

PPAS n°19 « QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD »

PARTIE 3 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTERALES ET PLANS REGLEMENTAIRES

mai 2023

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: SCH_019_005 Gewestelijk nummer: 15/PPAS/167450	PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : SCH_019_005 Numéro régional : 15/PPAS/167450
PLAN Opgemaakt door de projectauteur: 1010 Architecture Urbanism bv Birminghamstraat 57 G310, 1080 Brussel tel.: +32 485 15 11 70 e-mail: mail@1010au.net	PLAN Dressé par l'auteur de projet : 1010 Architecture Urbanism bv Birminghamstraat 57 G310, 1080 Brussel tél. : +32 485 15 11 70 e-mail : mail@1010au.net
De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 19 oktober 2022. In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestres et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 19 octobre 2022. Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 8 november 2022 tot 7 december 2022. In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Le Collège des Bourgmestres et Echevins certifie que le projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 8 novembre 2022 au 7 décembre 2022. Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 31 mei 2023 In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester, 	Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 31 mai 2023 Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre, 
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13/07/2023 De Minister-President  Rudi VERVOORT Ministre-President	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/07/2023 Le Ministre-Président  Rudi VERVOORT Ministre-Président

DOCUMENTS CONSTITUANT LA MODIFICATION DU PPAS

PARTIE 1 – Rapport (volet diagnostic)

- 1.1. Introduction
- 1.2. Analyse de la situation existante de droit
- 1.3. Analyse de la situation existante de fait
- 1.4. Analyse de la situation prévisible
- 1.5. Contraintes, déficiences et potentialités du territoire
- 1.6. Liste des plans accompagnant le rapport
- 1.7. Bibliographie
- 1.8. Acronymes
- 1.9. Annexes

Ce rapport est accompagné de cahiers de plans de la situation existante de fait et de droit

PARTIE 2 – Note explicative (volet stratégique)

- 2.1. Exposé des motifs ayant amené à la modification du PPAS
- 2.2. Contenu des prescriptions
- 2.3. Contenu des mesures d'accompagnement
- 2.4. Relation du PPAS avec les autres plans en vigueur

PARTIE 3 – Cahier des prescriptions littérales et plans réglementaires (volet réglementaire)

- 3.1. Cahier des prescriptions littérales
 - 3.1.0. Dispositions générales
 - 3.1.1. Prescriptions générales
 - 3.1.2. Prescriptions particulières
- 3.2. Liste des plans réglementaires
- 3.3. Annexes

Cette partie est accompagnée de ses plans réglementaires

PARTIE 4 – Mesures d'accompagnement

- 4.1. Mesures relatives à l'impact économique et social du plan
- 4.2. Mesures relatives au paysage et à l'urbanisme
- 4.3. Mesures relatives à l'air et au microclimat
- 4.4. Mesures relatives à la mobilité
- 4.5. Mesures relatives au sol et aux eaux
- 4.6. Mesures relatives au bruit et vibrations
- 4.7. Mesures relatives à la biodiversité
- 4.8. Mesures relatives à la sécurité et santé
- 4.9. Mesures relatives à la transition circulaire et énergétique

Ce dossier est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE).

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 3 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET PLANS RÉGLEMENTAIRES	9
3.1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES.....	9
3.1.0. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
3.1.1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	11
3.1.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	15
3.2. LISTE DES PLANS RÉGLEMENTAIRES	24
3.3. ANNEXES.....	25
ANNEXE 1. LISTE DES ETUDES/DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES A FOURNIR DANS LES DEMANDES DE PERMIS	26
ANNEXE 2. MODÈLE D'ENGAGEMENT UNILATÉRAL RELATIF AUX PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVÉ	27

PARTIE 3 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET PLANS RÉGLEMENTAIRES

3.1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

3.1.0. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DG.1. Réglementations et dispositions

Les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats, pour les parcelles situées au sein du périmètre du PPAS n° 19, sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Les prescriptions générales et particulières du PRAS en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats, pour les projets situés au sein du périmètre du PPAS n° 19, restent d'application dans le périmètre du présent Plan. Les prescriptions propres au PPAS viennent compléter les prescriptions du PRAS dans l'étendue des possibilités offertes par le chapitre 5 du titre II du COBAT.

Les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats, pour les projets situés au sein du périmètre du PPAS n° 19, ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent Plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.

Pour toute définition d'un terme non repris en note dans le présent document, il y a lieu de se reporter au PRAS, ainsi qu'aux définitions des règlements en vigueur au moment de l'adoption du Plan. En cas d'incompatibilité entre les définitions données par ces textes, il est donné priorité aux définitions du PRAS.

Les présentes prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Sauf indication contraire dans les prescriptions particulières, la représentation graphique prévaut sur les prescriptions littérales pour l'interprétation du présent plan. Les prescriptions générales sont d'application à l'ensemble du périmètre du Plan modifié. Les prescriptions particulières précisent les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments.

DG.2. Repérage

Le présent Plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 01/01/2022.

En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au présent plan fait seule foi pour l'interprétation des présentes prescriptions.

DG.3. Charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance des permis d'urbanisme

DG.3.1. Principe de l'imposition d'une charge d'urbanisme

Dans le respect des articles 41, §3, et 100 du CoBAT, les charges d'urbanisme applicables aux permis délivrés dans le périmètre du présent Plan sont déterminées et exécutées conformément aux dispositions suivantes ainsi que pour le surplus, et pour autant que de besoin, aux dispositions supplétives de l'arrêté du Gouvernement déterminant les charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

DG.3.2. Faits générateurs

L'autorité délivrante impose des charges d'urbanisme à l'occasion de la délivrance des permis suivants :

1° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux activités suivantes :

- a. bureaux ou activités de production de biens immatériels et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher,
- b. assemblées parlementaires et leurs services, missions diplomatiques, postes consulaires de carrière d'Etats reconnus par la Belgique ou représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher,

- c. parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements,
- d. commerces et commerces de gros et entraînant le dépassement du seuil de 2.000 m² de superficie de plancher,
- e. établissements hôteliers et entraînant le dépassement du seuil de 20 chambres.

2° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher.

Lorsque les seuils visés aux 1° et 2° du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées.

DG.3.3. Des charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme portant sur du logement

Pour les permis visés à l'article DG.3.2. 2°, la charge consiste en la réalisation de logements sociaux ou assimilés aux sociaux et/ou conventionnés à concurrence de 20% de la superficie de plancher de logement autorisée par le permis, en dehors de la charge elle-même.

Les logements réalisés à titre de charge d'urbanisme sont localisés dans l'îlot¹ au sein duquel s'implante l'immeuble donnant lieu à l'imposition de la charge.

Ils sont clairement identifiés dans la demande de permis d'urbanisme.

DG.3.4. Des charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme portant sur d'autres affectations que le logement

La valeur des charges d'urbanisme est fixée comme suit pour les permis suivants :

1° 200 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article DG.3.2. 1°, a, b, c et d,

2° 100 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article DG.3.2. 1°, e.

Les charges visées au présent article portent sur le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans le périmètre du plan, en ce compris leur conception, leur étude, leur construction, leur contrôle, leur surveillance et leur suivi, de même que, le cas échéant, l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à leur réalisation.

