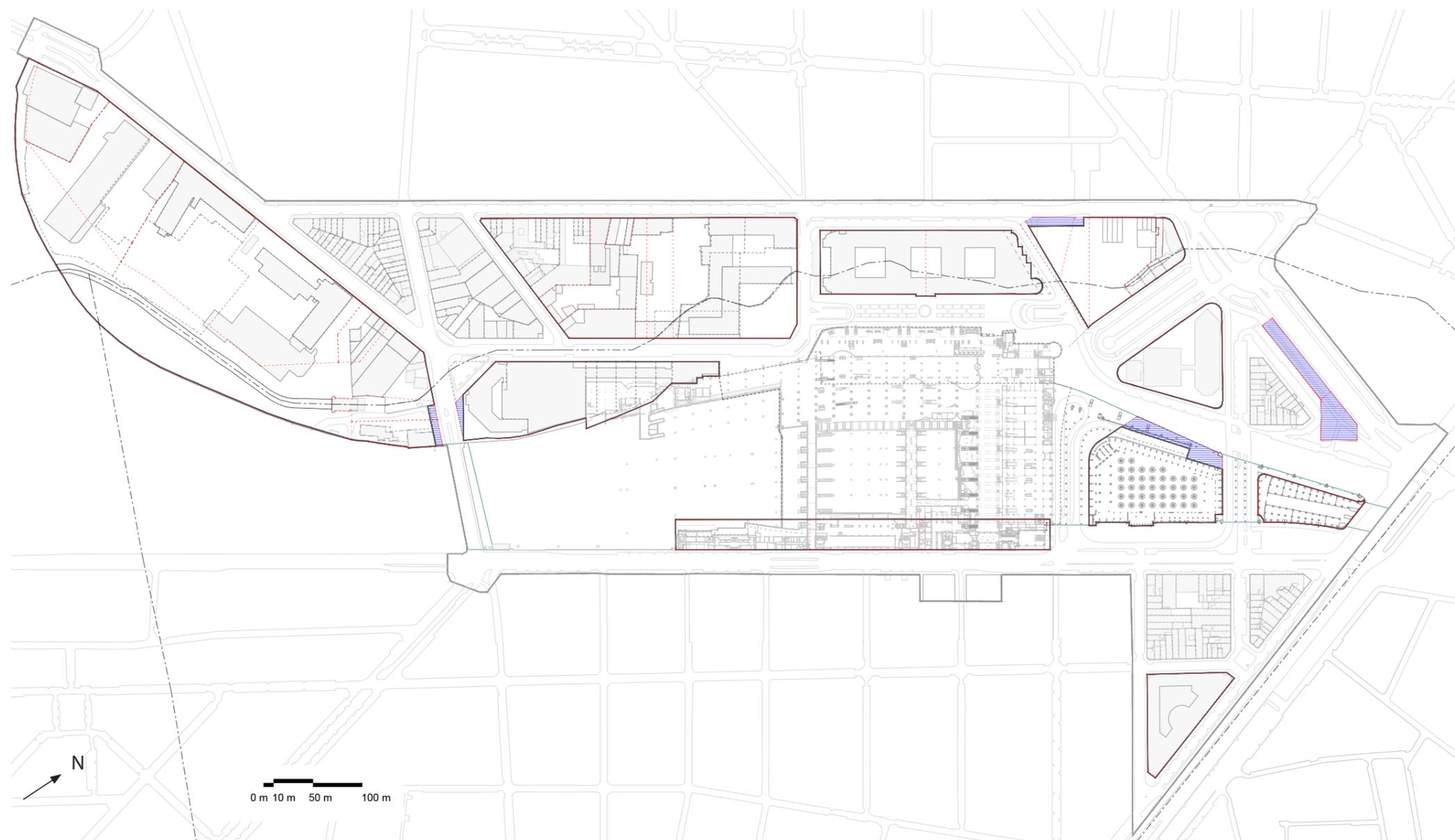
- 12 : Jamar Argonne
- 13 : Argonne Fonsny
- 14 : Russie Fonsny
- 15 : Gare du Midi
- 16 : Gare Horta
- 17 : France Parenté
- 18 : Deux Gares Bara

- Périmètre PAD
- Limite des ilots faisant l'objet de prescriptions particulières
- Limite des zones des ilots faisant l'objet de prescriptions particulières
- Limite communale
- Espace au sein duquel les limites des zones de l'îlot doivent s'inscrire

| |
|--|
| REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST PAD BRUXELLES-MIDI |
| (PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG N° |
| CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS |
| Approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20... Goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20... |

II. LE PLAN DE DES MODIFICATIONS DES ALIGENEMENTS (VALEUR REGLEMENTAIRE)

Echelle : 1/5000

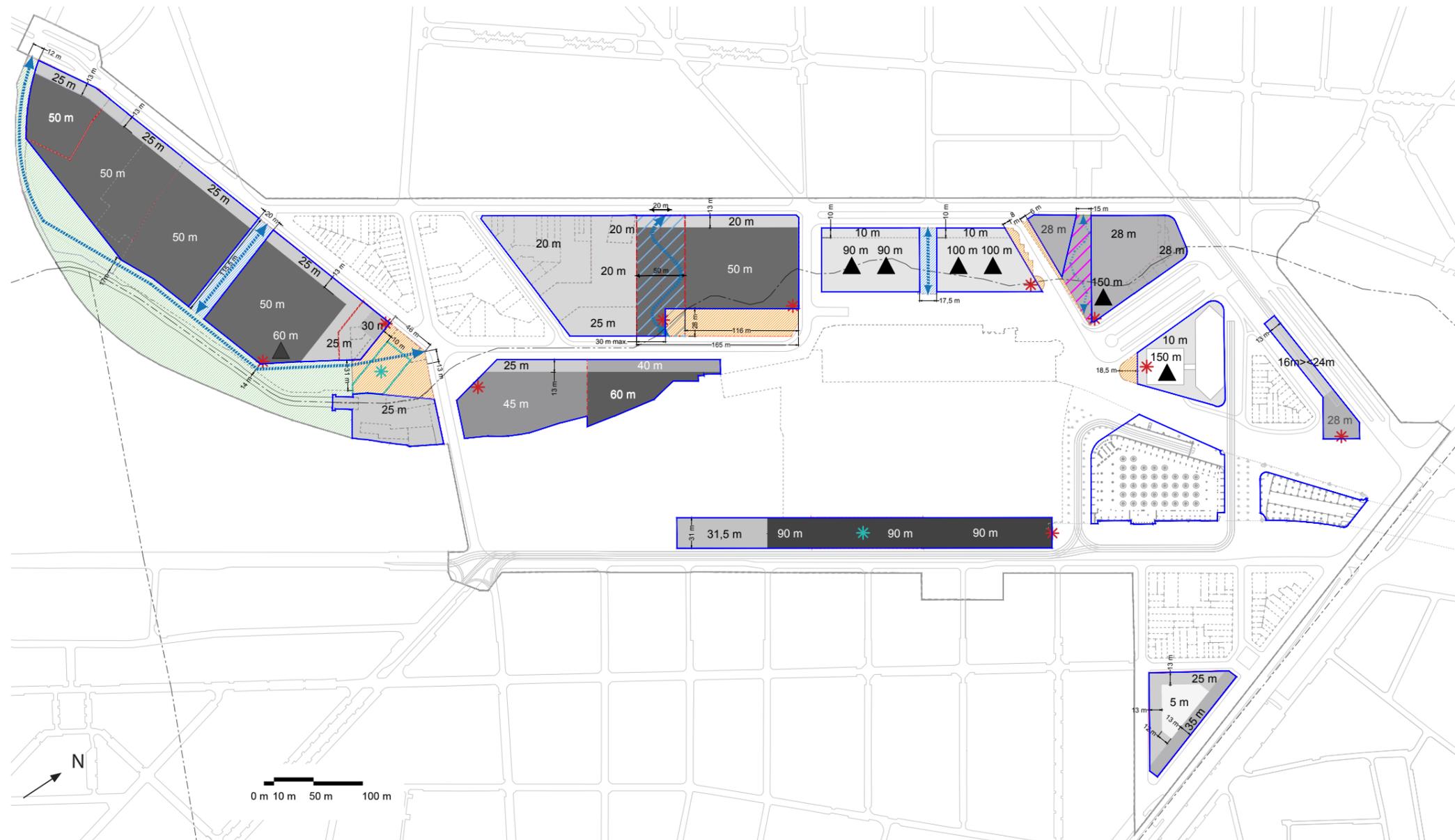


-  Alignements existants
-  Limite des ilots faisant l'objet de prescriptions particulières / Nouvel alignement
-  Nouvelles zones bâissables

| |
|--|
| REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST PAD BRUXELLES-MIDI |
| (PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG N° |
| CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS |
| Approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20... Goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20... |
| |

