REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Woluwe-St-Lambert

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
Gemeente St-Lambrechts-Woluwe

PPAS 60ter «VAL D'OR»

BBP 60ter «GOUDDAL»

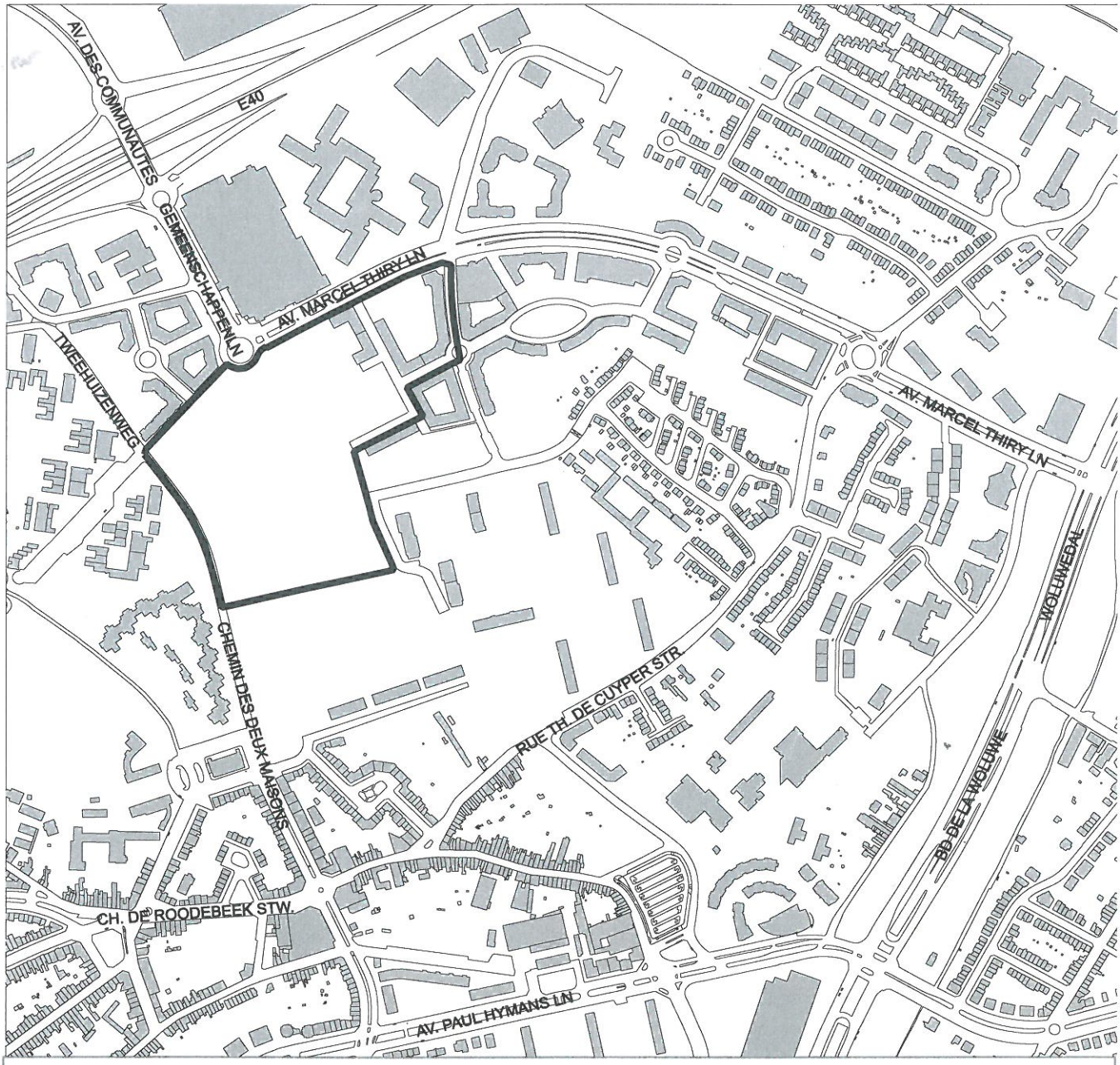
PRESCRIPTIONS LITTERALES
LETTERLIJKE VOORSCHRIFTEN

BRAT
01/2011

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Woluwe-St-Lambert

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
Gemeente St-Lambrechts-Woluwe

PPAS 60ter & RIE
BBP 60ter & MER



P. PILLEN

AUTEUR DE PROJET
BRAT sprl
Rue Dautzenberg 43
1050 Bruxelles

ONTWERPER
BRAT bvba
Dautzenbergstraat 43
1050 Brussel

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du **31/03/2011**	Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van **31/03/2011**
Certifié conforme	Voor eensluidend afschrift