DG.4. Note explicative

Une note explicative jointe aux demandes de certificats ou de permis d'urbanisme détaille la manière dont le projet répond aux objectifs, prescriptions générales et particulières du plan et mesures d'accompagnement.

¹ En cas de projet sur la zone C1, l'îlot considéré comprend, outre la zone elle-même, les parcelles A17b4 et A17z3 sur Saint-Josse-ten-Noode. Ces parcelles sont comprises entre la place du Nord (sud), la rue du Progrès (ouest), la limite communale avec Schaerbeek (nord) et la parcelle A17w3 longeant la voie ferrée (ouest).

En cas de projet sur la zone B, l'îlot considéré comprend, outre la zone elle-même, les parcelles A2c25 et A2d25 sur Saint-Josse-ten-Noode. Ces parcelles sont comprises entre la rue des Charbonniers (sud), le boulevard du Roi Albert II (ouest), la limite communale avec Schaerbeek (nord) et la rue du Progrès (est).

3.1.1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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.

PG.1. Généralités

1° Le maintien du bâti existant et sa rénovation sont privilégiés, à défaut une note sera fournie permettant de justifier les contraintes techniques excessives qu'impliquerait la réutilisation des structures existantes.

2° Tout aménagement d'espace public, nouvelle construction ou rénovation applique les principes de circularité (notamment conception réversible spatialement et techniquement, réemploi, etc.).

3° Tout bâtiment neuf portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000 m² est conçu de manière à ce qu'il soit réversible spatialement sur base de différents scénarios d'utilisation futur définis au moment de sa conception ou de sa rénovation, en tenant compte du contexte local (y compris les potentiels besoins futurs) et des différentes fonctions prévues par le PPAS.

4° En cas de nouvelle(s) construction(s), de rehausse ou d'extension de bâtiments existants, une étude détaillée en matière d'ombre portée, de microclimat, de patrimoine, de perspective, d'environnement, de bruit, de mobilité, etc. est exigée. Les demandes de permis ou de certificats d'urbanisme accompagnés de telles études, font l'objet de mesures particulières de publicité.

5° La profondeur des nouvelles constructions est de maximum 24 m, et permet leur adaptabilité vers d'autres fonctions tout en garantissant des qualités minimales à l'intérieur (p.ex. ventilation croisée et un éclairage suffisant).

6° Les profondeurs du bâti et la conception des espaces intérieurs permettent un éclairage naturel des locaux destinés au séjour prolongé des personnes tant pour les logements que pour les autres fonctions (bureaux accueillant les postes de travail). Ceci ne

s'applique pas aux commerces et aux équipements ainsi qu'aux locaux techniques et de circulation.

PG.2. Qualité des logements

1° Tous les logements ont accès à un espace extérieur préférentiellement privatif sinon collectif, qui soit qualitatif, notamment en termes d'orientation, d'exposition au vent et en termes de taille.

2° Les logements sont implantés prioritairement dans les zones les moins exposées aux bruits et vibrations. L'aménagement interne des logements (y compris leurs espaces extérieurs) tient compte des sources d'émission de bruit et de vibrations, dont notamment les bruits intérieurs et extérieurs, le bruit ferroviaire et des transports en commun. Le cas échéant, des mesures de protection face à ces nuisances sonores sont prévues.

3° En cas de nouvelle(s) construction(s) (hors-sol et sous-sol), 70% des nouveaux logements sont des logements bi-orientés. En cas de changement de destination ou de modification du bâti existant, le nombre de logements bi-orientés est maximisé. Dans tous les types d'opérations, les logements orientés au Nord² possèdent une double orientation.

4° Les typologies de logement sont variées et répondent aux besoins existants. Un minimum de 20% de la surface des logements est dédiée aux logements unifamiliaux de 3 chambres (ou plus).

² Logement orienté au Nord : logement dont la façade principale dispose d'une orientation comprise entre le NNO et le NNE.

PG.3. Activation³ des rez-de-chaussée

Les façades des rez-de-chaussée, (rez-de-ville (ci-dessous RDV) et rez-de-gare (ci-dessous RDG)), sont activées de la façon suivante :

1° Les accès aux différentes affectations se font directement depuis l'espace public ou accessible au public.

2° Les accès aux logements sont répartis sur les différentes façades.

3° Les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les commerces et les activités productives de type artisanale et de biens immatériels y sont privilégiés.

4° Les accès logistiques et de services sont intégrés aux bâtiments. Ils sont étudiés pour être limités en longueur dans le linéaire des façades et rationalisés pour pouvoir desservir plusieurs affectations et occupants différents.

5° Les façades peuvent être ponctuées de percées visuelles et d'accès vers l'intérieur des îlots.

PG.4. Toitures

1° Les toitures sont végétalisées et/ou aménagées en terrasses accessibles et/ou destinées à accueillir des installations techniques de production de chaleur et d'électricité (unités externes) ou de gestion des eaux. Elles peuvent également être utilisées pour l'agriculture urbaine.

Les volumes pour l'agriculture urbaine, considérée dans les présentes prescriptions comme relevant de l'affectation de l'activité artisanale au sens du glossaire du PRAS, sont autorisés mais doivent être intégrés dans les hauteurs admissibles.

2° Les toitures végétalisées des constructions dont le gabarit ne dépasse pas REZ+5 sont recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur minimum de 30 cm et d'une épaisseur moyenne de 55 cm pour l'aménagement d'une toiture végétalisée intensive. Elles présentent des strates végétales diversifiées et propices à la biodiversité.

3° Les toitures végétalisées visibles depuis les bâtiments alentours sont recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur minimum de 30 cm pour l'aménagement d'une toiture végétalisée semi-intensive. Elles présentent des strates végétales diversifiées et propices à la biodiversité.

4° Les (parties des) installations techniques telles que les installations de production de chaleur, de ventilation et d'électricité, ou de gestion des eaux ne nécessitant pas nécessairement une implantation en toiture, sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment.

5° Les aménagements et travaux effectués en toiture sont précédés de l'isolation thermique du volume protégé.

PG.5. Matériaux

1° Toute démolition partielle ou totale d'une construction existante est précédée de la réalisation d'un inventaire des matériaux réutilisables (notamment sur site) et d'un plan de gestion des déchets. Les matériaux ainsi identifiés sont prioritairement démontés en vue de leur réutilisation.

2° Les matériaux et techniques mis en œuvre dans toute construction nouvelle d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² ou dans toute rénovation lourde d'un bâtiment de cette superficie, permettent sa réversibilité technique, et la récupération future de tout ou partie de ces matériaux. Les matériaux mis en œuvre pour les parties hors-sol de la construction sont prioritairement issus du réemploi.

3° Le choix des revêtements des façades et des toitures contribue à atténuer la réflexion du bruit et à empêcher ou réduire les effets d'éblouissement et d'îlots de chaleur.

³ Activation : fait de rendre une façade animée par des entrées, des ouvertures sur l'espace public permettant un échange de personnes ou de choses entre l'espace public et la parcelle privée.