III. LE PLAN D'IMPLANTATION ET DES GABARITS (VALEUR REGLEMENTAIRE)

Echelle : 1/5000

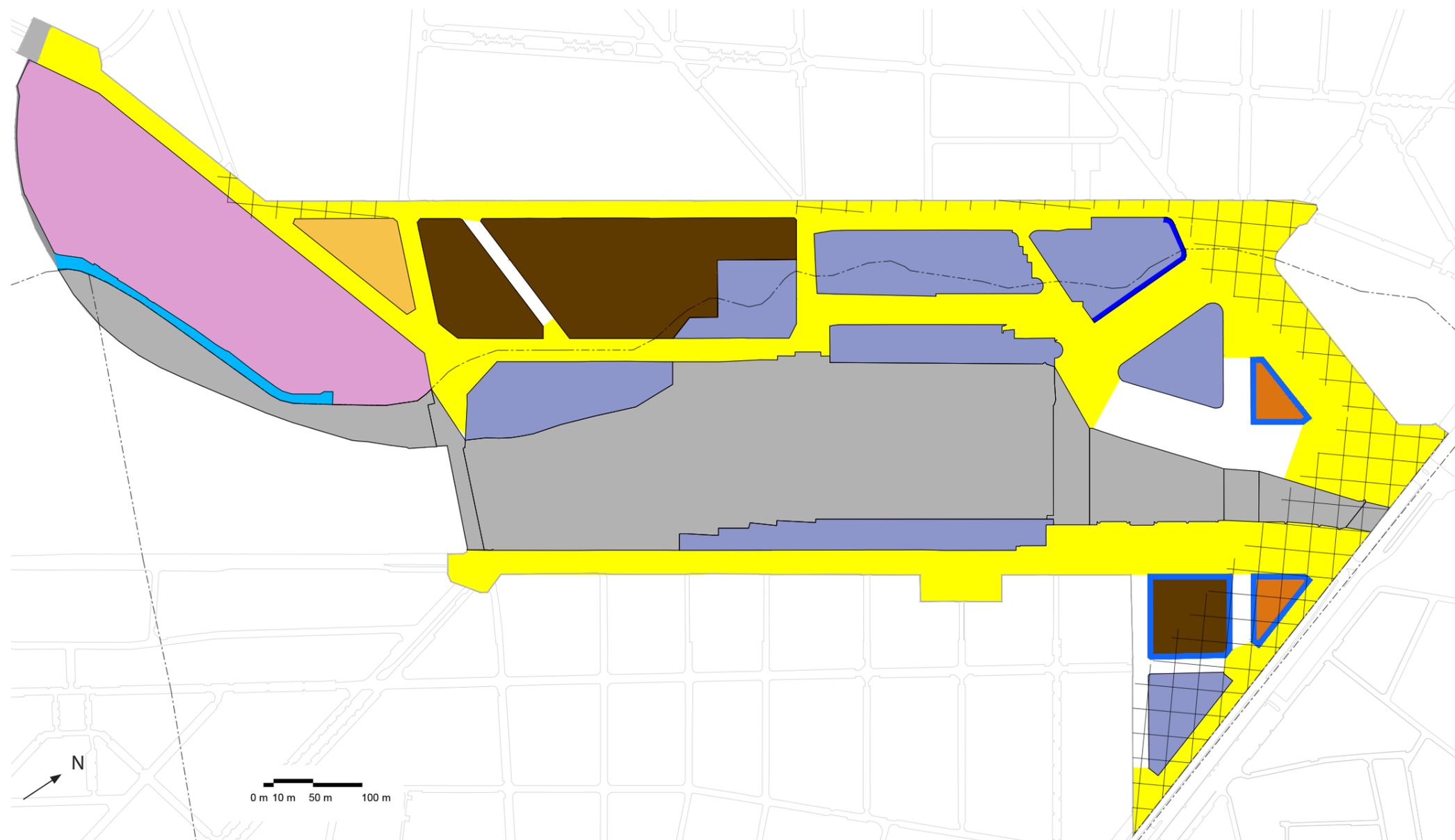


- | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|--|------|------------------|------|
| | Limite de la zone constructible | | Parc | | Construction emblématique | | X m | Hauteur maximale | |
| | Limite des ilots faisant l'objet de prescriptions particulières | | Espace ouvert | | Construction à préserver | | 5 m | | 45 m |
| | Limite des zones faisant l'objet de prescriptions particulières | | Cheminement public | | Emergence : hauteur maximale et localisation indicative | | 10 m | | 50 m |
| | Périmètre PAD | | Cheminement public positionné librement dans une largeur donnée | | | | 20 m | | 60 m |
| | Limite communale | | Cheminement public suggéré positionné librement dans une largeur donnée | | | | 30 m | | 90 m |
| | | | | | | | 35 m | | |
| | | | | | | | 40 m | | |

| |
|--|
| REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST PAD BRUXELLES-MIDI |
| (PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG N° |
| CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS |
| Approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20... Goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20... |

IV. LE PLAN DU PRAS AVANT PAD (À TITRE INDICATIF)

Echelle : 1/5000



Affectation PRAS

Généralités



Eau



Limite communale

Prescriptions complémentaires



Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement



Liseres de noyau commercial



Espaces structurants

Zones d'habitat



Zones d'habitation

Zones de mixité



Zones mixtes



Zones de forte mixité

Autres zones d'activités



Zones administratives



Zones d'entreprises en milieu urbain



Zones de chemin de fer

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
PAD BRUXELLES-MIDI

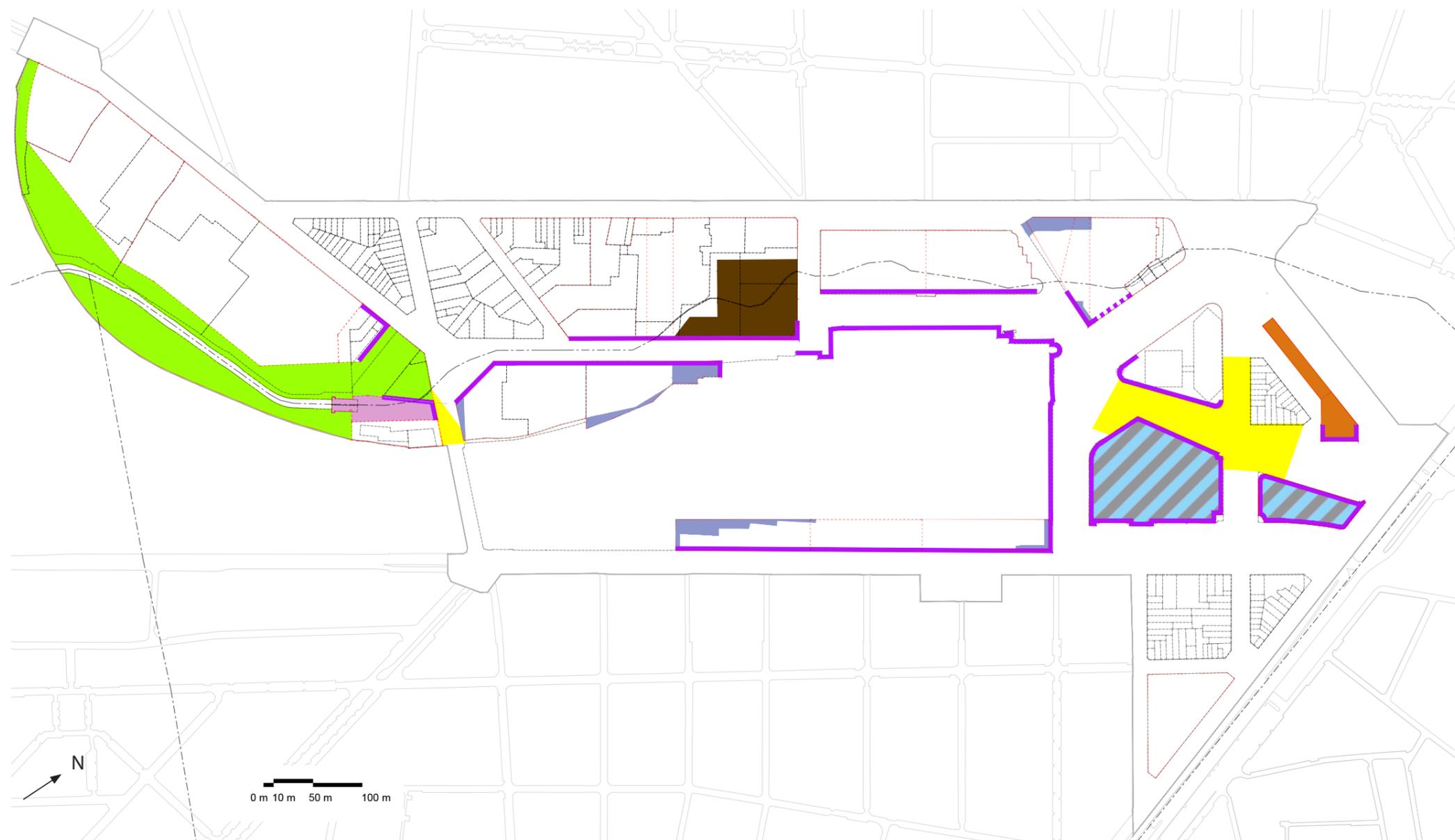
(PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
(ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG
N°

CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS

Approuvé par le Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale le 20...
Goedgekeurd door de Regering
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20...

V. LE PLAN D'AFFECTATION PAD (VALEUR REGLEMENTAIRE)

Echelle : 1/5000



-  Limite de la zone constructible
-  Limite des ilots faisant l'objet de prescriptions particulières
-  Limite des zones faisant l'objet de prescriptions particulières
-  Périmètre PAD
-  Limite communale

- Nouvelles affectations**
-  Liseré d'activation des RDC
 -  Zone de chemin de fer; avec sous l'emprise du faisceau ferré: commerce, activité productive, équipement
 -  Zone de Parc

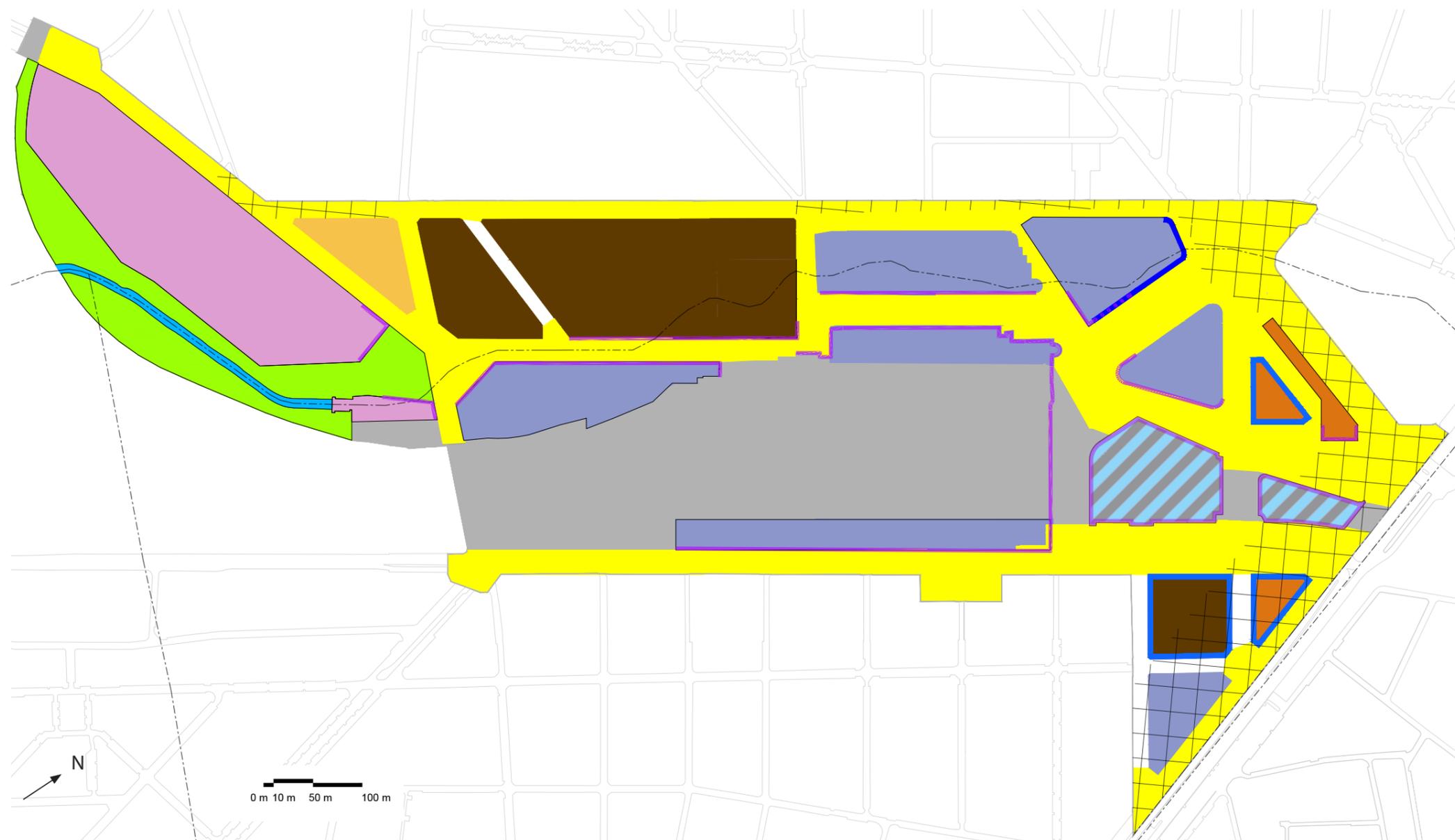
- Affectation PRAS**
- Prescriptions réglementaires**
-  Espaces structurants
- Zones de mixité**
-  Zones mixtes
 -  Zones de forte mixité

- Autres zones d'activités**
-  Zones administratives
 -  Zones d'entreprises en milieu urbain

| |
|--|
| REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST PAD BRUXELLES-MIDI |
| (PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG N° |
| CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS |
| Approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20... Goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20... |

VI. LE PLAN DU PRAS COORDONNÉ AVEC LE PAD (À TITRE INDICATIF)

Echelle : 1/5000



Nouvelles affectations

-  Liseré d'activation des RDC
-  Zone de chemin de fer; avec sous l'emprise du faisceau ferré: commerce, activité productive, équipement
-  Zone de Parc

Généralités

-  Eau
-  Limite communale

Prescriptions complémentaires

-  Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
-  Liseres de noyau commercial
- 

Zones d'habitat

-  Zones d'habitation

Zones de mixité

-  Zones mixtes
-  Zones de forte mixité

Autres zones d'activités

-  Zones administratives
-  Zones d'entreprises en milieu urbain
-  Zones de chemin de fer

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
PAD BRUXELLES-MIDI

(PROJET DE) PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
(ONTWERP) RICHTPLAN VAN AANLEG
N°

CARTE DES MODIFICATION DES ALIGNEMENTS

Approuvé par le Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale le 20...
Goedgekeurd door de Regering
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20...



BRUXELLES MIDI
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

VOLET RÉGLEMENTAIRE
Tableaux comparatifs PRAS-PAD / RRU-PAD

TABLEAU COMPARATIF PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES PRAS/PAD « MIDI »

Le présent tableau a pour objet de comparer les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (« PRAS ») à celles du présent projet de Plan d'Aménagement Directeur (« PAD ») « Midi », et à analyser les interactions entre celles-ci.

