

Cahier des prescriptions littérales

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
ARTICLE 1 : PREAMBULE		
ARTICLE 1.1 : RELATIONS ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES		
-	<p>Les prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.</p> <p>En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les prescriptions littérales sont d'application l'emportent.</p> <p>Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées par des prescriptions particulières.</p>	<p><i>A. La nouvelle forme « l'emportent » remplace l'ancienne « sont d'application » pour que la disposition soit plus explicite.</i></p>
ARTICLE 1.2 : COTATIONS		
-	<p>Dans le cadre de la réalisation des dossiers de demandes de permis d'urbanisme, les plans font référence aux cotes altimétriques IGN et mentionnent la cote altimétrique de référence du boulevard, qui est de 94 m (situé au nord-est du périmètre du PPAS).</p>	
ARTICLE 1.3 : GLOSSAIRE		
-	<p>Les termes utilisés dans les prescriptions littérales font référence au glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par AG du 3 mai 2001 et ses modifications ultérieures, ainsi qu'aux définitions du Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par AG du 21 novembre 2006.</p>	
ARTICLE 2 : GENERALITES		
ARTICLE 2.1 : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GÉNÉRALES		
Article 2.1.1 : Superficies constructibles		

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
-	<p>La superficie totale des planchers hors-sol des bâtiments implantés dans le périmètre du PPAS, sans préjudice à ce qui est prévu dans l'article 3.4, ne dépasse pas 125.000 m².</p> <p>Les niveaux et les superficies de planchers hors-sol et sous-sol sont définis à partir du niveau de référence du boulevard du Triomphe, correspondant à la cote altimétrique IGN 94 m. L'urbanisation du site pourra passer par la réalisation d'une dalle qui permet de se raccrocher aux niveaux du boulevard.</p>	
Article 2.1.2 : Implantation		
-	<p>A front de rue, l'implantation des bâtiments en hors-sol est laissée libre, pour autant que les bâtiments participent à la structuration du boulevard, et en soulignent sa courbure. L'implantation des bâtiments respecte les prescriptions des zones non aedificandi.</p>	
Article 2.1.3 : Façades		
-	<p>Les façades, y compris celles des annexes et des étages techniques, sont traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique, avec la même qualité de traitement qu'une façade à front de rue.</p> <p>Toutes les façades, y compris les étages techniques, sont réalisées en matériaux de parement, en ce compris les enduits.</p>	
Article 2.1.4 : Toitures		
-	<p>Les toitures à versant sont interdites.</p> <p>Les éventuelles conduites et canalisations en toiture sont couvertes et intégrées paysagèrement à la toiture.</p>	
Article 2.1.5 : Matériaux		
-	<p>Les matériaux métalliques ne sont autorisés que sur un maximum de 1/3 de la superficie de la façade des bâtiments en hors-sol (par rapport au niveau de référence du boulevard).</p>	
ARTICLE 2.2 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES GÉNÉRALES		