PG.6. Patrimoine

1° Toute construction, rénovation ou aménagement, portant sur la totalité ou une partie d'un immeuble ou espace public faisant partie du périmètre du PPAS, améliore et met en valeur les qualités architecturales et esthétiques des immeubles et espaces publics.

2° Toute construction, rénovation ou aménagement, portant sur la totalité ou une partie d'un immeuble ou espace public faisant partie du périmètre du PPAS, est réalisée dans le respect des éléments à valeur patrimoniale⁴ présents au sein du périmètre et à ses abords.

3° Les percées visuelles vers les éléments patrimoniaux restent libres de tout obstacle ; le cas échéant des plantations d'arbres d'alignement sont autorisées dans la mesure où celles-ci contribuent à souligner les scénographies urbaines valorisant les éléments patrimoniaux.

PG.7. Développement du biotope

1° Tout aménagement d'espace public, nouvelle construction, extension ou rénovation contribue au développement du maillage vert, à la préservation des espaces verts existants, au développement écologique (biotope) et à la création de pleine terre.

2° Les abords des constructions sont végétalisés au maximum, via la plantation d'arbres à haute tige et de strates arbustives, afin d'optimiser le développement du biotope. Chaque projet veille à maximaliser le coefficient de biotope par surface. Ce coefficient est évalué au sein des dossiers de demande de permis d'urbanisme selon la formule proposée par l'autorité en charge de ce dernier au moment de l'introduction de la demande.

3° Les espèces sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantations. Les espèces invasives sont interdites.

PG.8. Gestion des eaux

1° Tout aménagement d'espace public, nouvelle construction ou rénovation vise à contribuer à la gestion intégrée des eaux du périmètre et de ses abords.

2° Toute nouvelle construction ou rénovation lourde limite au maximum son impact sur le sens d'écoulement naturel de la nappe phréatique.

3° Toute nouvelle construction ou rénovation lourde sépare ses eaux usées d'une part et de ses eaux pluviales et issues de rabattements⁵ d'autre part. Les eaux usées sont raccordées au réseau d'égout public. Les eaux pluviales et, le cas échéant, les eaux de rabattement sont raccordées à un dispositif de stockage.

Le dispositif de stockage répond aux conditions suivantes :

- l'eau récoltée est valorisée, en alternative à l'eau de distribution,
- le volume de stockage est calculé en fonction de la surface de récolte (toitures et façades), de l'éventuel débit provenant du rabattement et des besoins en eau alternative (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, etc.). Ce dimensionnement sera justifié lors des demandes de permis d'urbanisme et/ou d'environnement, en vue de valoriser au moins 90% de l'eau récoltée ou de couvrir au moins 90% des besoins,
- il est raccordé à un nombre adéquat de postes (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, alimentation des fontaines, etc.) selon la quantité d'eau récoltée évaluée. Ces alimentations en eau sont clairement identifiées comme de l'eau non potable,
- il comporte tous les dispositifs nécessaires à son bon fonctionnement selon le type d'usage envisagé et à son entretien, tels que des dispositifs de filtration, de ralentissement de l'eau à l'entrée du système et un groupe hydrophore.

4° Le trop-plein des citernes et les eaux de pluie non valorisées dans un dispositif de stockage sont gérés de préférence dans des ouvrages infiltrants, végétalisés et multifonctionnels sur la parcelle. Ces ouvrages de

⁴ Eléments à valeur patrimoniale : élément inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, à l'inventaire légal, sur la liste de sauvegarde ou élément classé.

⁵ Les eaux de rabattement sont les eaux d'exhaure (d'infiltration) issues des drainages verticaux et horizontaux des parois enterrées.

gestion sont dimensionnés de manière à gérer au minimum une pluie d'occurrence 100 ans, le cas échéant, sur la base de tests de perméabilité réalisés en conditions représentatives des futurs ouvrages de gestion. Les eaux ou le surplus d'eau qui ne peuvent être infiltrées sur la parcelle sont orientés par ordre de priorité :

- vers un dispositif public de collecte des eaux pluviales pour infiltration et/ou un cheminement vers une masse d'eau de surface située à proximité (réseau hydrographique ou Canal),
- à l'égout avec un débit de fuite régulé de 5l/sec/ha.

Les demandes de permis détaillent, dans les plans et éventuels autres documents graphiques et techniques annexés, les mesures prises.

PG.9. Energie

Le recours et/ou la production d'énergies renouvelables est maximisé.

Les systèmes énergétiques des constructions sont intégrés ou raccordés aux réseaux d'échange énergétiques existants ou à créer dans le quartier (réseaux géothermiques, riothermiques, électriques, etc).

PG.10. Normes de stationnement pour les voitures

1° En cas de nouvelle construction, d'extension ou de rénovation lourde, le nombre d'emplacements de stationnement voiture est limité à 0,5 emplacement par logement.

2° La mise à disposition des futurs habitants de modes de déplacements alternatifs (voitures et/ou vélos partagés, plus d'1 emplacement de vélos/chambre, etc.) peut justifier un ratio d'emplacements par logement plus réduit.

3° Tous les parkings sont mis en œuvre afin d'être mutualisables et aménageables de façon à pouvoir être rendus accessibles au public.

4° Pour les fonctions autres que le logement, les normes à appliquer sont celles imposées par les autres réglementations.

PG.11. Normes de stationnement pour les vélos

1° En cas de nouvelle construction, d'extension ou de rénovation lourde de logements, le nombre d'emplacements de stationnement vélo est au minimum d'1 emplacement par chambre. Le ratio s'applique également pour les studios. Parmi ces emplacements, au minimum 1 emplacement sur dix est dimensionné de manière à accueillir un vélo cargo. En supplément, l'offre prévoit également au minimum 1 emplacement vélo pour visiteur par 10 logements.

Pour les fonctions autres que le logement, les normes à appliquer sont celles imposées par les autres réglementations.

2° Les emplacements vélos sont sécurisés et facilement accessibles de plain-pied. Ils ne sont pas obligatoirement situés au niveau du rez-de-chaussée. Leur localisation dans l'immeuble peut être adaptée en fonction de la typologie du bâtiment.

3.1.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ESPACES PUBLICS

PP.1. Zones de voirie

1° Les zones de voirie sont aménagées en cohérence avec les principes de spécialisation multimodale des voiries énoncés dans le Plan Régional de Mobilité et les réglementations en vigueur ainsi qu'en cohérence avec les prescriptions du hub multimodal.

2° L'aménagement des zones de voirie assure le confort, la sécurité des modes actifs et un fonctionnement optimal des transports publics. Les conflits entre modes actifs et transports publics sont évités.

3° L'aménagement des zones de voirie garantit la lisibilité, le caractère direct, l'accessibilité PMR et la sécurité des parcours des usagers entre les arrêts de surface des transports publics et vers les accès de la gare du Nord et facilite les correspondances entre les différentes lignes de transports publics.

4° La végétalisation des zones de voirie est maximisée, sans compromettre le confort, l'accessibilité et l'organisation optimale des transports publics. Les strates végétales sont diversifiées et propices à la biodiversité. Les espèces sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantation. La végétalisation contribue à limiter l'effet d'îlot de chaleur en milieu urbain.