Ann GEETS
Directrice f.f. – wnd Directeur

VU ET APPROUVE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU :

17. 12. 2007

GEZIEN EN VOORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN :

17. 12. 2007

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

SCEAU COMMUNAL
GEMEENTEZEGEL

VU ET APPROUVE PROVISOIREMENT PAR LE GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE EN DATE DU :

15. 04. 2008

GEZIEN EN VOORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE REGERING VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
OP DATUM VAN :

15. 04. 2008

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE CE DOCUMENT A ETE SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU : 01 SEP. 2010

AU : 30 SEP. 2010

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT DIT DOCUMENT TER OPENBAAR ONDERZOEK WERD NEERGELEGD

VAN : 01 SEP. 2010

TOT : 30 SEP. 2010

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

SCEAU COMMUNAL
GEMEENTEZEGEL

VU ET APPROUVE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU :

31. 01. 2011

GEZIEN EN DEFINITIEF GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN :

31. 01. 2011

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

SCEAU COMMUNAL
GEMEENTEZEGEL

LES PRESCRIPTIONS LITTERALES

Titre I - PRESCRIPTIONS GENERALES

Chapitre 1er - Dispositions générales

Art. 1. Relation entre graphisme et prescriptions littérales du plan particulier d'affectation du sol

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan des affectations et les présentes prescriptions, ce sont les mesures graphiques qui sont respectées.

Art. 2. Définitions

Au sens du présent titre, on entend par :

1. Immeuble :
Sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble des constructions et installations et de leurs abords, considéré comme un tout pour le certificat ou le permis d'urbanisme et dont l'entrée principale est généralement identifiée par une seule adresse de police.

2. Mare : étendue d'eau stagnante alimentée par les eaux pluviales ; elle peut s'assécher par évaporation ou infiltration.

3. Pièce d'eau : étendue aménagée pour accueillir les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures ; l'étendue est au moins composée d'une partie en permanence sous eau.

4. Profondeur d'une construction :
La profondeur d'une construction hors-sol est la distance entre la façade avant et la façade arrière.
La profondeur d'une construction en sous-sol est la distance entre le mur extérieur avant et le mur extérieur arrière en sous-sol.

5. L'accès à un parking signifie aussi bien l'entrée que la sortie de ce parking.

Chapitre 2 - Les fonctions

Art. 3. Les fonctions principales et secondaires

§1. Le PPAS autorise quatre fonctions principales :
- le logement ;
- l'espace vert public ;
- les espaces verts privés ;
- les voiries publiques et zones de recul.

§2. Secondairement, le PPAS autorise :
- de petites surfaces de bureaux ;
- de petites surfaces pour les activités de production de biens immatériels ;
- des commerces et des surfaces pour le secteur de la restauration et des cafés ;
- des équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- des terrasses.

Chapitre 3 – Réseau d'égouttage

Art. 4. Réseaux séparatifs des eaux

Le réseau de collecte des eaux usées et des eaux recueillies sur les voiries est séparé du réseau de collecte des eaux pluviales des toitures.

Art. 5. Les eaux usées et les eaux des voiries

Dans le cas d'une nouvelle construction, l'évacuation des eaux usées se fait par l'égout public L'évacuation des eaux de ruissellement recueillies sur les voiries s'effectue également par l'égout public.

Art. 6. Les eaux pluviales recueillies sur les toitures

§1. Un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des toitures est mis en place dans le périmètre du PPAS.

§2. Toutes les eaux de pluie recueillies sur les toitures sont dirigées vers des citernes qui alimentent :

1° au minimum un robinet accessible depuis les communs pour chaque immeuble ; les eaux utilisées pour asperger les espaces verts privés et les zones de recul dans les parties communes des propriétés proviennent prioritairement des citernes ;

2° les pièces d'eau aménagées dans le périmètre du PPAS conformément au titre IV des présentes prescriptions ;

3° des sanitaires.

§3. La variation du niveau d'eau dans les pièces d'eau répond aux conditions suivantes :

1° assurer la permanence d'une quantité écologiquement acceptable d'eau dans les pièces d'eau pour promouvoir la biodiversité ;

2° assurer un brassage et un renouvellement fréquent de ces eaux.

§4. Le trop plein des citernes et des pièces d'eau est déversé dans le réseau bleu.

Chapitre 4 – Les plantations

Art. 7. Les plantations

Les plantations réalisées au sein du PPAS 60ter, tant dans les zones privées que dans les zones publiques, respectent les dispositions du document « Réflexions sur la gestion de la flore et de la faune du site du Val d'Or » établi par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert. Ces dispositions comprennent notamment la liste des arbres et arbustes dont la plantation est autorisée.