Il constitue ainsi un outil de lecture du présent projet de PAD « Midi », tendant à faciliter sa compréhension, notamment quant à son application concomitante au PRAS, applicable sur l'ensemble du territoire régional.

Le présent tableau a valeur indicative.

| | | | |
|-----|---|---|---|
| 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, les prescriptions générales 0.2, alinéa 2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.12, à l'exception des 3° à 7°, 0.13 et 0.14 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières. » | / | / |
| 0.2 | « Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m ² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m ² de superficie au sol chacun ». | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.3 | « Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 31 du Code forestier, au plan de gestion ou au règlement de gestion adoptés en vertu de l'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature. » | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.4 | « Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100 m ² et les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux, rivières ou voies d'eau. [...] » | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.5 | « Les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m ² sont soumis aux mesures particulières de publicité. » | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.6 | « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. » | <p>PG.10 : « Au sein des îlots, des cheminements à usage public pour les modes actifs sont aménagés de manière qualitative et paysagère en vue de créer un passage convivial et sécurisé.</p> <p>Leur implantation vise la création de connexions directes entre la gare et les espaces publics des quartiers avoisinants.</p> <p>Ils sont à ciel ouvert mais peuvent ponctuellement être surplombés par des éléments en saillie et des éléments architecturaux tels que des passerelles ou des éléments de couverture. »</p> | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.7 | « 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 les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de par cet les zones agricoles, 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. » | Le projet de PAD permet l'affectation en équipements d'intérêt collectif ou de service public dans tous les îlots. Pour la majorité d'entre eux (îlots 2, 3, 5-11), le projet de PAD impose même des superficies minimums devant être affectées à des équipements. | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.8 | « En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. La réaffectation en bureaux et en activités de production de biens immatériels est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille. » | / | Si le PAD limite ou interdit l'une des fonctions énumérées au sein de la PG 0.8 du PRAS et que la demande de permis va à l'encontre du PAD, il sera fait échec à la PG 0.8 du PRAS. |

| | | |
|--|---|--|
| <p><u>0.9</u> « 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.</p> <p>Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ; 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>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. La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.</p> <p>L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone. Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure. »</p> | <p>PG.12 : « 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 PAD ou à celles du PRAS, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation lourde. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes : 1° ils n'entraînent pas un accroissement de la superficie de plancher existante à dater de l'entrée en vigueur du PAD au sein des îlots faisant l'objet d'une prescription particulière par le présent PAD ; 2° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans à dater de l'entrée en vigueur du PAD au sein des îlots ne faisant pas l'objet d'une prescription particulière par le présent PAD et pour autant que l'accroissement soit compatible avec l'affectation principale de la zone ; 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>Ces immeubles peuvent également faire l'objet d'un certificat ou permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent si ce changement d'utilisation ou de destination est conforme aux affectations autorisées par le présent PAD.</p> <p>Sauf disparition totale ou partielle de l'immeuble par cas fortuit, 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 PAD ou à celles du PRAS, ne peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction ».</p> <p>PG.14 : « Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions générales 0.9 et 0.12 du PRAS pour les îlots soumis à des prescriptions particulières dans le présent PAD. »</p> | <p>La PG 12 du projet de PAD abroge partiellement la PG 0.9 du PRAS. En effet, le projet de PAD ne reprend pas la condition de respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. Le respect de cette condition n'est pas imposé par le PAD de sorte qu'elle ne s'y applique pas. De plus, pour les îlots bénéficiant de prescriptions particulières au PAD, la PG 12 du PAD ne permet pas la faculté d'accroissement offerte par la PG 0.9 du PRAS.</p> <p>En conséquence, pour les îlots bénéficiant de prescriptions particulières, le projet de PAD abroge partiellement la PG 0.9 du PRAS en n'offrant pas de faculté d'accroissement et en ne reprenant pas la condition de respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. Pour les îlots ne bénéficiant pas de prescriptions particulières au PAD, le projet de PAD n'abroge partiellement la PG 0.9 du PRAS qu'en ce qu'il ne reprend pas la condition de respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. De plus, la PG.12 du PAD exclut la possibilité d'une démolition-reconstruction pour les immeubles 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 PAD ou à celles du PRAS, sauf disparition totale ou partielle de l'immeuble par cas fortuit.</p> <p>Il n'y a pas de zones vertes, de zones forestières, de zones de réserve foncière et de zones agricoles dans le périmètre du PAD de sorte qu'une partie de la PG 0.9 du PRAS ne s'applique pas au sein du périmètre concerné.</p> |
| <p><u>0.10</u> « Les bâtiments construits avant 1979, à l'exclusion des immeubles de logement, et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation, en vue de leur réexploitation. Ces bâtiments peuvent faire également l'objet de réaffectation dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité pour autant que la qualité résidentielle de l'îlot ne soit pas compromise et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La réaffectation en bureaux est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille. »</p> | <p>/</p> | <p>Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.</p> |
| <p><u>0.11</u> « 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. »</p> | <p>PG.13 : « L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du PAD ou à celles du PRAS, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.</p> <p>L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement. »</p> | <p>Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.</p> |
| <p><u>0.12</u> « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</p> <p>1° [...] maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ; [...] En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.</p> | <p>PG14 : « Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions générales 0.9 et 0.12 du PRAS pour les îlots soumis à des prescriptions particulières dans le présent PAD. »</p> | <p>Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.</p> |

0.12 (Suite) 2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 ;

7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

8° permettre l'extension d'une activité productive existante ;

9° permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet. »

0.13 « Les travaux d'infrastructure souterrains ne peuvent compromettre l'affectation des terrains où sont exécutés les travaux et qui ne comportent pas ces infrastructures en surface. » /

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.

0.14 « La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan au sein des zones d'habitat, d'une part, et au sein des zones de mixité, d'autre part. [...] » /

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.

Le périmètre du PAD comprend des zones d'habitation (îlot 17), des zones mixtes (îlots 11 et 12) et des zones de forte mixité (îlot 9 en grande partie, îlots 13 et 16).

Cependant, pour la zone 9 (France-Bara), le projet de PAD autorise maximum 7.000 m² de bureaux. Cet îlot se situe sur deux mailles, AND02 et STG01, lesquelles prévoient respectivement en date du 15 juin 2020 :

AND-02 : ZH : 38.952 m² ZM : 377.298 m²
STG01 : ZH : -29.038 m² ZM : -1.712 m²

Il y a lieu d'examiner si, in casu, il y a contrariété entre le présent PAD et le PRAS. Au sein de la zone B, la maille présente un solde négatif de 1.712 m² de bureaux en zone de mixité. Par conséquent, en l'état actuel de la CASBA, aucun bureau ne peut être construit sur la petite portion située en zone de forte mixité, ce sous réserve que la maille ne s'applique pas au seul îlot concerné (voir ci-contre) :



La maille est cependant évolutive de sorte qu'il ne s'agit pas ici d'une situation figée dans le temps.

Au sein de la zone AND02, au droit de l'îlot, seuls 7.000 m² seront encore admis alors que le solde est de 377.298 m² sur toute la maille.

En d'autres termes, le présent PAD limite le PRAS mais n'en empêche pas l'application. Le PAD et le PRAS s'appliquent donc bien de manière cumulative.

| | | |
|------|--|--|
| 0.15 | « Le tracé du bâti figurant sur la carte des affectations est mentionné à titre indicatif. / » | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 0.16 | « Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés qu'en zones d'industries urbaines et en zones d'activités portuaires et de transport. [...] » | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| 9.3 | <p>« Les zones administratives qui pourraient être prévues par plan particulier d'affectation du sol ne pourront être ouvertes à la construction qu'après la réalisation d'un minimum de 530.000 m² de superficies de plancher de bureaux neufs et la rénovation des superficies de plancher de bureaux répartis dans les zones administratives et d'intérêt régional suivantes, selon le détail ci-après :</p> <p>1° Zone administrative Nord y compris les zones d'intérêt régional Gaucheret et Héliport : 230.000 m² de superficies de plancher de bureaux neufs à réaliser ;</p> <p>2° Zone administrative Midi : 250.000 m² de superficies de plancher de bureaux neufs à réaliser ;</p> <p>3° Zone administrative Quartier Léopold : 50.000 m² de superficies de plancher de bureaux neufs à réaliser et 150.000 m² de superficies de plancher de bureaux à rénover ».</p> | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |

TABLEAU COMPARATIF PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PRAS/PAD « MIDI »

Le présent tableau a pour objet de comparer les prescriptions particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol (« PRAS ») à celles du présent projet de Plan d'Aménagement Directeur (« PAD ») « Midi », et à analyser les interactions entre celles-ci.