5° Les espaces de pleine terre existants sont préservés au maximum dans les zones de voirie.

6° Les revêtements des zones de voirie présentent, autant que possible, les caractéristiques suivantes :

- ils limitent l'effet îlot de chaleur urbain (ICU),
- ils limitent les nuisances sonores.

7° Le choix des revêtements et l'aménagement des zones de voirie visent à favoriser la restitution des eaux de pluie au milieu naturel, dans le respect des exigences légales en matière de protection des eaux de surface et souterraines, notamment en :

- utilisant des matériaux de revêtement (semi)perméables, dans la mesure du possible (en

prenant en compte les contraintes liées aux flux, tonnages, confort de roulement, etc.),

- mettant en œuvre des dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales non souillées (tels que noues, fossés...).

8° Seul l'arrêt des véhicules motorisés est autorisé dans les zones de voiries suivantes : place Bolivar et rue du Progrès entre les places du Nord et Solvay. Le stationnement est autorisé pour les véhicules partagés.

PP.2. Espace Progrès

1° L'implantation d'infrastructures techniques liées à la mobilité ainsi que l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées dans l'Espace Progrès.

2° Les parties de l'Espace Progrès non concernées par le point 1° sont aménagées en espace vert et/ou ouvert⁶ permettant la fonction sociale et récréative.

3° Tout aménagement ou construction dans l'Espace Progrès s'intègre dans la composition architecturale des ouvrages de la jonction Nord-Midi et principalement de la gare du Nord.

4° Les actes et travaux qui sont réalisés dans l'Espace Progrès favorisent le développement du potentiel écologique de la zone, comme zone relais entre les talus de chemin de fer et les autres espaces végétalisés à proximité.

PP.3. Zone de parc Roi Albert II

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone de parc s'appliquent au présent PPAS.

⁶ Espace non bâti hors-sol.

PP.4. Prescriptions en surimpression pour la place Bolivar

1° L'aménagement de la place Bolivar garantit l'équilibre des fonctions de séjour et de circulation de la place.

2° Les déplacements des modes actifs et l'efficacité des transports publics de surface (circulation, arrêt) sont privilégiés par rapport à la circulation automobile sur la place Bolivar. La place répond aux prescriptions relatives aux magistrales piétonnes du Plan Régional de Mobilité.

3° Une végétalisation maximale en pleine terre de la place Bolivar est assurée. L'aménagement prévoit des arbres à haute tige. Les strates végétales sont diversifiées et propices à la biodiversité.

4° La zone comporte une surface perméable au moins égale à 40% de sa surface. L'imperméabilisation supplémentaire de la zone ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité ou de circulation de transport public.

5° La place Bolivar accueille un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales à l'air libre qui permet l'infiltration des eaux et/ou leur direction vers le réseau hydrographique de surface.

6° L'aménagement de la place Bolivar intègre la mise en valeur paysagère et urbaine de l'axe du boulevard Simon Bolivar vers l'accès principal (et la façade) de la gare du Nord ainsi que la perspective lointaine vers l'Eglise Royale Sainte-Marie.

7° L'aménagement de la place Bolivar permet la lisibilité et l'accessibilité des parcours vers l'ensemble des transports publics (transports de surface mais également la gare et le métro). Il intègre les aménagements nécessaires afin de résoudre les différences de niveaux entre espaces publics et espaces accessibles au public du périmètre.

8° Des œuvres d'art peuvent être placées et mises en valeur sur la place Bolivar pour autant que ces dernières n'impactent pas la fluidité des déplacements et les interventions des services de secours.

ZONES CONSTRUCTIBLES

PP.5. Zone A (îlot 68)

1° Affectations

La zone A est affectée au bureau, au logement, aux équipements d'intérêt collectif et de service public, aux activités de production de biens immatériels et activités productives de type artisanale, aux commerces (à l'exception du commerce de gros) et aux établissements hôteliers.

La superficie de plancher de l'ensemble de cette zone ne peut dépasser 114.800 m².

La répartition des destinations dans la zone respecte les pourcentages suivants :

Bureau	Min 40 % - Max 50 %
Logement	Min 33 % Dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction ⁷ , min 20 % des superficies de plancher de logements sont affectés aux logements sociaux ou assimilés aux sociaux et/ou conventionnés
Équipement d'intérêt collectif ou de service public	Min 8 %
Commerce	Max 5 %

Tableau 1 - affectations zone A

Toute demande de permis ou certificat est examinée au regard des pourcentages prescrits pour la zone.

Le ratio de logements sociaux, assimilés aux sociaux et/ou conventionnés ne s'applique pas si la demande de permis d'urbanisme répond en elle-même à ce critère.

Lorsqu'une demande porte sur une partie de la zone, il doit être démontré que la superficie maximale autorisée et les pourcentages demandés pour l'ensemble de la zone peuvent toujours être respectés.

2° Implantation

L'emprise au sol maximale de la zone A est la suivante : 8.400 m².

Les espaces libres au sol, non concernés par les prescriptions de la zone de recul, sont principalement végétalisés. La pleine terre est privilégiée. Si elle n'est pas possible, l'épaisseur minimale de substrat est de minimum 1,5 mètres afin de permettre le développement d'une strate arbustive. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Si des contraintes techniques limitent ponctuellement l'épaisseur réalisable, celles-ci doivent être dûment justifiées.

L'aménagement de ces espaces résout les différences de niveaux avec les espaces publics qui les bordent le cas échéant.

3° Gabarit

Les gabarits maximums autorisables dans la zone A sont les suivants :

- bâtiment haut : maximum 110 m,
- bâtiment moyen : maximum 50 m.

Par dérogation à l'alinéa précédent, au nord-est de la zone A, le gabarit des bâtiments moyens est déterminé de manière telle qu'ils ne peuvent dépasser la hauteur établie par un plan incliné tracé avec un angle de 45° par rapport à l'espace public et prenant naissance au niveau de ce dernier à l'alignement du bâtiment sis place Solvay n°4 en direction de la zone A. Le gabarit autorisable résultant de ce plan incliné prévaut sur les prescriptions graphiques.

PP.6. Zone B (îlot 71)

1° Affectations

La zone B est affectée au bureau, au logement, aux équipements d'intérêt collectif et de service public,

⁷ Une opération de démolition/reconstruction est définie comme étant une opération au sein de laquelle au moins 50% du bâti existant au sein du périmètre en date du 27 mai 2020 (délibération du Conseil Communal) est démoli afin de laisser place à un autre projet.

aux activités de production de biens immatériels et activités productives de type artisanale, aux commerces (à l'exception du commerce de gros) et aux établissements hôteliers.

La superficie de plancher de l'ensemble de cette zone ne peut dépasser 49.250 m².

La répartition des destinations dans la zone respecte les pourcentages suivants :

Bureau	Min 40 % - Max 50 %
Logement	Min 33% Dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction ⁸ , min 20 % des superficies de plancher de logements sont affectés aux logements sociaux ou assimilés aux sociaux et/ou conventionnés
Équipement d'intérêt collectif ou de service public	Min 8%
Commerce	Max 5%

Tableau 2 - affectations zone B

Toute demande de permis ou certificat est examinée au regard des pourcentages prescrits pour la zone.