Chapitre 5 – Enseignes et publicités associées à l'enseigne

Art. 8. Placement

Les dispositions régionales et communales en la matière sont d'application. Pour les façades à front de voirie du chemin des Deux Maisons et de la rue d'Attique, la disposition suivante prime sur les précédentes : les enseignes et publicités associées à l'enseigne y sont autorisées sous le niveau du seuil de la baie la plus basse du premier étage.

Chapitre 6 – La viabilisation des terrains et la demande de permis d'urbanisme

Art. 9. L'intégration des principes de Développement Durable dans les projets

Lors de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme la Commune portera une attention particulière aux aspects « Développement Durable » du projet (utilisation de techniques et de matériaux « durables », présence de panneaux solaires ou, à tout le moins, la possibilité d'en installer, stockage et utilisation effective des eaux pluviales recueillies sur les toitures, etc.). Si l'auteur de projet s'écarte de l'application des principes de Développement Durable, il devra motiver son choix.

Art. 10. Viabilisation des terrains et aménagement des abords des immeubles

§1. Un plan d'aménagement des abords accompagne toute demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'un immeuble. Ce plan prévoit, pour le terrain où est construit l'immeuble :
- dans une zone comprenant une voirie existante et dans une zone d'implantation d'une voirie à créer, la réalisation de zones de recul et d'espaces de parking en fonction des limites en nombre d'emplacements indiquées sur le plan des affectations et en fonction de l'utilisation prévue au rez-de-chaussée des immeubles en question ;
- la cession aux pouvoirs publics d'espaces, notamment des espaces verts (voir article 36), des espaces de voirie ainsi que des emplacements de parking créés en bordure de voirie, en particulier dans les zones comprenant une voirie existante, dans les zones d'implantation d'une voirie à créer et dans les zones d'accès limité.

§2. La viabilisation des terrains est à charge de leurs propriétaires. En particulier, le cas échéant, la construction et l'équipement d'une nouvelle voirie (notamment les aménagements et dispositifs pour sécuriser la voirie pour l'ensemble des usagers, les impétrants et les égouts) sont à charge des propriétaires des immeubles concernés.

§3. Une nouvelle voirie est construite sur toute sa longueur en une seule fois. La demande d'un permis d'urbanisme pour une nouvelle voirie concerne donc la totalité de celle-ci. Cette demande spécifie les espaces cédés aux pouvoirs publics après construction et équipement de la voirie.

Titre II - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Chapitre 1er – Les affectations

Art. 11. Les zones constructibles

§1. Les zones constructibles, en bleu ou en mauve sur le plan des affectations, sont constituées des zones d'habitation de type Ha, de type Hb et de type Hc.
§2. Les superficies des unités d'occupation des fonctions autres que le logement n'excèdent pas les valeurs indiquées aux articles 13 et 14.

Art. 12. Les zones d'habitation du type Ha

Ces zones sont exclusivement affectées au logement.

Art. 13. Les zones d'habitation du type Hb

§1. Ces zones sont principalement affectées au logement. Elles peuvent aussi être affectées :

1° aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble ;
2° aux activités de production de biens immatériels dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble ;
3° aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble ;
4° aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 150 m² par projet et par immeuble.

L'ensemble des fonctions désignées aux points 1° et 2° ne peut dépasser, par immeuble, 250 m² de superficie de plancher.
§2. Les fonctions visées au §1, points 1°, 2°, 3° et 4° se situent au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée et au premier étage.
§3. Une entrée séparée est aménagée pour les fonctions visées au §1, points 1°, 2°, 3° et 4°.

Art. 14. Les zones d'habitation du type Hc

§1. Ces zones sont principalement affectées aux logements. Elles peuvent aussi être affectées :

1° aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé ;
2° aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble pour autant que la superficie de plancher de chaque unité de bureaux ne dépasse pas 300 m² ;
3° aux activités de production de biens immatériels dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;
4° aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 300 m² par projet et par immeuble.

§2. Les fonctions visées au §1, points 1°, 2°, 3° et 4° se situent au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée et au premier étage.
§3. Une entrée séparée est aménagée pour les fonctions visées au §1, points 1°, 2°, 3°et 4°.

Art. 15. Les espaces non bâtis des zones constructibles

Les espaces non bâtis des zones constructibles reçoivent la même affectation que celle des zones non constructibles dont elles sont mitoyennes.

