

**PROJET DE MODIFICATION DU PPAS N°19
« QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD »**

PARTIE 3 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTERALES ET PLANS REGLEMENTAIRES

octobre 2022

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK</p>
<p>BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer: SCH_019_005 Gewestelijk nummer: 15/PPAS/167450</p>	<p>PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Numéro communal : SCH_019_005 Numéro régional : 15/PPAS/167450</p>
<p>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</p>	<p>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</p>
<p>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.</p> <p style="text-align: right;">David Neuprez Cécile Jodogne</p> <p>In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester,</p>  	<p>Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 19 octobre 2022.</p> <p style="text-align: right;">David Neuprez Cécile Jodogne</p> <p>Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre,</p>  
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ... / ... / tot ... / ... /</p> <p>In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester,</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du ... / ... / au ... / ... /</p> <p>Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre,</p>
<p>Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van ... / ... /</p> <p>In opdracht, de Gemeentesecretaris de Burgemeester,</p>	<p>Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du ... / ... /</p> <p>Par ordonnance, le Secrétaire communal, le Bourgmestre,</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ... / ... /</p> <p>De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ... / ... /</p> <p>Le Ministre-Président</p>



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.....	23
3.3. Annexes.....	24
annexe 1. Liste des études/documents complémentaires à fournir dans les demandes de permis.....	25
annexe 2. Projet d'engagement unilatéral relatif aux passages publics sur sol privé	26



PARTIE 3 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET PLANS RÈGLEMENTAIRES

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.

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

Conformément aux 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 à sociaux et/ou conventionnés à concurrence de 20% de la superficie de plancher autorisée par le permis en dehors de la charge elle-même. Ces logements sont réalisés dans l'îlot au sein duquel s'implante l'immeuble donnant lieu à l'imposition de la charge.

Les logements sociaux ou assimilés à sociaux et/ou conventionnés à réaliser au titre de charges d'urbanisme sont clairement identifiés dans la demande de permis d'urbanisme.

Le prix de revente des logements sociaux ou assimilés à sociaux et/ou conventionnés à réaliser au titre de charges d'urbanisme ne pourra pas dépasser le prix maximum du logement conventionné.

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.

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.

2° Tout aménagement d'espace public, nouvelle construction ou rénovation vise à appliquer 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 22 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 (salons, chambres, bureaux, salles-à-manger, etc.) que pour les autres fonctions (locaux 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° La localisation et l'aménagement des logements (y compris leurs espaces extérieurs) tiennent compte de sources d'émission de bruit et de vibrations, dont notamment 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) ou d'extension de bâtiments existants, 70% des nouveaux logements sont des appartements traversants ou, au minimum, ouverts sur deux façades. En cas de changement de destination ou de modification du bâti existant, le nombre de logements ouverts sur deux façades est maximalisé.

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

PG.3. Activation des rez-de-chaussée

Les façades des rez-de-chaussée, (rez-de-ville et rez-de-gare), sont activées prioritairement 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 sont privilégiés.

4° Les accès logistiques et de services sont limités et rationalisés.

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.

2° Les toitures plates visibles depuis les bâtiments alentours et/ou l'espace public sont recouvertes d'une couche de terre arable d'une épaisseur minimum de 30 cm pour l'aménagement d'une toiture végétalisée semi-intensive, et présentent des strates diversifiées et propices à la biodiversité.

3° Les (parties des) installations techniques de production de chaleur et d'électricité, ou de gestion des eaux ne nécessitant pas nécessairement une implantation en toiture, sont intégrées aux bâtiments.

4° 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 empêcher ou réduire les effets d'éblouissement et d'îlots de chaleur.

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 patrimoniale¹ présent 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 peuvent être 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 visera à contribuer 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, notamment via la plantation d'arbres à haute tige, 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.

¹ Éléments à valeur patrimoniale : élément inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, à l'inventaire légal, sur la liste de sauvegarde ou élément classé.

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 de ses eaux pluviales et issues d'un éventuel rabattement 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 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 pour limiter le risque de surcharge du réseau d'égoutage en aval.

PG.9. Energie

Dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les projets de nouvelles constructions et rénovation des bâtiments respectent les dernières réglementations et recommandations régionales en vigueur, notamment en matière d'architecture passive et de neutralité énergétique. Le recours et/ou la production aux énergies renouvelables sera maximisé.

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 maximum 0,5 emplacements 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 sera dimensionné de manière à accueillir un vélo cargo. En supplément, l'offre prévoira 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.

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

3° Le confort des usagers des transports publics est assuré dans les zones de voirie, notamment en facilitant les ruptures de charges entre les différentes lignes de transports publics et en garantissant la sécurité et la lisibilité des parcours entre les arrêts et vers les accès de la Gare du Nord.

4° La végétalisation des zones de voirie est maximisée. Les strates sont diversifiées et propices à la biodiversité. Les espèces sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantation.

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° Aucun stationnement de longue durée n'est autorisé dans les zones de voiries suivantes : place Bolivar et rue du Progrès.

PP.2. Espace Progrès

1° L'Espace Progrès est aménagé prioritairement en espace vert et/ou ouvert² permettant la fonction sociale et récréative.