Le ratio de logements sociaux, assimilés aux sociaux et/ou conventionnés ne s'applique pas si la demande de permis d'urbanisme répond en elle-même à ce critère.

Lorsqu'une demande porte sur une partie de la zone, il doit être démontré que la superficie maximale autorisée et les pourcentages demandés pour l'ensemble de la zone peuvent toujours être respectés.

Il est possible de s'écarter de la répartition des destinations déterminées à l'échelle de la zone, sous condition que la distribution des destinations à l'échelle de l'îlot⁹ respecte cette répartition. La justification permettant cet écart sera apportée par le demandeur au sein de sa demande de permis.

2° Implantation

L'emprise au sol maximale de la zone B est la suivante : 2.170 m².

Les espaces libres au sol, non concernés par les prescriptions de la zone de recul, sont principalement végétalisés. La pleine terre est privilégiée. Si elle n'est pas possible, l'épaisseur minimale de substrat est de minimum 1,5 mètres afin de permettre le développement d'une strate arbustive. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Si des contraintes techniques limitent ponctuellement l'épaisseur réalisable, celles-ci doivent être dûment justifiées.

L'aménagement de ces espaces résout les différences de niveaux avec les espaces publics qui les bordent le cas échéant.

3° Gabarits

Les gabarits maximums autorisables dans la zone B sont les suivants :

- bâtiment haut : maximum 110 m,
- bâtiment moyen : maximum 50 m.

PP.7. Zone C (îlot 72)

La zone C est délimitée par la zone C1 et la zone C2.

Le sous-sol de la zone C contient des infrastructures de mobilité dont le fonctionnement doit être garanti.

Un espace libre aménagé entre les constructions situées à la limite commune des zones C1 et C2 permet un passage depuis la rue du Progrès vers la gare au niveau RDG.

⁸ Une opération de démolition/reconstruction est définie comme étant une opération au sein de laquelle au moins 50% du bâti existant au sein du périmètre en date du 27 mai 2020 (délibération du Conseil Communal) est démoli afin de laisser place à un autre projet.

⁹ L'îlot est délimité par la rue du Progrès (est), la rue des Charbonniers (sud), le boulevard du Roi Albert II (ouest) et le Boulevard Simon Bolivar (nord).

PP.7.1. Zone C1 (îlot 72)

1° Affectations

La zone C1 est affectée au bureau, au logement, aux équipements d'intérêt collectif et de service public, aux activités de production de biens immatériels, aux commerces (à l'exception du commerce de gros) et aux établissements hôteliers. La partie du hub multimodal (voir PP.10.) située dans l'emprise des bâtiments projetés de cette zone C1 est considérée comme étant mise à couvert et comptant comme de la superficie de plancher.

La répartition des destinations respecte les pourcentages suivants :

Bureau	Min 40 % - Max 50 %
Logement	Min 33% Dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction ¹⁰ , min 20 % des superficies de plancher de logements sont affectés aux logements sociaux ou assimilés aux sociaux et/ou conventionnés
Équipement d'intérêt collectif ou de service public	Min 8% ¹¹
Commerce	Max 5%

Tableau 3 - affectations zone C1

La superficie de plancher hors-sol de l'ensemble de cette zone ne peut dépasser 119.400 m². Il est toutefois possible de dépasser cette limite pour autant que les superficies hors-sols de la zone C1 additionnées

aux superficies hors-sols du reste de l'îlot considéré¹² ne dépassent pas 165.000 m².

Toute demande de permis ou certificat est examinée au regard des pourcentages prescrits pour la zone.

Le ratio de logements sociaux, assimilés aux sociaux et/ou conventionnés ne s'applique pas si la demande de permis d'urbanisme répond en elle-même à ce critère.

Lorsqu'une demande porte sur une partie de la zone, il doit être démontré que la superficie maximale autorisée et les pourcentages demandés pour l'ensemble de la zone peuvent toujours être respectés.

Il est possible de s'écarter de la répartition des destinations déterminées à l'échelle de la zone, sous condition que la distribution des destinations de la zone C1 additionnée à la distribution des destinations sur le reste de l'îlot considéré¹³ respecte cette répartition. La justification permettant cet écart sera apportée par le demandeur au sein de sa demande de permis.

Les superficies maximales de commerces autorisées sont à considérer sur l'ensemble de la zone indépendamment de la division en immeubles.

2° Implantation

L'emprise au sol maximale de la zone C1 au niveau RDV est la suivante : 10.600 m²

L'emprise bâtie maximale de la zone C1 au niveau RDG est la suivante : 8.005 m².

Au niveau RDG, cette superficie correspond aux deux limites maximales de l'emprise bâtie représentées dans la zone C1. Les limites maximales de l'emprise bâtie sont implantées de part et d'autre de l'entrée principale de la gare, à une distance minimale de 40 m l'une de l'autre.

¹⁰ Une opération de démolition/reconstruction est définie comme étant une opération au sein de laquelle au moins 50% du bâti existant au sein du périmètre en date du 27 mai 2020 (délibération du Conseil Communal) est démolie afin de laisser place à un autre projet.

¹¹ Les espaces affectés aux réseaux de transports en commun situés sous le niveau « rez-de-ville » ne sont pas pris en compte dans le calcul de ce pourcentage.

¹² L'îlot considéré comprend, outre la zone C1, les parcelles A17b4 et A17z3 sur Saint-Josse-ten-Noode. Ces parcelles sont comprises entre la place du Nord (sud), la rue du Progrès (ouest), la limite communale avec Schaerbeek (nord) et la parcelle A17w3 longeant la voie ferrée (est).

¹³ L'îlot considéré comprend, outre la zone C1, les parcelles A17b4 et A17z3 sur Saint-Josse-ten-Noode. Ces parcelles sont comprises entre la place du Nord (sud), la rue du Progrès (ouest), la limite communale avec Schaerbeek (nord) et la parcelle A17w3 longeant la voie ferrée (est).

A la limite avec la zone C2, la limite maximale de l'emprise bâtie définit une largeur inconstructible de 4m à partir du niveau RDG et pour les étages supérieurs. Cet espace est affecté en zone d'usage public sur sol privé au niveau RDG.

A la limite avec la zone C2, au niveau RDV, l'aménagement ne doit pas compromettre le développement de la zone C2 ni l'accès au niveau RDG.

3° Gabarits

Le gabarit maximum autorisable dans la zone C1 est le suivant :

- bâtiment haut : maximum 110m.

La zone de bâtiment haut présentera une diversité volumétrique évitant l'effet de front continu et d'écrasement des espaces publics et de la gare.

Par dérogation à l'alinéa premier, au nord de la zone C1, le gabarit des bâtiments est déterminé de manière telle qu'ils ne peuvent dépasser la hauteur établie par une droite tracée avec un angle de 45° par rapport à l'espace public et prenant naissance au niveau de ce dernier à l'alignement du bâtiment sis place Solvay n°4 en direction de la zone C1. Le gabarit autorisable résultant de cette droite prévaut sur les prescriptions graphiques.