Chapitre 2 - Implantation

Art. 16. Constructions hors-sol

§1. Les constructions hors-sol ont une profondeur maximale de 17 mètres.
§2. L'implantation d'une construction hors-sol répond aux conditions suivantes :
1° la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible ;
2° le front de bâtisse est libre, sauf pour les zones marquées d'un trait tillé au plan ;
3° l'axe principal de la construction est parallèle à l'orientation générale de la voirie.

Art. 17. Eléments en saillie

Les éléments en saillie par rapport à la façade, tels que balcons et oriels, sont autorisés :
- dans le cas de front de bâtisse obligatoire, pour autant :
  - que leur profondeur n'excède pas un mètre,
  - qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, ils ne dépassent pas l'alignement ;
- dans les autres cas, pour autant qu'ils s'inscrivent dans la zone constructible.

Art. 18. Constructions en sous-sol

§1. Les constructions en sous-sol ont une profondeur maximale de 22 mètres.
§2. Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles. Si la zone constructible a une profondeur inférieure à 22 mètres, les constructions en sous-sol peuvent s'implanter au-delà de la zone constructible mais ne peuvent dépasser les traits tillés indiqués au plan.
§3. Par dérogation aux paragraphes précédents, les constructions en sous-sol peuvent également être implantées hors zone constructible exclusivement pour relier entre eux les parkings de différents immeubles afin que ceux-ci soient desservis par un accès commun et unique à front de voirie existante.

Chapitre 3 - Gabarits et surfaces planchers autorisées

Art. 19. Hauteurs des constructions hors-sol

§1. Le gabarit maximum autorisé des constructions hors-sol est exprimé en nombre maximum de niveaux et est indiqué au plan par « R + N + T », où :
« R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
« N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
« T » : représente la toiture.

§2. La mesure du gabarit répond aux conditions suivantes :
1° le plancher du rez-de-chaussée « R » est situé à une hauteur de 1 mètre maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du niveau du trottoir ;
2° la hauteur libre de plancher à plafond d'un niveau est de 3 mètres maximum sauf pour le rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5 m maximum.

Art. 20. La toiture

La toiture, locaux techniques y compris, répond aux conditions suivantes :

1° son volume :
- est inscrit entre un plan formé par le plancher de la toiture et un plan à 6 mètres de celui-ci ;
- est limité aux extrémités par un arc de cercle de 6 mètres de rayon, tangent au plan principal de la façade du niveau situé sous la toiture ;

- doit satisfaire à la condition supplémentaire suivante : la hauteur totale de l'immeuble, calculée depuis le plancher du rez-de-chaussée jusqu'à la limite supérieure de la toiture, ne peut dépasser le nombre de niveaux x 3 m.

2° au sein de chaque unité de construction, définie au plan des affectations par les m² maxima de surface plancher autorisable, la toiture comprend un niveau habitable qui peut, en duplex, être étendu à un second niveau habitable pour une superficie de maximum la moitié de celle du premier niveau.

Seuls les éléments de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires ou les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Leur volume et leur hauteur sont limités au strict nécessaire.

Art. 21. Niveau en recul

Pour une façade à moins de 15 mètres de l'axe de la coulée verte identifié au plan par la flèche verte, un recul de 3 mètres minimum par rapport au plan principal de cette façade est imposé pour le dernier niveau sous toiture autorisé par le plan.

Art. 22. Surfaces de plancher autorisées

Le plan des affectations indique, par immeuble ou par groupe d'immeubles, la surface plancher maximale autorisée.

Chapitre 4 – Aspect des constructions

Art. 23. Aspect des façades

§1. Les façades des constructions, y compris les façades arrière et latérales, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité tout en préservant des différences significatives entre immeubles.
§2. Les décrochements et jeux de volumes sont encouragés afin d'animer et de rythmer les façades.

Art. 24. Matériaux

§1. Les matériaux utilisés en façade et en toiture, ainsi que dans leurs baies, sont durables, esthétiques et naturels ou composés de matériaux naturels.
§2. L'utilisation de matériaux synthétiques (tels que le plastique ou le PVC) est prohibée en façade en toiture, ainsi dans leurs baies.
§3. Les matériaux de la toiture sont choisis de manière à ce que leur altération ne provoque pas, par lessivage, un apport aux pièces d'eau dont la qualité ne satisfait pas aux normes en vigueur pour l'alimentation des pièces d'eau et ruisseaux dans les espaces semi-naturels.
§4. Les toitures plates seront aménagées en toitures végétales.

Art. 25. Aspect des toitures

Une seule rangée de fenêtres de toit inclinées est autorisée en toiture pour l'éclairage naturel des espaces habitables.