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
Article 2.2.1 : Sol		
	La mise en place de dispositifs visant à l'infiltration des eaux sous les structures bâties est interdite.	
Article 2.2.2 : Espaces verts		
<i>Prévoir autant d'infrastructures vertes que possible (p.ex. toiture verte ; façade verte)</i>	<p>Les espaces non bâtis en hors-sol et les espaces non strictement dédiés aux circulations sont végétalisés. Les espaces nécessitant des revêtements spécifiques pour le fonctionnement ou la sécurité d'une activité peuvent déroger à la végétalisation.</p> <p>Les espaces verts sont réalisés de préférence en pleine terre. La végétalisation est réalisée sur dalle là où elle n'est pas possible en pleine terre.</p> <p>Les espaces verts sont autant que possible continus, visibles et accessibles depuis les espaces de circulation. Ils sont de préférence traités en prairie fleurie et/ou en massif arbustif paysager. Les parties résiduelles et minoritaires qui ne sont traitées ni en prairie, ni en strate arbustive ou arborescente sont développées et entretenues en pelouse écologique.</p> <p>Hors zones bâties en hors-sol et dédiées aux circulations, les surfaces de dalle sont couvertes de terre arable d'une épaisseur de 0,60 m. Dans la mesure du possible, cette épaisseur est portée ponctuellement à 0,80 m.</p> <p>Des fosses de plantation semi-enterrées, dont la profondeur est de minimum 1 mètre et le volume de minimum 3,5 m³, sont installées et permettent la croissance d'arbres de moyenne et haute tige.</p>	<p><i>A. En lien avec l'article 2.2.1 relatif au sol, l'intention de la recommandation issue du RIE, qui visait spécifiquement le volume émergent autorisable, a été transposée à ses abords, sachant que ceux-ci peuvent plus souvent et plus facilement évoluer que les parties bâties à moyen terme.</i></p> <p><i>B. Une pelouse est, du point de vue botanique, une formation végétale formée d'espèces herbacées de faible hauteur, essentiellement des graminées. Elle accueille une riche biodiversité et abrite des végétaux très différents, quelquefois endémiques voire rares. Elle est dite 'écologique' lorsque, contrairement au gazon, elle est formée d'espèces indigènes spontanées et taillée plus haute (7 à 10 cm).</i></p>
Article 2.2.3 : Réseau d'égouttage		
-	Le réseau d'égouttage au droit du site sera de type séparatif.	
Article 2.2.4 : Bassin d'orage Gestion intégrée des eaux pluviales		
<i>Suivre les nouvelles préconisations de Bruxelles Environnement en</i>	<i>La gestion des eaux pluviales est réalisée de manière intégrée et respecte dans la mesure du possible les</i>	<i>A. Par 'possible', on entend tout ce qui est techniquement réalisable tenant compte des contraintes</i>

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
<p><i>matière de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)</i></p>	<p>ambitions environnementales fixées par les plans régionaux en vigueur au moment de l'introduction des demandes de permis.</p> <p>La capacité de bassin d'orage sur le site est calculée sur base d'un ratio de 33l par m² de surface de toiture en projection horizontale. Les surfaces de dalle couvrant des structures et infrastructures souterraines, et même recouvertes de végétations, sont considérées comme des toitures, et sont donc prises en compte dans le calcul de capacité de bassin d'orage.</p> <p>Les modalités de vidange seront définies en accord avec les gestionnaires de réseau d'égouttage (Hydrobru).</p> <p>Sous réserve de faisabilité technique, et de l'accord de la société en charge de l'égouttage, la connexion au réseau d'eau pluviale à mettre en place sur le site, se fait en un point unique sur le réseau d'égouttage public.</p>	<p><i>techniques du site et de façon proportionnée à l'ampleur des travaux projetés.</i></p> <p><i>B. Sur le principe, les ambitions sont les suivantes, par ordre décroissant de priorité :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Maximiser l'utilisation de l'eau pluviale dans l'exploitation du site (arrosage, nettoyage, sanitaires, etc.) ;</i> <i>2. Maximiser l'infiltration directe dans le sol au sein du périmètre du PPAS, en priorité de manière extensive si les superficies le permettent ;</i> <i>3. Pour l'eau pluviale qui ne peut pas être utilisée ou infiltrée, maximiser sa rétenion sur le site de façon à tendre vers un rejet nul à l'égout, en priorité par des dispositifs en surface intégrés dans l'aménagement éco-paysager, puis si nécessaire temporiser le solde dans un ou plusieurs volumes artificiels enterrés avec un débit de fuite le plus faible possible dirigé en priorité vers l'éventuel réseau de surface à proximité.</i>
<p>Article 2.2.5 : Réutilisation des eaux de ruissellement</p>		
<p>-</p>	<p>Les eaux de ruissellement des toitures non végétalisées sont récupérées dans des citernes. Ces citernes sont dimensionnées en fonction des superficies de toiture et des besoins attendus, dans l'objectif de réutiliser au minimum 50% de la pluviométrie annuelle récupérable.</p>	
<p>Article 2.2.5 : Environnement sonore</p>		
<p><i>Réaliser une étude acoustique détaillée dans le cadre de la demande de permis, intégrant une série de mesures acoustiques en situation existante, ce qui permettra d'objectiver au mieux la position future des chambres et pièces de vie.</i></p>	<p>Au préalable des demandes de permis, dans le but d'optimiser le confort des logements, ceux implantés à proximité des voies de chemin de fer et/ou à un niveau altimétrique supérieur à IGN 132 m font l'objet d'une étude acoustique basée sur des campagnes de mesures <i>in situ</i>.</p>	<p><i>A. La campagne de mesures est réalisée à la fois de nuit et de jour, conformément à la législation bruxelloise et aux normes en vigueur. Une modélisation numérique du bruit est réalisée à chaque période pour rendre compte des résultats à la fois en plan (variation du niveau de bruit entre les façades de l'émergence) et en élévation (variation du niveau de bruit sur sa hauteur). Cette modélisation tient compte des projections du trafic ferroviaire à l'horizon d'occupation des logements.</i></p> <p><i>B. En fonction de la hauteur, le positionnement des chambres est réalisé de préférence sur la façade</i></p>