PP.7.2. Zone C2 (îlot 72)

1° Affectations

La zone C2 est affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Elle peut comprendre les espaces nécessaires au fonctionnement du hub multimodal : zone de giration des bus, quais, accès logistiques à la gare et à ses fonctions accessoires (taxis, *kiss and ride*, parkings vélos, etc.).

2° Implantation

L'emprise au sol maximale admise dans la zone C2 est de 1.900 m².

L'implantation du bâtiment sur la zone permet d'optimiser les espaces existant de pleine terre, tenant compte des occupations en sous-sol de cette parcelle.

A la limite avec la zone C1, la limite maximale de l'emprise bâtie définit une largeur inconstructible de 6 m à partir du niveau RDG et pour les étages supérieurs. Cette espace est affecté en zone d'usage public sur sol privé au niveau RDG.

A la limite avec la zone C1, au niveau RDV, l'aménagement ne doit pas compromettre le développement de la zone C1.

3° Gabarits

La hauteur du bâti dans la zone C2 ne peut entraver les vues à caractère patrimonial (vue longitudinale sur la façade de la gare et vue lointaine vers l'Eglise Royale-Ste-Marie).

La hauteur maximale admise est de 18 m.

PP.8. Zone D (îlot 72 – gare)

1° Affectations

Les affectations qui s'appliquent à la zone D sont celles des zones administratives et de chemin de fer telles que déterminées et délimitées au sein du PRAS.

Tous travaux effectués contribuent à améliorer l'accessibilité de la gare aux personnes à mobilité réduite.

2° Implantation

L'emprise au sol maximale dans la zone D est la suivante : 27.215 m².

3° Gabarits

Dans la zone D, les modifications de gabarits sont autorisées si elles permettent la mise en valeur des qualités architecturales, historiques et esthétiques des immeubles. Ces évolutions volumétriques ne peuvent porter atteinte aux perspectives créées par les prescriptions relatives aux « Percées visuelles obligatoires » (cf. PP.16.).

PP.9. Zone de chemin de fer

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone de chemin de fer s'appliquent au présent PPAS.

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES

PP.10. Hub multimodal

1° La zone de hub multimodal est principalement dédiée à la circulation, aux arrêts et zones de terminus des transports publics, aux modes actifs et à la logistique nécessaire au fonctionnement des transports publics.

2° La zone de hub multimodal peut également accueillir du stationnement temporaire (taxi, *kiss and ride*) et être affectée aux locaux qui sont le complément usuel et l'accessoire des infrastructures de mobilité.

3° La zone de hub multimodal est grevée d'une servitude gratuite d'usage public sur sol privé. Les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) et son emprise exacte au sein de la zone font l'objet soit d'un engagement unilatéral émis par le demandeur de permis à l'attention de la Commune et de la Région, conforme au modèle ci-annexé, soit d'une convention à conclure entre d'une part le propriétaire du fonds servant et d'autre part la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune. Les opérateurs de transports publics sont associés aux discussions sur les modalités de gestion de cette servitude.

Le projet d'engagement unilatéral ou le projet de convention est joint à la demande de permis d'urbanisme. L'engagement unilatéral est notifié ou la convention est conclue préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

4° La zone de hub multimodal est aménagée de manière à :

- garantir le confort et l'accessibilité aux usagers y compris PMR des transports publics et notamment:
 - faciliter les transferts entre les différents modes et lignes (chemin de fer, (pré)-métro et transports de surfaces), en assurant des cheminements entre les accès et les arrêts de différents modes qui soient directs, intuitifs, accessibles aux PMR et correctement dimensionnés au regard des flux,
 - garantir la visibilité des accès et arrêts,

- garantir le confort et la sécurité des conditions de circulation des modes actifs,
- assurer les continuités avec les aménagements des espaces publics et espaces accessibles au public contigus. En particulier l'aménagement veille à garantir la connexion de plain-pied entre la zone de hub multimodal et les places du Nord, Bolivar et Solvay,
- tenir compte des objectifs poursuivis par la PG.3. Activation des rez-de-chaussée.

PP.11. Zones de recul

1° Les zones de recul sont dédiées par ordre de priorité :

- aux plantations en pleine terre, à défaut aux plantations présentant une couche de substrat de minimum 1,5 mètres. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Si des contraintes techniques limitent ponctuellement l'épaisseur réalisable, celles-ci doivent être dûment justifiées. Les strates végétales sont diversifiées et propices à la biodiversité. Ces aménagements concernent au minimum 50% des zones de recul par îlot ou par partie d'îlot compris au sein du PPAS,
- aux espaces de circulation pour les modes actifs permettant notamment l'accès aux bâtiments qui la bordent. Ces aménagements sont cohérents avec les espaces publics contigus,
- aux aménagements permettant l'activation des espaces commerciaux contigus,
- aux dispositifs de gestion intégrée des eaux.

2° Les constructions en sous-sol existantes, présentes au sein des zones de recul, peuvent être maintenues pour des raisons techniques¹⁴. Les accès carrossables y sont autorisés, à l'exception du Boulevard Simon Bolivar, pour autant que les prescriptions relatives à la végétalisation soient respectées et que l'activation des rez-de-chaussée est assurée. Les accès carrossables sont privilégiés sur le boulevard du Roi Albert II et la place Solvay.

¹⁴ Une justification doit être fournie dans la note explicative accompagnant la demande de permis d'urbanisme (voir annexe 1).

3° Les zones de recul sont grevées d'une servitude gratuite de passage public sur sol privé.

Les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) et son emprise exacte au sein de la zone font l'objet soit d'un engagement unilatéral émis par le demandeur de permis à l'attention de la Commune et de la Région, conforme au modèle ci-annexé, soit d'une convention à conclure entre d'une part le propriétaire du fonds servant et d'autre part la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune.

Le projet d'engagement unilatéral ou le projet de convention est joint à la demande de permis d'urbanisme. L'engagement unilatéral est notifié ou la convention est conclue préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

PP.12. Zones d'usage public sur sol privé

1° Les zones d'usage public sur sol privé sont destinées :

- aux déplacements des piétons (en ce compris les PMR) et au séjour temporaire de ceux-ci via des aménagements spécifiques (type : bancs, terrasses, etc.),
- à la desserte des différentes constructions pour les services d'urgence, les services complémentaires aux affectations qui la bordent tels que camions de déménagement ou pour l'organisation d'activités de type événementiel.

2° Les zones d'usage public sur sol privé offrent une largeur praticable, libre de tout obstacle, de minimum 5 mètres partout où la configuration de la zone le permet pour la circulation des piétons. Le cheminement est accessible aux PMR.

3° Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier des zones d'usage public sur sol privé sont adaptés avec la fonction de déplacement.

4° Des œuvres d'art intégrées au site peuvent être placées et mises en valeur dans la zone d'usage public sur sol privé, pour autant que ces dernières n'impactent pas la fluidité des déplacements et les interventions des services de secours.

5° Une attention particulière est portée à l'éclairage des zones d'usage public sur sol privé afin de contribuer au sentiment de sécurité.

6° Les zones d'usage public sur sol privé sont grevées d'une servitude gratuite de passage public sur sol privé.