TITRE III – LES ZONES D'ESPACES VERTS PRIVES
LES ZONES DE RECUL
LA ZONE DE TERRASSES

Chapitre 1 – Les zones d'espaces verts privés, les zones de recul, la zone de terrasses

Art. 26. Généralités

§1 Ces zones sont essentiellement en pleine terre pour un développement adéquat de la végétation et des pièces d'eau.
§2 Sans préjudice de l'article 18, §3, elles ne comportent pas de constructions, à l'exception des constructions directement complémentaires à leur affectation (tels que abris de jardin, bancs, balançoires).
§3 Les arbres à haute tige sont plantés de telle sorte qu'une distance minimale de 2 m soit assurée entre la couronne de l'arbre à maturité et tout volume hors sol d'un immeuble.

Chapitre 2 – Les zones d'espaces verts privés

Art. 27. Présentation sur le plan des affectations

Les zones d'espaces verts privés sont représentées en vert clair sur le plan des affectations.

Art. 28. Aménagement

Dans les zones d'espaces verts privés, les seules surfaces non plantées autorisées sont :

1° les terrasses pour autant qu'elles s'implantent dans les limites des zones constructibles ou des zones pouvant être construites en sous-sol et qu'elles ne dépassent pas le plan local de la façade de plus de 2,5 m ;
2° les sentiers ;
3° si nécessaire, les accès des véhicules d'entretien et d'urgence, ainsi que les camions de déménagement.

Art. 29. Clôtures

§1. Dans les clôtures, un espace libre est maintenu au niveau du sol pour permettre le passage de la petite faune terrestre.
§2. Les limites entre les zones d'espaces verts privés et la zone d'espace vert public sont :

- soit clôturées par une clôture végétale d'une hauteur maximale de 1,5 m doublée d'un treillis ;
- soit délimitées par une pièce d'eau répondant aux conditions de l'article 6.

Chapitre 3 – Les zones de recul

Art. 30. Présentation sur le plan des affectations

Les zones de recul sont représentées en vert sur le plan des affectations et identifiées par la lettre « R ».

Art. 31. Aménagement

§1. Dans les zones de recul, les seules surfaces non plantées autorisées sont les accès aux portes d'entrée et aux garages.
§2. L'emprise au sol des accès aux portes d'entrée et aux garages est réduite au strict nécessaire.

Art. 32. Clôtures

Les clôtures des zones de recul ou dans les zones de recul ne dépassent pas 0,7 m de hauteur.

Chapitre 4 – La zone de terrasses

Art. 33. Présentation sur le plan des affectations

La zone de terrasses est représentée au plan des affectations en hachuré beige et bleu.

Art. 34. Affectation

§1. La zone de terrasses est affectée aux usages extérieurs des fonctions attenantes.
§2. Dans le cas où la fonction attenante n'est pas du secteur horeca, les terrasses ne dépassent pas le plan local de la façade de plus de 5 m.

Art. 35. Aménagement d'une terrasse horeca

§1. La terrasse présente une unicité tant dans la forme et la structure que dans la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leurs teintes.
§2. Elle n'est pas couverte si ce n'est par des installations amovibles tels les auvents en toile repliables ou parasols repliables.
§3. Le sol de la terrasse est perméable ou semi-perméable.
§4. Un passage libre de tout obstacle d'une largeur minimum de 1,5 m est aménagé vers les voiries et chemins publics voisins.

TITRE IV - LA ZONE D'ESPACE VERT PUBLIC

Art. 36. Affectation

Cette zone est représentée au plan des affectations en vert foncé. La limite entre espaces verts publics et privés est donnée à titre indicatif sur le plan. L'extension de la zone d'espace vert public telle qu'elle figure au plan est l'extension minimale de cette zone. Le tracé retenu de la limite entre espaces verts publics et privés prend en considération les contraintes qui pèsent :

- sur l'aménagement de l'espace semi-naturel (relief, possibilité d'implantation de pièces d'eau, présence de petits sites semi-naturels à préserver, etc.) ;
- les projets de construction en termes d'aménagement des abords des immeubles et en termes d'accessibilité des immeubles.

Elle, est réservée prioritairement à la conservation et à la régénération du milieu semi-naturel. Elle est essentiellement affectée à la végétation et aux pièces d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage.

Sans préjudice de l'article 18, §3, elle ne comporte pas de constructions, à l'exception des constructions directement complémentaires à son affectation (tels que jeux pour enfants, bancs, poubelles, kiosques).