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
		<i>exposée au niveau de bruit le plus faible (la nuit), si nécessaire avec un compromis qui tient compte de l'exposition à l'ensoleillement pour les autres pièces des logements.</i>
<i>Article 2.2.6 : Microclimat</i>		
<i>Réaliser une étude de vent sur un modèle plus précis et suivre les recommandations formulées en s'inspirant notamment des mesures proposées au [...] RIE</i>	<i>Au préalable des demandes de permis, dans le but de maximiser le confort piéton au droit des espaces extérieurs attenants aux bâtiments projetés, la conception des constructions s'élevant au-dessus du niveau altimétrique IGN 132 m fait l'objet d'une étude des vents basée sur un modèle précis de ces constructions et sur les critères de confort de référence fixés dans la norme la plus récente.</i>	<p><i>A. Une telle étude peut être réalisée soit en soufflerie, soit par une modélisation numérique de type 'CFD' (Computed Fluid Dynamics). Cette dernière permet d'intégrer un facteur de porosité pour tenir compte, dans une certaine mesure, de la végétation. Dans un but d'amélioration du projet, la modélisation doit idéalement comporter au moins une itération afin de vérifier par la même méthode l'efficacité des modifications opérées sur le premier avant-projet soumis à étude.</i></p> <p><i>B. Parmi les bonnes pratiques permettant de limiter les effets indésirables du vent sur le confort piéton, citons notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Planter une végétation en strates herbacée et buissonnante sur la toiture, pour freiner les vents les plus élevés avant qu'ils ne soient rabattus en aval (requiert une épaisseur de terre suffisante et le choix de plantes résistantes à la fois au vent et aux fortes chaleurs) ;</i> <i>- Disposer des éléments en saillie sur les façades, tels que des balcons et/ou brise-soleils, pour 'casser' l'écoulement vertical vers le bas ;</i> <i>- Choisir des matériaux à rugosité élevée pour le revêtement des façades, afin de freiner ce même écoulement, tout en prévenant la gêne sonore qui peut survenir par turbulence ou résonance ;</i> <i>- Placer un auvent contre la façade au-dessus des accès piétons au bâtiment, pour protéger les personnes contre la gêne causée par les effets de rouleur ;</i> <i>- Protéger les zones destinées au séjour dans les abords à l'aide de dispositifs brise-vent (haie, pergola, claustra, écran, ...), pour protéger les personnes contre l'inconfort associé aux turbulences.</i>
ARTICLE 2.3 : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES EN MOBILITE		