Les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) et son emprise exacte au sein de la zone font l'objet soit d'un engagement unilatéral émis par le demandeur de permis à l'attention de la Commune et de la Région, conforme au modèle ci-annexé, soit d'une convention à conclure entre d'une part le propriétaire du fonds servant et d'autre part la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune. Les opérateurs de transports publics sont associés aux discussions sur les modalités de gestion de cette servitude.

Le projet d'engagement unilatéral ou le projet de convention est joint à la demande de permis d'urbanisme. L'engagement unilatéral est notifié ou la convention est conclue préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

7° L'emprise de la zone d'usage public sur sol privé illustrée sur le Plan des affectations peut être réduite ou élargie, dans ce dernier cas, conformément aux prescriptions relatives aux limites maximales de l'emprise bâtie.

PP.13. Connexions verticales

1° Les connexions verticales permettent la circulation entre les niveaux accessibles au public (sous-sol – rez-de-ville – rez-de-gare) et l'espace public.

2° Les connexions verticales sont maintenues ou aménagées avec des escaliers et/ou des pentes et des remontées mécaniques confortables et visibles depuis les espaces publics ou accessibles au public.

3° Les connexions verticales entre RDG et sous-sol sont organisées de manière à garantir aux usagers circulants entre le (pré-)métro et la gare un cheminement direct, clair, intuitif et adapté au volume des flux.

4° Les connexions verticales entre RDV et sous-sol sont organisées de manière à garantir aux usagers circulants entre le (pré-)métro, d'une part, et les arrêts de transports publics de la zone de voirie et de la zone de HUB, d'autre part, un cheminement direct, clair, intuitif et adapté aux flux.

5° Les connexions verticales entre RDG et RDV sont organisées de manière à garantir aux usagers circulants entre la gare, d'une part, et les arrêts de transports publics de la zone de voirie et de la zone de

HUB, d'autre part, un cheminement direct, clair, intuitif et adapté aux flux.

6° Les connexions verticales sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes ayant mis pied à terre et garantissent une accessibilité PMR en adéquation avec les flux prévisibles.

7° Les connexions verticales sont grevées d'une servitude gratuite de passage public sur sol privé.

Les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) et son emprise exacte au sein de la zone font l'objet soit d'un engagement unilatéral émis par le demandeur de permis à l'attention de la Commune et de la Région, conforme au modèle ci-annexé, soit d'une convention à conclure entre d'une part le propriétaire du fonds servant et d'autre part la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune.

Le projet d'engagement unilatéral ou le projet de convention est joint à la demande de permis d'urbanisme. L'engagement unilatéral est notifié ou la convention est conclue préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

8° La localisation des connexions verticales représentée sur le plan traduit l'intention des auteurs du plan. Leur nombre, qui peut être supérieur, et leur localisation précise sont déterminés au stade du projet.

PP.14. Limite de transition de gabarit

La limite de transition de gabarit délimite des zones au sein desquelles les gabarits maximums autorisables sont différents.

PP.15. Limite maximale de l'emprise bâtie

1° La limite maximale de l'emprise bâtie fixe la limite possible d'implantation des constructions.

2° La construction peut être dressée en recul de la limite maximale de l'emprise bâtie. Dans ce cas, l'espace non bâti compris dans les zones A et B répond aux prescriptions de la zone de recul. Au niveau RDG, l'espace non bâti compris dans les zones C et D répond aux prescriptions de la zone d'usage public sur sol privé.

3° La limite maximale de l'emprise bâtie peut être aménagée avec des auvents ou d'autres mesures constructives pour autant que ces derniers ne compromettent pas les fonctions principales de la zone exposées ci-avant.

PP.16. Percées visuelles obligatoires

1° Les percées visuelles obligatoires correspondent à des vues qui sont créées ou recrées et mises en valeur.

2° L'aménagement des zones concernées par ces percées visuelles est prévu de manière à garantir ces perspectives.

PP.17. Passage sous voies Quatrecht

1° Une attention particulière est portée à l'éclairage du passage sous voies afin de contribuer au sentiment de sécurité.

2° Les aménagements et revêtements contribuent à améliorer la luminosité du passage sous voies.

3° Les aménagements et revêtements choisis contribuent à réduire les réverbérations du bruit au sein du passage sous voies.

4° Une attention particulière est portée à l'intégration architecturale et urbaine du passage sous voies avec le bâtiment de la gare et ses abords.

5° Des commerces ou espaces d'animation peuvent être installés dans le passage sous voies, dans la mesure du respect des espaces nécessaires à la circulation.

3.2. LISTE DES PLANS RÉGLEMENTAIRES

Liste des plans à valeur réglementaire :

- plan des affectations – rez-de-ville et îlots 68 et 71
- plan des affectations – rez-de-gare et étages - îlot 72

Les plans réglementaires se trouvent dans un feuillet distinct.

3.3. ANNEXES

Liste des annexes :

- annexe 1 : Liste des études/documents complémentaires à fournir dans les demandes de permis,
- annexe 2 : Projet d'engagement unilatéral relatif aux passages publics sur sol privé.

ANNEXE 1. LISTE DES ETUDES/DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES A FOURNIR DANS LES DEMANDES DE PERMIS

Les documents supplémentaires suivants sont à fournir, le cas échéant, en complément de la demande de permis :

- une note qui détaille la manière dont le projet répond aux objectifs, prescriptions générales et particulières du plan et mesures d'accompagnement (cf. DG.4.),
- une étude détaillée en matière d'ombre portée, de microclimat, de patrimoine, de perspective, d'environnement, de mobilité (cf. PG.1.),
- un inventaire des matériaux réutilisables sur site et hors site et un plan de gestion des déchets (cf. PG.5.),
- une note de dimensionnements du dispositif de stockage et des mesures pour limiter le risque de surcharge du réseau d'égouttage en aval (cf. PG.8.),
- un calcul du coefficient de biotope par surface (cf. PG.7.),
- un projet de convention de gestion ou un projet d'engagement unilatéral pour les zones grevées de servitude (cf. PP.10., PP.11., PP.12. et PP.13.),
- une note justifiant les raisons de l'impossibilité de réutiliser les structures existantes (cf. PG.1. 1°),
- une note justifiant, lorsqu'on s'écarte de la répartition des destinations déterminées par les prescriptions littérales à l'échelle de la zone, que la distribution des destinations à l'échelle de l'îlot respecte cette répartition (cf. PP.6. et PP.7.1.),
- une note justifiant que la superficie maximale autorisée et les pourcentages demandés pour l'ensemble de la zone constructible peuvent toujours être respectés, lorsqu'une demande de permis ne porte que sur une partie de cette zone (cf. PP.5., PP.6. et PP.7.).

ANNEXE 2. MODELE D'ENGAGEMENT UNILATERAL RELATIF AUX PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE

ENGAGEMENT RELATIF AUX PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVÉ, COMME CONDITION PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE ÉVENTUELLE D'UN PERMIS D'URBANISME

Vu le dossier relatif à une demande de **permis d'urbanisme**

ayant pour objet : **Demande initiale : XXX**

[Demande amendée/modifiée : XXX]

pour un bien sis : **XXX**

parcelle cadastrale : **XXX**

Vu que le projet implique le maintien et/ou la réalisation d'un ou de plusieurs passages publics sur sol privé, à savoir la zone de passage public sur sol privé prévue par la prescription **XXX** du plan particulier d'affectation du sol n° 19.