Art. 37. Aménagement

§1. Cette zone est entretenue ou aménagée afin de garantir son intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir son rôle social, pédagogique ou récréatif.
§2. L'installation d'équipements ludiques (e.a. les jeux pour enfants) est autorisée à moins de 10 m de la zone des terrasses.
§3. Un réseau de sentiers accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite est aménagé.
§4. Un réseau de pistes cyclables est aménagé. L'aménagement de la piste cyclable sur le tracé de la continuité verte et de la promenade verte régionales constitue un objectif prioritaire.
§5. Les sentiers et pistes cyclables, ainsi que leurs abords, sont aménagés de manière à canaliser et à sécuriser les déplacements et à éviter les intrusions du public dans les espaces de végétation.
§6. La mare existante et représentée au plan des affectations est maintenue.

Art. 38. Aménagement des pièces d'eau

§1. Des pièces d'eau sont aménagées pour constituer un maillage bleu local.
§2. La localisation, l'aménagement et les caractéristiques des pièces d'eau sont conformes aux dispositions contenues dans le document « Réflexions sur la gestion de la flore et de la faune du site du Val d'Or » établi par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

TITRE V – LES ZONES D'IMPLANTATION DES VOIRIES A CREER, LES ZONES D'ACCES LIMITE, LES ZONES AVEC VOIRIE EXISTANTE

Chapitre 1er – Généralités

Art. 39. Accès aux parkings

§1. L'impact visuel des aménagements pour le parking privé sera réduit autant que possible et le parking privé répond aux conditions suivantes :

1° les accès aux parkings souterrains se branchent perpendiculairement à la voirie ;

2° les éventuelles rampes vers les sous-sols sont à l'intérieur des immeubles.

§2. Pour les immeubles à construire le long des voiries existantes, les accès aux parkings souterrains s'effectuent par ces voiries et non par les voiries à créer.

§3. Les accès aux parkings des immeubles à construire le long des voiries à créer se fait le plus près possible des débouchés de ces voiries.

Art. 40. Les matériaux

L'utilisation de revêtements imperméables aux gaz tels que les revêtements coulés est interdite dans tout nouvel aménagement.

Chapitre 2 – Les zones d'implantation des voiries à créer

Art. 41. Affectation

§1. Les zones d'implantation de voiries à créer, représentées au plan des affectations en hachuré jaune et vert, sont affectées aux circulations de toutes natures et contiennent leurs compléments usuels (tels que les trottoirs, les espaces de parcage, la voie carrossable, les plantations en voie publique et les éventuelles bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures).

§2. Les parties des zones d'implantation de voiries à créer qui n'ont pas été aménagées en voirie sont affectées en zones de recul et respectent les prescriptions du titre III.

Art. 42. Aménagement

§1. Les voiries à créer sont aménagées en zone 30 ou en zone résidentielle. Des dispositifs de réduction de la vitesse sont aménagés. Une attention particulière est apportée :

- à la continuité, l'agrément et la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- aux revêtements et dispositifs de réduction de la vitesse qui ne peuvent être bruyants.

§2. La largeur maximale de l'espace de circulation de la chaussée, les deux sens réunis, est de 6 m. Les circulations automobile et des deux-roues sont mélangées.

§3. Les croisements des voiries à créer avec les voiries existantes sont aménagés de manière à sécuriser la circulation de l'ensemble des usagers.

§4. Les zones d'implantation de voiries à créer comportent :

- des espaces P1 où le nombre total d'emplacements de parking par voirie en cul-de-sac est limité ; ce nombre est indiqué sur le plan des affectations ;
- des espaces P0 où les emplacements de parking sont interdits.

§5. Les terrasses sont autorisées pour autant qu'elles s'implantent dans les limites des zones constructibles et qu'elles ne dépassent pas le plan de la façade concernée de plus de 2,5 m.

Chapitre 3 – Les zones d'accès limité

Art. 43. Affectation

§1. Les zones d'accès limité, représentées au plan des affectations en hachuré kaki et vert, sont affectées à la circulation des piétons et cyclistes. Seuls les véhicules d'entretien et d'urgence, ainsi que les camions de déménagement y sont autorisés.
§2. Les zones d'accès limité ne comprennent ni trottoir, ni piste cyclable, ni emplacements de parking. Les diverses circulations se mélangent dans les voiries d'accès limité.
§3. Les parties des zones d'accès limité qui n'ont pas été aménagées en voirie d'accès sont affectées en zones d'espaces verts privés ou publics.

Art. 44. Aménagement

La largeur des accès limités ne dépasse pas 3 m par sens.

Chapitre 4 – Les zones avec voirie existante

Art. 45. Affectation

§1. Les zones avec voirie existante, représentées en saumon au plan, sont affectées aux circulations de toutes natures ainsi qu'à leurs compléments usuels (tels que les trottoirs, les espaces de parcage, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations et les éventuelles bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures).
§2. Les parties des zones avec voirie existante qui n'ont pas été aménagées en voirie sont affectées en zones de recul et respectent les prescriptions du titre III ou, si les fonctions implantées aux niveaux inférieurs des immeubles contigus, appartenant au PPAS 60ter, le nécessitent, à des surfaces de parcage.