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
Article 2.3.1 : Stationnement		
-	Le terme de stationnement doit se comprendre selon la définition du code de la route.	
Article 2.3.2 : Liaison boulevard du Triomphe-zone sud du site Delta		
-	L'aménagement du périmètre du PPAS permet la réalisation d'une connexion, limitée aux circulations piétonnes, cyclistes et aux véhicules d'intervention, entre le boulevard du Triomphe et la zone sud du site Delta.	
ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES		
ARTICLE 3.1 : ZONE D'ÉQUIPEMENT		
Article 3.1.1 : Espace bâti		
-	<p>§1. Affectations</p> <p>Les superficies bâties de la zone ne dépassent pas les 105.000 m² de plancher hors-sol (par rapport au niveau de référence du boulevard du Triomphe, correspondant à la cote altimétrique IGN 94 m).</p> <p>Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elle vise particulièrement à l'accueil d'un équipement hospitalier et ses affectations accessoires (commerces, hébergement des familles, équipements techniques, ...), et de son éventuelle extension. Les affectations accessoires ne dépassent pas 10% de la superficie hors-sol autorisée pour la zone.</p> <p>Cette zone accueille également les espaces logistiques nécessaires au fonctionnement et aux accès de la zone d'équipement.</p> <p>En cas de non-réalisation totale ou partielle de l'extension de l'équipement hospitalier, les affectations de la zone multifonctionnelle sont autorisées, dans les limites de superficie de plancher hors-sol encore disponibles dans la zone d'équipement, et pour une superficie plancher maximale hors-sol de 30.000 m².</p> <p>Sont également autorisées, sous réserve de compatibilité avec les autres fonctions, des activités productives ou logistiques pour un maximum de 3.000 m².</p>	

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
-	<p>§2. Hauteur des bâtiments</p> <p>La hauteur des bâtiments, étages techniques compris, ne dépasse pas la cote altimétrique IGN 128 m.</p>	
Article 3.1.2 : Accès et circulation		
-	<p>Une liaison piétonne continue est assurée entre le boulevard du Triomphe et les entrées de l'équipement hospitalier.</p>	
Article 3.1.3 : Stationnement		
-	<p>Le stationnement à l'air libre des véhicules motorisés est interdit. Des unités de stationnement dont la capacité ne dépasse pas 25 places par unité, avec un maximum total de 75 places pour la zone, sont néanmoins autorisées. Ces unités de stationnement font l'objet d'un traitement paysager de qualité.</p>	
Article 3.1.4 : Espaces verts		
-	<p>En cas de présence d'espaces non bâtis le long du boulevard, des éléments végétaux (haies, arbustes), à hauteur d'homme (1m80) sont plantés à la limite entre la zone de recul et la zone d'équipement. Ils ne sont interrompus que par les voies d'accès.</p> <p>Les éventuelles pentes des espaces non bâtis bordant la zone de recul sont traitées avec des plantations denses, mi-hautes et comportent différentes strates végétales (haies, arbustes, arbres).</p>	
ARTICLE 3.2 : ZONE MULTIFONCTIONNELLE		
Article 3.2.1 : Espace bâti		
-	<p>§1. Affectations</p> <p>La zone multifonctionnelle est affectée aux commerces, aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux logements.</p> <p>Les superficies de plancher constructibles hors-sol (par rapport au niveau de référence du boulevard, correspondant à la cote altimétrique IGN 94 m) sont au maximum de 30.000 m² 40.000 m², sachant qu'est fixé,</p>	<p>A. Cette valeur maximale de 40.000 m² est établie de</p>