Que ces passages publics sur sol privé sont identifiés et figurés sous liseré(s) de couleur(s) **XXX** aux **[nombre]** plans repris en annexe au présent engagement.

Nous soussigné(e)(s), dont le siège est situé à **XXX**, demandeur de permis **XXX**, ici valablement représenté(e)(s) par représentée par **XXX**, agissant en sa qualité de **XXX**, en vertu de (**statuts, délégation, mandat, justification des pouvoirs à annexer**), déclarons avoir pris connaissance de la prescription **XXX** précitée du plan particulier d'affectation du sol n° 19 et accepter la servitude réelle de passage public sur sol privé, prévue par cette prescription.

En conséquence, prenons expressément, inconditionnellement et irrévocablement, les engagements suivants envers la Commune de Schaerbeek et la Région de Bruxelles-Capitale :

1° Construire, réaliser et aménager la zone/les zones destinées à accueillir les passages publics sur sol privé, mieux déterminées, par le/les plans ici annexés, conformément aux prescriptions du PPAS 19 (ci-après, le « PPAS ») et du permis d'urbanisme à délivrer ; étant précisé que cette zone/ces zones a/ont notamment trait aux espaces publics suivants : **XXX (liseré(s) de couleur(s) [***] au plan n° [***])** ;

2° Maintenir et gérer la zone/les zones destinées à accueillir les passages publics sur sol privé, une fois celle-ci/celles-ci réalisées, afin de permettre le respect des prescriptions du PPAS 19 et du permis d'urbanisme à délivrer y relatives ;

3° Implanter les nouvelles constructions conformément aux indications données par le Département Urbanisme, Cellule Plan ;

4° Aménager, à nos frais, les abords des bâtiments existants et futurs et plus spécialement les zones de passage public sur sol privé y compris l'ensemble de leurs accessoires : **XXX**, tels qu'ils figurent sur les plans (**liseré de couleur(s) [***] au plan n° [***]**), ci-annexés et ce conformément au permis à délivrer ;

5° Matérialiser à nos frais, l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir ;

6° Construire et entretenir en parfait état à nos frais, les caniveaux, bouches, taques d'égouts et tous autres ouvrages et installations se trouvant le long des façades de et/ou, le cas échéant, sous nos bâtiments ou à un endroit quelconque des zones de passage public sur sol privé ; les raccordements des caniveaux à l'égout public seront établis et entretenus suivant les réglementations en vigueur ;

7° Pourvoir, à nos frais, à l'entretien en parfait état perpétuel du revêtement du sol des zones de passage public sur sol privé et de tous les objets accessoires s'y trouvant, tels que visés ci-avant au point 4°, et, à cet effet, renouveler et/ou nettoyer le revêtement dès que la demande en sera faite par la Commune de Schaerbeek et, en tout état de cause, dès que la nécessité en sera avérée ;

8° Pourvoir, à nos frais, à l'évacuation des ordures ménagères et/ou de déchets de toute autre nature selon les directives qui seront données par l'Agence Régionale pour la Propreté ;

9° Pourvoir à nos frais à toutes les signalisations requises par la sécurité publique ;

10° Prendre en charge les frais de déplacement et/ou de reconstruction éventuels de toutes installations de service public telles que égouts, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, éclairage public, signalisation (branchements d'avaloirs, branchements particuliers, etc.), rendus nécessaires par l'aménagement des zones de passage public sur sol privé objets du présent engagement ou pour en permettre l'entretien et l'exploitation par lesdits services publics ;

11° Garantir intégralement la Commune de Schaerbeek et la Région de Bruxelles-Capitales de toute condamnation judiciaire qui pourrait être prononcée contre elles, suite à un accident qui se produirait sur les zones de passages publics ;

12° Ne jamais mettre en cause la responsabilité de la Commune de Schaerbeek et de la Région de Bruxelles-Capitale et les garantir de toute demande de dommages et intérêts pour :

- les perturbations éventuelles pouvant provenir du trafic,
- toute infiltration d'eau dans les bâtiments,
- les dégâts corporels ou autres suite à l'invasion des eaux contenues dans les égouts ou dans les canalisations d'eau, suite aux inondations (même des bâtiments) ou à la stagnation d'eau, etc., provenant de l'insuffisance ou de l'obstruction des égouts,
- les dégâts aux parties du bâtiment objet du permis et incorporées éventuellement à la voie publique, même aux parties faisant l'objet d'une redevance pour saillie extraordinaire.

13° Laisser en tout temps examiner par des délégués de l'Administration communale de la Commune de Schaerbeek et de l'Administration de la Région de Bruxelles-Capitale si les engagements pris ont été respectés ;

14° Faire authentifier devant notaire et transcrire le présent engagement et, pour autant que de besoin, en imposer les termes à tous nos ayants droit à titre particulier, universel ou à titre universel et, à cet effet, veiller à ce que le texte soit inséré dans chaque acte de cession, déclaratif, constitutif ou translatif de droit réel. Nous déclarons et nous engageons donc à respecter personnellement les engagements ici prévus et à les imposer à tous (co)propriétaire(s), tiers détenteurs ou titulaire de droits réels ou personnels sur les parties du fonds grevé de la servitude. Les éventuelles entités privatives d'une ou de (future(s)) copropriété(s), contiendront la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent engagement et qu'il est subrogé dans toutes les obligations qui en résultent. En outre, nous imposerons à chaque propriétaire ou titulaire de droit réel de veiller et faire en sorte d'imposer les obligations réelles qui en découlent à tous titulaires de droits personnels, tels que ses locataires et/ou occupants futurs et/ou titulaire de droits réels ou personnels, de tout ou partie du fonds grevé de la servitude. Nous précisons, pour autant que de besoin, que les engagements précités seront également transférés et imposés dans le cadre de tous actes de restructuration, tels que fusion, scission, cession de branche d'activité, etc., du signataire des présentes.

Une expédition de ces actes devra être produite à la Commune de Schaerbeek et de la Région de Bruxelles-Capitale avec la mention de la transcription auprès de la Conservation des Hypothèques, dans les deux mois de leur date ;

15° Le présent engagement est consenti à titre gratuit et perpétuel au profit de la commune de Schaerbeek et de la Région de Bruxelles-Capitale et de leurs ayants droit à titre particulier, universel ou à titre universel.

16° Moyennant une mise en demeure restée infructueuse dans un délai raisonnable, permettre à la Commune de Schaerbeek et/ou à la Région de Bruxelles-Capitale, en cas d'inexécution des obligations souscrites dans le présent engagement, en particulier si la sécurité et salubrité publique est menacée, de prendre d'office toutes mesures pour y pourvoir à nos frais, le coût des interventions éventuellement supporté par la Commune de Schaerbeek et/ou la Région devant lui ou leur être remboursé sur production des pièces justificatives des frais et toute facture restée non acquittée dans le mois de sa date étant productive d'un intérêt au taux légal, sans nouvelle mise en demeure préalable.

Pour **XXX**, demandeur de permis,