Il constitue ainsi un outil de lecture du présent projet de PAD « Midi », tendant à faciliter sa compréhension, notamment quant à son application concomitante au PRAS, applicable sur l'ensemble du territoire régional.

Le présent tableau a valeur indicative.

Pour le présent tableau, la mention « sans limites » pour certaines affectations ne déroge pas à la densité maximale (en m² de superficie de plancher) applicable telle qu'établie par le volet réglementaire du présent projet de PAD pour chacun des îlots soumis à prescriptions particulières : elle indique simplement que, au sein de la densité maximale établie pour l'îlot concerné, l'affectation considérée n'est pas limitée en termes de superficie de plancher.

1

Zones administratives

| | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - dans la zone constructible supplémentaire : sans limites - pour le solde de la zone : / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - max. 1.000 m² par projet/immeuble - sans limites si MPP | <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - dans la zone constructible supplémentaire : sans limites - pour le solde de la zone : / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - dans la zone constructible supplémentaire : non autorisé - pour le solde de la zone : / | Pour la superficie constructible supplémentaire, le PAD supplante le PRAS. Pour le reste, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Établissements hôteliers : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Établissements hôteliers : - dans la zone constructible supplémentaire : non autorisé - pour le solde de la zone : / | Pour la superficie constructible supplémentaire, le PAD supplante le PRAS. Pour le reste, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - sans limites si compatibles avec les affectations (sauf commerce) | <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - dans la zone constructible supplémentaire : non autorisé - pour le solde de la zone : / | Pour la superficie constructible supplémentaire, le PAD supplante le PRAS. Pour le reste, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |

2

Zone mixte (en application de la PP 25.6)

| | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - max. 1.000 m² par immeuble AVEC bureaux et activités productives - sans limites si MPP (0.7 PRAS) | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - min. 3.500 m² - exclut les seuils et les conditions du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - de détail : max. 200 m² par projet/immeuble – max. 1.000 m² si conditions respectées - de gros : max. 500 m² par projet/immeuble – max. 1.500 m² si conditions respectées - max. 2.500 m² par projet/immeuble pour commerces (de détail) et commerces de gros si prévu par PPAS - grands commerces spécialisés : max. 3.500 m² par projet/immeuble si MPP – sans limites si PPAS | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - min. 3.500 m² - exclut les seuils et les conditions du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logement : - sans limites | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux : - max. 500 m² par immeuble AVEC activités productives dans les 1.000 m² autorisé pour les fonctions autres que le logement - max. 1.000 m² par immeuble si conditions respectées | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - max. 500 m² par immeuble AVEC bureaux dans les 1.000 m² autorisé pour les fonctions autres que le logement - max. 1.500 m² par immeuble si conditions respectées - max. 5.000 m² par immeuble si prévu par PPAS • Établissements hôteliers : - max. 50 chambres - max. 80 chambres si MPP | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |

Zones de chemin de fer

| | |
|---|--|
| / | • Équipements : - sous le faisceau ferré : min. 2000 m ² |
| / | • Commerces : - sous le faisceau ferré : sans limites |
| / | • Activités productives : - sous le faisceau ferré : sans limites |
| • Installations de chemin de fer : - sans limites | / |
| • Activités industrielles et artisanales connexes : - sans limites | / |

Sous le faisceau ferré, le PAD supplante le PRAS, si ce n'est que les équipements sont admis dans toutes les zones du PRAS (PG 0.7).
Pour le reste de la zone, le PRAS reste applicable.

4 Zones de chemin de fer

| | |
|---|--|
| / | • Équipements : - sous le faisceau ferré : sans limites |
| / | • Commerces : - sous le faisceau ferré : sans limites |
| / | • Activités productives : - sous le faisceau ferré : sans limites |
| • Installations de chemin de fer : - sans limites | / |
| • Activités industrielles et artisanales connexes : - sans limites | / |

Sous le faisceau ferré, le PAD supplante le PRAS, si ce n'est que les équipements sont admis dans toutes les zones du PRAS (PG 0.7).
Pour le reste de la zone, le PRAS reste applicable.

5 Zone administrative

| | | |
|--|--|---|
| • Équipements : - sans limites | • Équipements : - min. 8000 m ² AVEC établissements hôteliers et logements | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. Le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS. |
| • Commerce : - max. 1.000 m ² par projet/immeuble - sans limites si MPP | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Bureaux : - sans limites | • Bureaux : - max. 75.000 m ² | Le PAD supplante le PRAS. |
| • Établissements hôteliers : - sans limites | • Établissements hôteliers : - zones 5A et 5B : non autorisé - zone 5C : min. 8000 m ² AVEC logements et équipement | En zones 5A et 5B, le PAD supplante le PRAS. En zone 5C, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. Le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS. |
| • Logements : - sans limites | • Logements : - zone 5A et 5B : non autorisé - zone 5C : min. 8000 m ² AVEC établissements hôteliers et équipements | En zones 5A et 5B, le PAD supplante le PRAS. En zone 5C, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. Le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS. |
| • Activités productives : - sans limites si compatibles avec les affectations (sauf commerce) | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |

5
(Suite)

Zone de chemin de fer

• Installations de chemin de fer :
- sans limites

Application des prescriptions de la zone administrative du PRAS

Le PAD supplante le PRAS

• Activités industrielles et artisanales connexes :
- sans limites

Application des prescriptions de la zone administrative du PRAS

Le PAD supplante le PRAS

6

Zone administrative

• Équipements :
- sans limites

• Équipements :
- min. 2.500 m²

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement.
Le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS

• Commerces :
- max. 1.000 m² par projet/immeuble
- sans limites si MPP

• Commerces :
- max. 500 m²

Le PAD supplante le PRAS

• Bureaux :
- sans limites

• Bureaux :
- sans limites si programme multifonctionnel incluant au moins du logement,
avec min. ¾ des superficies de plancher combinées bureau/logement affectées au logement

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Logements :
- sans limites

• Logements :
- minimum 3/4 des superficies de plancher combinées de bureau et de logement.

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Établissements hôteliers :
- sans limites

/

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Activités productives :
- sans limites si compatibles avec les affectations (sauf commerce)

/

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

7

Zone administrative

• Équipements :
- sans limites

• Équipements :
- zones 7A et 7B : min. 2.000 m²
- 7C : /

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement
Dans les zones 7A et 7B, le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS

• Commerces :
- max. 1000 m² par projet/immeuble
- sans limites si MPP

• Commerces :
- zones 7A et 7B : max. 3.000 m²
- 7C : /

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Bureaux :
- sans limites

• Bureaux :
- zones 7A et 7B : max. 56.000 m² si programme multifonctionnel incluant au moins du logement
- 7C : /

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Logements :
- sans limites

• Logements :
- zones 7A et 7B : minimum 16.000 m²
- zone 7C :

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement
Dans les zones 7A et 7B, le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS

• Établissements hôteliers :
- sans limites

/

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

• Activités productives :
- sans limites si compatibles avec les affectations (sauf commerce)

/

Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement

Zone administrative

| | | |
|---|--|--|
| • Équipements : - sans limites | • Équipements : - min. 6.000 m ² | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement Le PAD créé une maille qui se superpose au PRAS |
| • Commerces : - max. 1.000 m ² par projet/immeuble - sans limites si MPP | • Commerces : - max. 3.000 m ² | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| • Bureaux : - sans limites | • Bureaux : - sans limites si programme multifonctionnel incluant au moins du logement, avec min. ½ des superficies de plancher combinées bureau/logement affectées au logement | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| • Établissements hôteliers : - sans limites | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| • Activités productives : - sans limites si compatibles avec les autres affectations (sauf commerce) | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |

Zone de forte mixité

| | | |
|--|--|---|
| • Équipements : - max. 1.500 m ² par immeuble AVEC l'ensemble des fonctions autres que le logement - sans limites si MPP (0.7 PRAS) | • Équipements : - zones 9A et 9B : min. 10.000 m ² - exclut les seuils et les conditions du PRAS - zones 9C et 9D : / | Dans les zones 9A et 9B, le PAD supplante le PRAS. Dans les autres zones, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Commerces : - de détail : max. 200 m ² par projet/immeuble - max. 1.000 m ² si conditions respectées - de gros : max. 500 m ² par projet/immeuble - max. 2.500 m ² si conditions respectées - max. 5.000 m ² par projet/immeuble pour commerces (de détail) et commerces de gros si prévu par PPAS - grands commerces spécialisés : max. 3.500 m ² par projet/immeuble si MPP - sans limites si prévu par PPAS | • Commerces : - zones 9A et 9B : max. 3.000 m ² - exclut les seuils et les conditions du PRAS - zones 9C et 9D : / | Dans les zones 9A et 9B, le PAD supplante le PRAS. Dans les autres zones, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Bureaux : - max. 1.000 m ² par immeuble dans les 1.500 m ² maximum autorisé pour les fonctions autres que le logement - max. 3.500 m ² par immeuble si conditions remplies - sans limites si prévu par PPAS | • Bureaux : - zones 9A et 9B : max. 7.000 m ² - exclut les seuils et les conditions du PRAS - zones 9C et 9D : / | Dans les zones 9A et 9B, le PAD supplante le PRAS. Dans les autres zones, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Logements : - sans limites | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Établissements hôteliers : - max. 80 chambres - max. 150 chambres si MPP - sans limites si prévu par un PPAS | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| • Activités productives : - max. 1.500 m ² par immeuble AVEC l'ensemble des fonctions autres que le logement - sans limites si conditions remplies | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |

Zone administrative

| | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - zone 10A : / - zone 10B : min. 1.500 m² | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement En zone 10B, Le PAD crée une maille qui se superpose au PRAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - max. 1.000 m² par projet/immeuble - sans limites si MPP | <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - zone 10A : / - zone 10B : max. 1.500 m² | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux : - zone 10A : / - zone 10B : sans limites si programme multifonctionnel incluant au moins du logement, avec min. 1/3 des superficies de plancher combinées bureau/logement affectées au logement | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - zone 10A : non autorisé - zone 10B : minimum 1/3 des superficies de plancher combinées de bureau et de logement | En zone 10A, le PAD supplante le PRAS En zone 10B, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Établissements hôteliers : - sans limites | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - sans limites si compatibles avec les autres affectations (sauf commerce) | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |

10-10A Zone de chemin de fer (10A partiellement)

| | | |
|---|---|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Installations de chemin de fer : - sans limites | Application des prescriptions de la zone administrative du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles et artisanales connexes : - sans limites | Application des prescriptions de la zone administrative du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |

Zone d'entreprise en milieu urbain

| | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - zones 11A, 11B, 11D, 11E : / - zone 11C : min. 2.000 m² | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement En zone 11C, le PAD crée une maille qui se superpose au PRAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - de détail : max. 1.000 m² - sans limites si conditions respectées - de gros : max. 2.500 m² - sans limites si conditions respectées - grands commerces spécialisés : max. 3.500 m² - sans limites si conditions respectées | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - max. 2.000 m² par immeuble AVEC services intégrés aux entreprises - sans limites si MPP | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Services intégrés aux entreprises : - max. 2.000 m² par immeuble AVEC activités productives - sans limites si MPP | / | Le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement |
| <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - sans limites | <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - zone 11A : non autorisé - zone 11B, 11C, 11D, 11E : / | En zone 11A, le PAD supplante le PRAS Dans les autres zones, le PAD et le PRAS s'appliquent cumulativement. |

| | | | |
|-------------------|--|--|---------------------------|
| 11-11A (Suite) | Zone de chemin de fer (zone 11A partiellement) | Application des prescriptions de la zone d'entreprise en milieu urbain du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Installations de chemin de fer : - sans limites | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles et artisanales connexes : - sans limites | Application des prescriptions de la zone d'entreprise en milieu urbain du PRAS | Le PAD supplante le PRAS |
| 12 | Zone de chemin de fer | Zone de parc | Le PAD supplante le PRAS. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Installations de chemin de fer : - sans limites | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles et artisanales connexes : - sans limites | Zone de parc | Le PAD supplante le PRAS. |
| | Espace vert (Zone 11F) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Équipements : - sans limites | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Commerces : - de détail : max. 1.000 m² – sans limites si conditions respectées - de gros : max. 2.500 m² – sans limites si conditions respectées - grands commerces spécialisés : max. 3.500 m² – sans limites si conditions respectées | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Activités productives : - max. 2.000 m² par immeuble (+ services intégrés aux entreprises) - sans limites si MPP | Zone de parc | Le PAD supplante le PRAS. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Services intégrés aux entreprises : - max. 2.000 m² par immeuble (+ activités productives) - sans limites si MPP | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Logements : - sans limites | | |

TABLEAU COMPARATIF PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RRU/PAD « MIDI »

Le présent tableau a pour objet de comparer les prescriptions générales du Règlement Régional d'Urbanisme (« RRU ») à celles du présent projet de Plan d'Aménagement Directeur (« PAD ») « Midi », et à analyser les interactions entre celles-ci.

Il constitue ainsi un outil de lecture du présent projet de PAD « Midi », tendant à faciliter sa compréhension, notamment quant à son application concomitante au RRU, applicable sur l'ensemble du territoire régional.

Le présent tableau a valeur indicative.

Titre 1er : Caractéristiques des constructions et leurs abords

Chapitre 1 . Généralités

Article 2 . Définitions

1. abords : zone contiguë à la construction et comprenant:

- a) la zone de recul,
- b) la zone de retrait latéral, s'il échet,
- c) la zone de cours et jardins

Glossaire

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

2. annexe contigue : construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

3. alignement : limite entre la voie publique et les propriétés riveraines

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

4. antenne : dispositif d'émission et / ou de réception des ondes radioélectriques, notamment les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

5. auvent ou marquise : toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

6. balcon : étroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

/

Cheminement public
Passage à ciel ouvert, accessible au public, destiné essentiellement aux modes actifs et qui lie deux espaces publics

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

/

Construction emblématique
Construction, existante ou nouvelle, implantée à la jonction d'espaces publics qui participe, par son architecture et son programme, au caractère structurant et à l'animation des espaces publics qui l'entourent

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

7. construction en mitoyenneté : construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

8. construction hors sol : partie de la construction visible à partir du niveau du sol, à l'exclusion des terrasses et autres revêtements imperméables situés au niveau du sol

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

9. construction isolée : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

10. construction voisine : construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

/

Espace ouvert
Espace libre de construction au niveau du sol destiné à l'usage du public et non comptabilisé comme espace vert

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

11. étage technique : partie d'étage en recul utilisé pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.
On notera que la notion d'étage technique est incluse dans la hauteur des constructions

12. façade – pignon : façade à rue située dans le plan perpendiculaire au faite d'une toiture à versants