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
	<p>par affectation, une superficie de plancher hors-sol maximale possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • établissement hôtelier : 10.000 m² ; • commerce et grand commerce spécialisé : 5.000 m² ; • équipement d'intérêt collectif ou de service public : 8.500 m² ; • logement : 14.500 m² 24.000 m². <p>Afin que le public et les professionnels disposent d'informations actualisées sur le solde des surfaces disponibles par affectation, un système de mise à jour et d'affichage est mis en place par la commune.</p> <p>Les commerces s'implantent uniquement en rez-de-chaussée. Des activités Horeca aux étages sont néanmoins ponctuellement autorisées pour autant que leur fonctionnement soit compatible avec les fonctions existantes.</p>	<p><i>sorte que, pour toutes les affectations autorisées confondues, l'augmentation de la superficie de logement dont question au commentaire B ci-dessous soit réalisable, sans révision du seuil pour les autres affectations.</i></p> <p><i>B. Cette valeur maximale de 24.000 m² est établie de sorte que, à l'emplacement « émergence » défini au plan d'affectation, la construction puisse atteindre la cote altimétrique définie au §2 ci-après, tenant compte de son emprise contrainte par l'infrastructure du bâtiment qui a déjà été réalisée.</i></p>
-	<p>§2. Hauteur des bâtiments</p> <p>La hauteur des bâtiments, étages techniques compris, ne dépasse pas la cote altimétrique IGN 132 m, à l'exception de l'emplacement marqué d'une « émergence » au plan d'affectation où la hauteur de la construction peut atteindre la cote altimétrique maximale IGN 174 m.</p> <p>Le gabarit des bâtiments en intérieur de parcelle présente des hauteurs maximales ne dépassant pas celles des bâtiments implantés à front de boulevard.</p>	<p><i>A. Cette valeur maximale est établie de sorte que, à l'emplacement indiqué, la construction ne dépasse pas la hauteur relative de 80 m par rapport au niveau de référence du boulevard. Cette hauteur relative est celle qui, à l'issue de l'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, a été retenue comme scénario préférentiel.</i></p>
Article 3.2.2 : Stationnement		
<p><i>Prévoir des emplacements vélo en suffisance (un par oreiller) dans des locaux sécurisés (fermés)</i></p>	<p>Le stationnement à l'air libre des véhicules motorisés est interdit, excepté pour les véhicules d'intervention ou liés à la fonction médicale, les véhicules partagés, les véhicules de livraison et les véhicules transportant des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</p> <p><i>Afin de favoriser l'usage du vélo, le stationnement qui lui est destiné est conçu de manière ambitieuse, tant en capacité que dans son aménagement et son accessibilité</i></p>	<p><i>A. Une approche ambitieuse en matière de stationnement pour vélos consiste à prévoir, lors de la conception d'un projet, à la fois :</i></p>

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
<p>Prévoir au moins 10% d'emplacements vélos à destination des vélos cargo</p>	<p>(depuis l'espace public et depuis les bâtiments). A cette fin, sa conception respecte les recommandations de l'administration régionale de la mobilité qui sont d'application au moment de l'introduction des demandes de permis.</p> <p>Le stationnement vélo destiné spécifiquement aux logements comprend un nombre d'emplacements dédiés aux vélos utilitaires proportionné au programme.</p>	<p>- une capacité importante afin que chaque habitant puisse ranger au moins un vélo et que les locaux dédiés soient idéalement dimensionnés pour répondre à une hausse future de la demande ;</p> <p>- un confort d'utilisation afin que toutes les personnes puissent ranger et reprendre leur vélo sans être gênés ni sans devoir fournir un effort important, ce qui requiert un espace suffisant et des dispositifs appropriés ;</p> <p>- une bonne sécurisation du stationnement, aussi bien dans les accès aux locaux dédiés que sur les vélos eux-mêmes, ce qui requiert des matériaux et dispositifs adaptés.</p>
Article 3.2.3 : Espaces verts		
-	<p>Une zone d'espace vert, comprenant au minimum une superficie continue de 1.000 m², est aménagée. Ponctuellement, sans dépasser 20% de cette superficie continue, les pelouses à usage récréatif sont autorisées.</p>	
ARTICLE 3.3 : ZONE DE STRUCTURATION		
Article 3.3.1 : Définition		
-	<p>Hors-sol, la zone de structuration permet l'accès multimodal du public au site. Sans préjudice d'un accès permanent aux véhicules d'intervention, cette zone est conçue et aménagée comme un espace public de rencontre et de convivialité au sein d'un terrain privé, et permet aux modes doux de disposer d'une connexion entre le Campus de la Plaine, le boulevard du Triomphe, les autres zones du PPAS et le site Delta Sud.</p>	
Article 3.3.2 : Actes et travaux autorisés		
-	<p>La zone de structuration est une zone non aedificandi en hors-sol. Seul le mobilier urbain, des éventuels auvents, les édicules nécessaires à la mobilité, les accès et ventilations d'un éventuel parking, sont autorisés.</p> <p>En sous-sol, les affectations de la zone multifonctionnelle et de la zone d'équipement sont autorisées.</p> <p>Les panneaux publicitaires sont interdits.</p>	