2° 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.

3° Au sein de l'Espace Progrès, l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public est également autorisée, dont des infrastructures techniques liées à la mobilité.

4° Pour tout aménagement ou construction dans l'Espace Progrès, une attention particulière est portée à l'intégration architecturale et urbaine avec le bâtiment de la gare et ses abords.

PP.3. Zone de parc Roi Albert II

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

PP.4. Prescriptions en surimpression pour la place Bolivar

1° L'aménagement de la place Bolivar garantit la multifonctionnalité de la place.

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

² Espace non occupé par du bâti.

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

4° La superficie perméable de la place Bolivar tend vers 60% avec un minimum de 50%.

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 hub multimodal ainsi qu'entre RDV et RDG le cas échéant.

8° Des voies carrossables sont maintenues pour garantir la circulation des transports publics et l'accès des services de secours aux immeubles riverains sur la place Bolivar.

9° 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 % dont 20 % de logements sociaux ou assimilés à 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.

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 0,8 mètre afin de permettre le développement d'une strate arbustive. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Dans ce cas, la couche de substrat est (ponctuellement) portée à minimum 1,50 mètres.

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,
- autre bâtiment : maximum 50 m.

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, 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% dont 20% de logements sociaux ou assimilés à 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.

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'îlot entier 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 0,8 mètre afin de permettre le développement d'une strate arbustive. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Dans ce cas, la couche de substrat est (ponctuellement) portée à minimum 1,50 mètres.

3° Gabarits

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

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

PP.7. Zone C (îlot 72)

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

Un recul entre les constructions situées à la limite commune des zones C1 et C2 permet un passage depuis l'espace public vers la gare au niveau rez-de-gare. Ce passage ne concerne pas le rez-de-ville.

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 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% dont 20% de logements sociaux ou assimilés à sociaux et/ou conventionnés
Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Min 8%³
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 sol à l'échelle de l'îlot (zones C2 et D exclues) ne dépassent pas 165.000m².

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

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'îlot (zones C2 et D exclues) 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 est la suivante : 8.775 m² (dalle rez-de-gare non comprise).

Au niveau du rez-de-gare, deux emprises sont implantées de part et d'autre de l'entrée principale, à une distance minimale de 30 m l'une de l'autre, séparées par la zone d'usage public sur sol privé centrée sur l'entrée principale de la gare.

³ 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.

Un recul avec la limite de la zone C2 de minimum 5m est à respecter au niveau rez-de-gare.

3° Gabarits

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

- niveau haut : maximum 110m.

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

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.

Un recul avec la limite de propriété correspondant à la zone C1 de minimum 7 m est à respecter au niveau rez-de-gare.

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 : 26.380 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° À l'exception des locaux visés ci-avant, la zone de hub multimodal est grevée d'une servitude gratuite d'usage public sur sol privé qui fait l'objet d'un projet de convention de gestion.

Les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) 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.

4° L'aménagement de la zone de hub multimodal est étudié de manière à :

- garantir le confort et l'accessibilité aux usagers (et en particulier aux PMR) des transports publics et notamment à faciliter les transferts entre les différents modes et lignes (chemin de fer, (pré)-métro et transports de surfaces), à garantir la visibilité des accès et arrêts,
- garantir les bonnes conditions de circulation et de sécurité pour les modes actifs,

- assurer les continuités avec les aménagements des espaces publics et espaces accessibles au public contigus.

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 terre arable de minimum 0,80 mètre. La plantation d'arbres à plus grand développement y est encouragée. Dans ce cas, la couche de substrat est (ponctuellement) portée à minimum 1,50 mètres. Les strates 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 techniques⁴ et les accès carrossables y sont autorisés, pour autant que les prescriptions relatives à la végétalisation soient respectées.

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) 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

⁴ Une justification sera à fournir dans la note explicative accompagnant la demande de permis d'urbanisme (voir annexe 1).

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 pour les modes actifs et au séjour temporaire,
- 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 modes actifs. 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) 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.

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 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 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes ayant mis pied à terre.

4° 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) 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.

5° La localisation des connexions verticales représentée sur le plan traduit l'intention des auteurs du plan. Leur localisation précise est déterminée 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 de l’emprise bâtie

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

2° La construction peut être dressée en recul de la limite 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. L’espace non bâti compris dans les zones C et D répond aux prescriptions de la zone d’usage public sur sol privé pour le niveau rez-de-gare ou celles du hub multimodal pour le niveau rez-de-ville.

3° La limite de l’emprise bâtie peut être aménagés 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,
- plan des affectations – rez-de-gare.

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 pour les zones grevées de servitude (cf. PP.10., PP.11. et PP.12.),
- 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'îlot⁵ 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.),
- un projet d'engagement unilatéral relatif aux passages publics sur sol privé ou un projet de convention relatif aux passages publics sur sol privé (cf. PP.5., PP.10., PP.11., PP.12. et PP.13.).

⁵ Pour l'îlot 72, zones C2 et D exclues.

ANNEXE 2. PROJET 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,