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

13. front de bâtisse : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

| | | |
|--|---|--|
| / | Hauteur d'une construction La hauteur est la hauteur sous faite et comprend les étages techniques, les étages en retrait et les murs acrotères, à l'exclusion des cabanons et des éléments techniques ponctuels pour autant qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement (Cf. commentaire sur l'article 6, §3 du Titre 1er du RRU) |
| 14. îlot : ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 15. limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical, ou, occasionnellement, par les plans verticaux, et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 16. lucarne : ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 17. mur acrotère : mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à constituer des rebords ou des garde-corps | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 18. oriel : avant-corps fermé formant saillie sur la façade et en surplomb sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 19. pleine terre : zone libre de toute construction, y compris en sous-sol | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 20. profil mitoyen : profil du bâtiment mitoyen au niveau de la limite mitoyenne | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| / | Superficies de plancher Totalité des planchers mis à couvert, quelle que soit la hauteur libre, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement <i>NB : cette définition supplante partiellement la définition du PRAS puisqu'elle inclut tous les locaux, quelle que soit leur hauteur sous plafond</i> |
| 21. surface perméable : surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 22. terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 23. terrain d'angle : terrain se trouvant à l'intersection de plusieurs voies publiques | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 24. terrain voisin : le ou les deux terrains contigus au terrain considéré, situés, par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 25. zone de recul : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 26. zone de cours et jardins : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 27. zone de retrait latéral : partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 28. Infrastructure physique à l'intérieur d'un immeuble : l'infrastructure physique ou les installations situées au niveau des locaux de l'utilisateur final, y compris dans les éléments en copropriété, destinées à accueillir des réseaux d'accès filaires ou sans fil, lorsque ces réseaux permettent de fournir des services de communications électroniques et de raccorder le point d'accès de l'immeuble au point de terminaison du réseau | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 29. Infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur d'un immeuble : une infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble destinée à accueillir des éléments de réseaux de communications électroniques à haut débit ou à permettre leur fourniture, sans devenir elle-même un élément actif du réseau | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |

| <i>RRU</i> | <i>PAD</i> | <i>Analyse</i> |
|--|---|--|
| 30. Travaux de rénovation de grande ampleur : des travaux de construction ou de génie civil dans l'immeuble où se situent les locaux de l'utilisateur final, qui impliquent des modifications structurelles de l'intégralité de l'infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble ou d'une partie importante de celle-ci, et nécessitent un permis d'urbanisme | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 31. Point d'accès : un point physique, situé à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, accessible aux entreprises fournissant ou autorisées à fournir des réseaux de communications publics, qui permet le raccordement à l'infrastructure physique adaptée au haut débit à l'intérieur de l'immeuble | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| <p>Article 3 : Implantation</p> <p>« § 1er. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.</p> <p>§ 2. Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé. »</p> | <p>PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements</p> <p>« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »</p> | Le PAD supplante le RRU |
| <p>Article 4 : Profondeur</p> <p>« § 1er. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :</p> <p>1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;</p> <p>2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. <p>Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.</p> <p>Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.</p> <p>b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.</p> <p>Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.</p> <p>Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.</p> <p>c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.</p> <p>d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.</p> <p>§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.</p> <p>La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.</p> <p>§ 3. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2 du présent article.</p> <p>§ 4. Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent article. »</p> | <p>PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements</p> <p>« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »</p> | Le PAD supplante le RRU |

Article 5 : Hauteur de la façade avant

§ 1er. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée. »

Article 6 : La toiture

« § 1er. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1er ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1er peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La toiture visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements

« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas :

Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »

Le PAD supplante le RRU

PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements

« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas :

Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »

Le PAD supplante le RRU

Chapitre 2. Implantation et gabarit des constructions isolées

Article 7 : Implantation

« § 1er. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse. »

Article 8 : Hauteur

« § 1er. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements

« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »

PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements

« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas : Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »

Le PAD supplante le RRU

Le PAD supplante le RRU

Chapitre 3. Rez-de-chaussée, façades

Article 9 : Rez-de-chaussée

« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.

Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits. »

Liseré d'activation des rez-de-chaussée

« Le long d'un liseré d'activation des rez-de-chaussée, les rez-de-chaussée qui ne sont pas affectés exclusivement au logement participent à l'animation de l'espace public.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits ; aucun local d'archive, de stockage ou de dépôt de matériel n'est placé le long des façades à rue. L'obturation des baies (de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support) ainsi que les vitrages réfléchissants, non transparents ou encore les verres fumés sont interdits. »

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

Article 10 : Eléments en saillie sur la façade à rue

« § 1er. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 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 de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.

Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

(10 suite)

situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres du niveau du trottoir.

Les auvents et marquises en position ouverte respectent un retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.

Le présent paragraphe ne s'applique pas au placement de publicités ou d'enseignes.

§ 2. 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.

La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. Dans les constructions neuves, lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

§ 4. Dans toutes les constructions, lorsque ces tuyaux sont apparents, ils sont munis d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur. »

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

/

PG. 5. Éléments en saillie sur le faisceau ferré
« Les constructions et installations fixes situées le long du faisceau ferré peuvent s'étendre en saillie au-dessus de celui-ci pour autant qu'elles n'entravent pas l'exploitation ou la sécurisation du chemin de fer. Les éléments en saillie répondent aux affectations de la zone dans laquelle se situe la construction principale sur laquelle ils se greffent ».

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

Chapitre 4. Abords

Article 11 : Aménagement et entretien des zones de recul

« § 1er. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue. »

Cheminement public

« Passage à ciel ouvert, accessible au public, destiné essentiellement aux modes actifs et qui lie deux espaces publics. »

PG.10. Cheminements publics

« Au sein des îlots, des cheminements à usage public pour les modes actifs sont aménagés de manière qualitative et paysagère en vue de créer un passage convivial et sécurisé.

Leur implantation vise la création de connexions directes entre la gare et les espaces publics des quartiers avoisinants.

Ils sont à ciel ouvert mais peuvent ponctuellement être surplombés par des éléments en saillie et des éléments architecturaux tels que des passerelles ou des éléments de couverture. »

Dans l'hypothèse d'un espace ouvert ou d'un cheminement, le PAD supplante le RRU. Dans les autres hypothèses, le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. »

Espace ouvert

« Espace libre de construction au niveau du sol destiné à l'usage du public et non comptabilisé comme espace vert. »

Article 13 : Maintien d'une surface perméable

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.

Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée, que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. »

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

RRU

Article 14 : Clôture du terrain non bâti
« § 1er. Le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, est fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture qui réunit les conditions suivantes :
1° être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité;
2° avoir au minimum 2 mètres de hauteur ;
3° présenter un relief dissuadant l'affichage ;
4° ne pas présenter un danger pour les passants ;
5° être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain.
L'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public.

§ 2. La clôture est régulièrement entretenue. »

Chapitre 5. Raccordements

Article 15. Raccordement des constructions
« § 1er. Dans le cas de nouvelles constructions, 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 réalisés de manière non apparente.

Lorsque le respect de l'alinéa 1er est techniquement impossible, le raccordement peut se faire par l'intermédiaire de tubages en attente intégrés dans la structure et faisant partie de la construction.

§ 2. Les nouvelles constructions sont équipées, au niveau des locaux de l'utilisateur final, y compris les éléments de ceux-ci en copropriété, d'une infrastructure physique adaptée au haut-débit située à l'intérieur de l'immeuble, jusqu'aux points de terminaison du réseau. Cette obligation s'applique également aux travaux de rénovation de grande ampleur. Cette infrastructure s'intègre aux constructions de manière telle qu'elle ne constitue pas une nuisance esthétique au bâtiment.

§ 3. Les immeubles collectifs neufs sont équipés d'un point d'accès. Cette obligation s'applique également aux travaux de rénovation de grande ampleur.

§ 4. Les logements individuels ou les travaux de rénovation de grande ampleur sont dispensés des obligations prévues aux § 2 lorsque ces dernières impliquent des contraintes disproportionnées liées :

- 1° Soit au fait que l'immeuble concerné est :
- Soit inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de classement ;
 - Soit un bâtiment militaire ou est utilisé à des fins de sécurité nationale,
- 2° Soit aux coûts manifestement disproportionnés que ces obligations engendrent au regard de l'ampleur du projet pour les propriétaires individuels ou les copropriétaires. «
- 3° Soit en cas de travaux de rénovation de grande ampleur qui ne sont pas en lien direct avec les locaux où devrait se situer l'infrastructure physique adaptée au haut-débit. »

Article 16 : Collecte des eaux pluviales
« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. »

Chapitre 6. Dispositions transitoires et finales

Articles 17-18

PAD

PG.14. Inapplicabilité des plans et règlements
« Sans préjudice de la règle de l'abrogation implicite, dans les îlots faisant l'objet de prescriptions particulières, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas :
Les prescriptions relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions prévues dans les règlements régionaux et communaux ; »

/

/

/

Analyse

Le PAD supplante le RRU

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

/

Titre II : Normes d'habitabilité des logements

Chapitre 1 . Généralités

Article 2 : Définitions

| | | |
|---|---|--|
| 1° local habitable : local destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 2° local non habitable : local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 3° logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 4° superficie de plancher nette : totalité des planchers à l'exclusion : - des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres ; - des locaux affectés au parcage ; - des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs | Superficies de plancher Totalité des planchers mis à couvert, quelle que soit la hauteur libre, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol. | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. <i>NB : cette définition supplante partiellement la définition du PRAS puisqu'elle inclut tous les locaux, quelle que soit leur hauteur sous plafond.</i> |
| 5° superficie nette éclairante : somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc. | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| 6° établissement d'hébergement collectif : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |

Chapitre 2. Normes minimales de superficie et de volume

Article 3 : Normes minimales de superficie

§ 1er. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

- 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ;
- 2° pour la cuisine, 8 m² ;
- 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ;
- 4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m².