CONFORMITE AVEC LES AUTRES PLANS

Affectation au PRAS des zones d'habitation du PPAS 60ter :

Ha : très majoritairement en zone d'habitation (quelques parties d'immeubles dans l'ouest du PPAS 60ter sont en zone d'habitation à prédominance résidentielle)
Hb : en zone d'habitation à prédominance résidentielle (une pointe de l'immeuble près de la rue de Bretagne, d'ampleur négligeable, est en zone d'habitation)
Hc : totalement en zone d'habitation

Le PRAS indique les conditions auxquelles il autorise, **via des mesures particulières de publicité,** l'augmentation en superficie au-delà des plafonds généralement admis de certaines fonctions (bureaux, activités productives, etc.). Les mesures particulières de publicité sont assurées par l'enquête publique relative au projet de PPAS 60ter.

Dans le PPAS 60ter, seule **la zone Hc** (le long de l'axe Marcel Thiry – Attique), entièrement en zone d'habitation du PRAS, est concernée. Il est important de souligner que le PPAS 60ter ne permet dans cette zone Hc d'autres fonctions que le logement **qu'au rez-de-chaussée et au premier étage des immeubles.** Etant donné que les immeubles prévus dans cette zone ont des gabarits R+5+T et R+6+T, la fonction logement reste largement majoritaire (au minimum de l'ordre de 70 % à 75 %).

Les considérations développées ci-dessous ne concernent donc qu'au maximum 25% à 30% des surfaces plancher des immeubles le long de l'axe Marcel Thiry – Attique.

Jusqu'à 500 m² de bureaux par immeuble dans les zones Hc

PRAS :
... Les zones d'habitation du PRAS peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. L'augmentation de superficies de plancher des bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :
1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ...

Les zones Hc du PPAS 60ter permettent précisément jusqu'à 500 m² de bureaux par immeuble (voir art. 14).

1. Justification

- Dans un projet totalisant près de 1.500 nouveaux logements, il y a lieu de prévoir, notamment à l'attention de la nouvelle population, des services qui sont exercés dans des bureaux.
- Dans les environs du périmètre du PPAS 60ter, il y a beaucoup de bureaux. Ces bureaux forment des entités importantes. Chacune de celles-ci appartient le plus souvent à un propriétaire unique et est d'ailleurs souvent occupée par une seule société ou institution, ou pour le moins, par des gros occupants. Le PPAS permet donc non seulement l'installation de petites unités, mais aussi aux occupants d'être propriétaires des biens qu'ils occupent.
- Etant donné que le bureau est périphérisé dans le projet, certaines zones n'admettent pas du bureau (la grande zone Ha) tandis que Hb et Hc concentrent les possibilités d'implantation du bureau offertes par le PPAS. Au total du PPAS, un équilibre est donc instauré : les possibilités ôtées au centre du périmètre sont reportées sur les zones plus périphériques.

2. Les conditions locales permettent cette augmentation. En effet, Le projet rejette vers les zones les plus périphériques (le long du chemin des Deux Maisons, de la rue d'Attique, de l'avenue Marcel Thiry et de l'avenue Jean Monnet) les possibilités d'implantation des bureaux, avec comme conséquence :

- la préservation de la quiétude dans les zones intérieures du PPAS (notamment le long des trois nouvelles voiries en cul-de-sac ;
- l'utilisation des surfaces plus exposées aux nuisances environnementales par des fonctions autres que le logement.

Les bureaux ne portent pas atteinte au logement. Il s'agit de petites unités qui ne peuvent être implantées qu'au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée + au 1er étage. Ces petites unités auront aussi un accès séparé de celui des logements.

Jusqu'à 500 m² d'activités de production de biens immatériels par immeuble dans les zones Hc

PRAS :

... Les zones d'habitation du PRAS peuvent être affectées aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble (...). L'augmentation de superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ...

Activités productives :

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Activités de production de biens immatériels :

Activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presse, call centers) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Les zones Hc du PPAS 60ter permettent précisément jusqu'à 500 m² d'activités de production de biens immatériels par immeuble (voir art. 14).