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
	Le stationnement à l'air libre des véhicules motorisés est interdit, excepté pour les véhicules d'intervention ou liés à la fonction médicale, les véhicules partagés, les taxis, les véhicules transportant des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	
ARTICLE 3.4 : ZONE DE RESERVE		
	<p>Cette zone constitue une réserve foncière d'intérêt communal.</p> <p>Y sont seuls autorisés en l'état les travaux d'infrastructure liés à l'aménagement des voies d'accès aux zones contigües. Lorsque la nécessité de son affectation aura été démontrée par délibération motivée du Conseil communal, l'aménagement et l'affectation de cette zone seront déterminés dans le respect des prescriptions applicables à l'une des zones qui la borde. En fonction des besoins concrets à rencontrer, la zone de réserve pourra recevoir des constructions pour une superficie de planchers hors-sol totale de 5.000 m² et – le cas échéant – la superficie totale de planchers hors sol du PPAS (dont mention à l'article 2.1.1) sera alors portée à 130.000 m².</p>	
ARTICLE 3.5 : ZONE DE REcul		
Article 3.5.1 : Définition		
-	<p>La zone de recul est une zone non aedificandi, d'une largeur de 8 mètres à partir de l'alignement, implantée le long du boulevard du Triomphe.</p> <p>La zone de recul est plantée en pleine terre, et comprend des arbres de hautes tiges, qui complètent la trame végétale existante sur le boulevard.</p> <p>L'alignement est planté avec des éléments végétaux de petite taille (hauteur inférieure ou égale à 1m).</p>	
Article 3.5.2 : Actes et travaux autorisés		
-	Les zones non-plantées sont strictement limitées aux cheminements piétons et aux voiries nécessaires à la	

Recommandations	Prescriptions	Commentaires
	<p>desserte du site. Les voiries ne peuvent servir de liaison motorisée entre deux accès.</p> <p>Les panneaux publicitaires et le stationnement sont interdits.</p>	
ARTICLE 3.6 : ZONE DE VOIRIE PUBLIQUE		
-	<p>La zone de voirie publique est destinée à garantir l'accessibilité multimodale des parcelles riveraines. Elle est aménagée en accord avec sa vocation telle que définie dans le réseau viaire régional.</p>	
ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES		
ARTICLE 4.1 : PERIMETRE DE RETRAIT LATERAL		
-	<p>Le périmètre de retrait latéral est non constructible en superstructure au-dessus du niveau naturel du terrain des propriétés voisines, le niveau étant calculé au droit de la mitoyenneté. Les accès et les espaces de circulation sont autorisés et sont implantés à une distance de minimum 1 mètre de la limite mitoyenne. Le reste du périmètre est planté, et garantit une intégration paysagère des abords du site vis-à-vis des parcelles voisines (par exemple talus ou gradins végétalisés, plantés, ...).</p>	
ARTICLE 4.2 : PERIMETRE DE CHEMIN DE FER		
-	<p>Ce périmètre est affecté aux installations de chemin de fer.</p> <p>La construction en surplomb de ce périmètre est autorisée, excepté en cas de superposition avec des zones non aedificandi, où le périmètre de chemin de fer est dans ce cas non constructible, tout en restant pontable.</p>	