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 2. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m².

§ 3. Dans les immeubles existants :

- 1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1er ;
- 2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf, doivent tendre au respect des normes du § 1er ;
- 3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§ 1er et 2.

| <i>RRU</i> | <i>PAD</i> | <i>Analyse</i> |
|--|--|---|
| <p>Article 4 : Hauteur sous plafond § 1er. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher. La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.</p> <p>§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimums définis au § 1er.</p> | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| <p>Article 5 : Mezzanines Les mezzanines habitables répondent aux conditions suivantes : 1° la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,10 mètres ; 2° le volume total du local est égal ou supérieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres. Le présent article est illustré par le croquis en annexe 1re du présent titre.</p> | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| <p>Article 6 : Porte d'entrée La porte d'entrée des logements situés dans un immeuble neuf présente un passage libre de 0,95 mètre minimum.</p> <p>/</p> | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| / | <p>PG.9. Logement Seuls les studios et les logements 1 chambre peuvent être mono-orientés. Dans ce cas, ils ne peuvent être orientés exclusivement au Nord ni sur une façade considérée comme bruyante au sens de l'Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en Région de Bruxelles-Capitale au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.</p> | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| / | <p>PG.11 Qualité environnementale des constructions « Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du périmètre, participent à la diminution de la production de déchets, privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité et permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes. »</p> | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| Chapitre 3. Confort et hygiène | | |
| Articles 7 à 12 | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| Chapitre 4. Equipements | | |
| Articles 13 à 15 | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| Chapitre 5. Locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples | | |
| Articles 16 à 18 | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement. |
| Chapitre 6. Dispositions transitoires et finales | | |
| Articles 19 à 20 | / | / |

Titre IV – Accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite

Articles 1 à 6 et 8 à 19

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

Article 7 : Emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite
« Les parkings des bâtiments visés à l'article 1er et les bâtiments destinés aux parkings comportent au moins deux emplacements de stationnement réservés aux véhicules utilisés par les personnes à mobilité réduite et au moins un emplacement supplémentaire de ce type par tranche de 50 emplacements

Les emplacements de stationnement ont une surface non meuble. Ils sont réservés sur une surface horizontale, ont une largeur de minimum 3,30 mètres et sont situés à proximité des voies d'accès visées à l'article 4. Ils sont signalés tant verticalement qu'horizontalement au moyen du symbole international d'accessibilité.

Lorsque les emplacements sont organisés en manière telle que les véhicules se situent les uns derrière les autres, la longueur des emplacements réservés est de 6,00 m minimum. La largeur peut être réduite à 2,50 m s'il n'y a pas d'obstacle latéral.

Dans le cas de parkings gardés, les personnes doivent pouvoir s'annoncer, à l'entrée, de manière orale et visuelle (vidéoparlaphonie). »

PG.8 Stationnement

« Pour les logements, les immeubles à logements multiples neufs comportent des emplacements de parking sans toutefois que le nombre d'emplacements de stationnement ne puisse être supérieur aux maxima autorisés par les règlements régionaux et communaux, sans que les minimas ne doivent être respectés et sous réserve des impositions prévues pour les PMR ; »

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

| RRU | PAD | Analyse |
|---|---|--|
| <p><u>Titre VIII – Emplacements de stationnement</u></p> <p>Articles 1 à 3</p> | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| <p>Article 4 : Caractéristiques des emplacements « Les emplacements de parcage sont couverts. Lorsque les conditions locales le permettent, des emplacements de parcage non couverts peuvent être admis dans la zone bâtissable telle que définie : - dans le titre 1er du Règlement Régional d'Urbanisme ; - dans un plan particulier d'affectation du sol ; - dans un permis de lotir. »</p> | <p>PG. 8. Stationnement « Les emplacements de stationnement destinés aux véhicules motorisés sont intégrés dans les sous-sols des constructions. Les aires de manœuvre à l'air libre destinées aux véhicules motorisés sont interdites au droit des zones de recul, des espaces ouverts et dans les intérieurs d'îlot. »</p> | Le PAD supplante le RRU |
| Articles 5 | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| <p>Article 6 : Règle générale pour les immeubles à logements multiples « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ; 2° au maximum : de deux emplacements par logement. »</p> <p>Article 7 : Cas particuliers pour les immeubles à logements multiples « Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public. »</p> | <p>PG. 8. Stationnement « Le nombre d'emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit : • Pour les logements, les immeubles à logements multiples neufs comportent des emplacements de parking sans toutefois que le nombre d'emplacements de stationnement ne puisse être supérieur aux maxima autorisés par les règlements régionaux et communaux, sans que les minima ne doivent être respectés et sous réserve des impositions prévues pour les PMR »</p> | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| Articles 8 à 10 | / | Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement |
| <p>Article 11 : Nombre d'emplacements autorisé pour les bureaux, les surfaces destinées aux activités de haute technologie et de production de biens matériels « § 1. Sans préjudice de l'application du § 2 du présent article, les immeubles comportent au maximum le nombre suivant d'emplacements de parcage accessoires aux bureaux et aux surfaces destinées aux activités de haute technologie ou de production de biens immatériels : 1° pour les immeubles situés en zone A et dont la superficie de plancher est inférieure ou égale à 250 m² : 2 emplacements de parcage ; 2° pour les immeubles situés en zone A et dont la superficie de plancher est supérieure à 250 m² ; 2 emplacements de parcage pour la première tranche de 250 m² de superficie de plancher et 1 emplacement de parcage par tranche supplémentaire de 200 m² de superficie de plancher ; 3° pour les immeubles situés en zone B : 1 emplacement de parcage par tranche de 100 m² de superficie de plancher ; 4° pour les immeubles situés en zone C : 1 emplacement de parcage par tranche de 60 m² de superficie de plancher.</p> <p>§ 2. En ce qui concerne les activités de haute technologie ou de production de biens immatériels, le cas échéant, un nombre d'emplacements de parcage supplémentaires peut être admis pour les véhicules fonctionnels, les véhicules des visiteurs et ceux des clients, sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et le profil de mobilité des visiteurs ou clients. L'application du présent paragraphe ne peut avoir pour conséquence une augmentation de plus de 30 % du nombre d'emplacements maximum résultant de l'application de l'article 11 § 1er du présent titre. »</p> | <p>PG. 8. Stationnement « Le nombre d'emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit : • Pour les bureaux : a) Le nombre maximum d'emplacements de stationnement à créer est de 1/400 m² de superficies de plancher par projet et par immeuble, à l'exclusion de l'îlot des Deux Gares pour lequel les réglementations régionales et communales restent d'application ; b) Un nombre d'emplacements de parcage supplémentaires peut être admis si cette augmentation est dûment justifiée par la nécessité de disposer d'emplacements de parcage supplémentaires pour les véhicules fonctionnels, des visiteurs ou des clients, par les nécessités économiques ou sociales propres à l'activité envisagée dans l'immeuble ou la partie d'immeuble que dessert le parking concerné ou par son accessibilité réduite au regard des caractéristiques générales de la zone dans laquelle se situe cet immeuble ; »</p> | <p>Le PAD supplante l'article 11, §1er du Titre VIII du RRU. Le PAD s'applique cumulativement à l'article 11, §2 du Titre VIII du RRU.</p> |

Article 12 à 14

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement

Article 15 : Nombre d'emplacements autorisé pour les surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux établissements hôteliers

« Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients. »

PG. 8. Stationnement

« Le nombre d'emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit :

§ Pour les autres affectations, les règlements régionaux et communaux restent d'application. »

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement.

Articles 16 à 20

/

Le PAD et le RRU s'appliquent cumulativement