1. Justification

- Il est important, dans le contexte d'urbanisation d'un territoire de près de 10 ha, en très grande partie réservé au logement, de prévoir également la possibilité d'implanter des activités créant de l'emploi et qui, par leur nature, sont totalement compatibles avec le logement : les activités de production de biens immatériels. Dans les environs du périmètre du PPAS 60ter, il y a des possibilités d'implantation de telles activités, mais :
  - La zone de forte mixité au nord du PPAS 60ter est totalement occupée par le Cora (et quelques petits commerces et affaires horeca hébergés par le Cora)
  - Les zones administratives sont occupées par des entités importantes. Chacune de celles-ci appartient le plus souvent à un propriétaire unique et est d'ailleurs souvent occupée par une seule société ou institution, ou pour le moins, par des gros occupants. Le PPAS 60ter permet donc non seulement l'installation de petites unités, mais aussi aux occupants d'être propriétaires des biens qu'ils occupent. Ceci est d'autant plus important que, très souvent, des adaptations des locaux doivent être effectuées pour accueillir les activités de production de biens immatériels (informatique, sécurisation, etc.)

- Les zones d'industries urbaines, au nord (notamment le parc SDRB), sont quasi-saturées et sont occupées par des immeubles souvent à occupant unique, donc de grande taille. Il n'y a pas beaucoup de possibilités d'abriter des petites unités.

- Etant donné que les activités de production de biens immatériels sont périphérisées dans le projet, certaines zones n'en admettent pas (la grande zone Ha) tandis que Hb et Hc concentrent les possibilités d'implantation des activités de production de biens immatériels offertes par le PPAS. Au total du PPAS, un équilibre est donc instauré : les possibilités ôtées au centre du périmètre sont reportées sur les zones plus périphériques.

2. Les conditions locales permettent cette augmentation en superficie. En effet, Le projet rejette vers les zones les plus périphériques (le long du chemin des Deux Maisons, de la rue d'Attique, de l'avenue Marcel Thiry et de l'avenue Jean Monnet) les possibilités d'implantation des activités de production de biens immatériels, avec comme conséquence :

- la préservation de la quiétude dans les zones intérieures du PPAS (notamment le long des trois nouvelles voiries en cul-de-sac ;
- l'utilisation des surfaces plus exposées aux nuisances environnementales par des fonctions autres que le logement.

Les activités de production de biens immatériels ne portent pas atteinte au logement. Il s'agit de petites unités qui ne peuvent être implantées qu'au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée + au 1er étage. Ces petites unités auront aussi un accès séparé de celui des logements.

<u>Jusqu'à 300 m² de commerce par projet et par immeuble dans les zones Hc du PPAS 60ter</u>

PRAS :

... Dans une zone d'habitation du PRAS, la superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser, par projet et par immeuble 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m² par projet et par immeuble aux conditions suivantes :

1. l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2. les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3. les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ...

Les zones Hc du PPAS 60ter permettent précisément jusqu'à 300 m² de commerce par projet et par immeuble (voir art. 14).

1. Justification

- Dans un projet totalisant près de 1.500 nouveaux logements, il y a lieu de prévoir, notamment à l'attention de la nouvelle population, des commerces.
- Dans les environs du périmètre du PPAS 60ter, il n'y a, hormis le complexe du Cora, que très peu de commerces, en particulier des commerces de proximité, des restaurants et des cafés. Or, non seulement la population qui y réside ou y travaille est considérable et peut constituer une clientèle importante pour tout nouveau commerce, mais il y a lieu de satisfaire aussi les 1.500 nouveaux ménages aux revenus moyens à supérieurs apportés par le PPAS 60ter.
- Etant donné que le commerce est périphérisé dans le projet, certaines zones n'admettent pas du commerce (la grande zone Ha) tandis que Hb et Hc concentrent les possibilités d'implantation du commerce offertes par le PPAS. Au total du PPAS, un équilibre est donc instauré : les possibilités ôtées au centre du périmètre sont reportées sur les zones plus périphériques.

2. Les conditions locales permettent cette augmentation. En effet, Le projet rejette vers les zones les plus périphériques (le long du chemin des Deux Maisons, de la rue d'Attique, de l'avenue Marcel Thiry et de l'avenue Jean Monnet) les possibilités d'implantation des commerces, avec comme conséquence :

- la préservation de la quiétude dans les zones intérieures du PPAS (notamment le long des trois nouvelles voiries en cul-de-sac ;
- l'utilisation des surfaces plus exposées aux nuisances environnementales par des fonctions autres que le logement ;
- la possibilité de contacts, aux limites des anciens et du nouveau quartier, entre les nouvelles populations et les populations déjà en place.

Les commerces ne portent pas atteinte au logement. Il s'agit de petites unités qui ne peuvent être implantées qu'au rez-de-chaussée ou au rez-de-chaussée + au 1er étage. Ces petites unités auront aussi un accès séparé de celui des logements.