

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'IXELLES

Plan particulier d'affectation du sol  
Campus Universitaires

## **Recommandations et prescriptions littérales**

## DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN

Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- A. Cahier des notes et des rapports
- B. Recommandations et prescriptions littérales**
- C. Inventaire photographique
- D. Plans
  - 1. la feuille n°1, le plan de localisation;
  - 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
  - 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
  - 4. la feuille n°4, le schéma des affectations

# TABLE DES MATIÈRES

<b>0.RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>0.1. Recommandations applicables à toutes les zones du plan</b> .....	<b>4</b>
0.1.1.Energie.....	4
0.1.2. Gestion des eaux .....	5
0.1.3.Matériaux et déchets.....	5
0.1.4.Aspect social.....	5
0.1.5.Qualité de vie.....	6
0.1.6.Architecture et conception.....	6
0.1.7.Mobilité et accessibilité.....	6
0.1.8.Biodiversité.....	7
<b>0.2.Zones en sur-impression</b> .....	<b>7</b>
<b>1.Prescriptions générales</b> .....	<b>8</b>
<b>1.0.Generalités</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1.Articulation des prescriptions</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2.Glossaire</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3.Clause de sauvegarde</b> .....	<b>8</b>
<b>1.4.Accessibilité</b> .....	<b>8</b>
<b>1.5.Aires de stationnement</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6.Amenagement des zones non-construites</b> .....	<b>9</b>
<b>1.7.Arbres à haute tige</b> .....	<b>9</b>
<b>2.Prescriptions particulières</b> .....	<b>10</b>
<b>2.0.Generalités</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1.Affectations</b> .....	<b>10</b>
2.1.1.Affectations des zones constructibles.....	10
2.1.2.Affectation des zones non-constructibles.....	11
<b>2.2.Implantations</b> .....	<b>12</b>
<b>2.3.Gabarits</b> .....	<b>14</b>
<b>3. Glossaire</b> .....	<b>15</b>

## **0. RECOMMANDATIONS**

En vue de s'inscrire dans une démarche de développement durable, les constructions et aménagements prévus dans le périmètre du PPAS prendront en compte les recommandations énumérées ci-après.

Ces recommandations ont valeur indicative.

Toutefois, l'autorité délivrante appréciera les demandes de permis et certificats d'urbanisme introduits dans le périmètre du PPAS au regard de ces recommandations.

### **0.1. RECOMMANDATIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU PLAN**

#### **0.1.1. ÉNERGIE**

- a. Disposer les bâtiments de manière à optimiser l'éclairage des différentes fonctions, tant pour les immeubles que pour les parties de l'espace public ou privé qui en ont le plus besoin (par exemple, les zones verdurisées, les espaces de récréation, les places publiques, etc.)
- b. Assurer un ensoleillement adéquat des constructions, permettant d'assurer un éclairage naturel suffisant des locaux tout en évitant les surchauffes en été.
- c. Développer des immeubles ayant de hautes performances énergétiques, notamment en limitant les surfaces de déperdition, en favorisant des développements offrant une bonne compacité et développant une grande inertie thermique.
- d. Concevoir l'aménagement interne de manière à favoriser un éclairage naturel optimal.
- e. Viser à mettre en place des systèmes de refroidissement passif contre la surchauffe (ventilation naturelle, night cooling, ombrage des façades exposées, ...). En cas de mise en place de système de refroidissement actif, prévoir un système de régulation performant, et analyser la possibilité de récupérer la chaleur pour les besoins des autres fonctions situés dans la zone.
- f. Favoriser les systèmes de ventilation naturelle des locaux tout en veillant au contrôle de celle-ci afin d'éviter les pertes de chaleur inutiles.
- g. Au niveau solaire:
  - Viser à utiliser la surface de toiture pour l'installation de panneaux solaires thermiques, dimensionnés à l'optimum économique pour la couverture des besoins en eau chaude sanitaire ;
  - Viser à utiliser la surface de toiture résiduelle pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques dimensionnés pour la couverture du maximum possible des besoins électriques.
- h. Viser à mettre en place des équipements géothermiques lors du développement de projets importants.
- i. Viser à placer des chaudières collectives avec ou sans cogénération sur le site.

### **0.1.2. GESTION DES EAUX**

- a. Favoriser les aménagements assurant la perméabilité des sols (maintien des zones perméables, choix de matériaux et/ou techniques de mise en œuvre optimisant la perméabilité, etc.)
- b. Pour toute nouvelle construction ou rénovation lourde, prévoir une séparation des réseaux des eaux usées et des eaux pluviales afin de permettre une meilleure gestion de ces eaux.
- c. Réaliser les toitures plates de manière à retarder le rejet des eaux pluviales dans les collecteurs. A défaut mettre en œuvre des bassins de rétention des eaux de pluie au niveau du sol par l'aménagement de pièces d'eau, de noues et de tout autre dispositif utile.
- d. Prévoir l'aménagement de noues et /ou l'aménagement de pièces d'eau dans les zones non construites afin de collecter et stocker les eaux de ruissellement et augmenter la percolation dans la sol.
- e. Réserver l'eau potable pour l'alimentation et pour l'hygiène corporelle et envisager le recyclage des eaux grises dans le cycle de consommation domestique en complément de l'eau de pluie (WC, machine à laver).
- f. Intégrer, dès la conception des projets, des dispositifs permettant l'épuration locale des eaux usées.

### **0.1.3. MATÉRIAUX ET DÉCHETS**

- a. Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants dans le PPAS, en cas de démolition, réutiliser au maximum les déchets de démolition des constructions sur le site et recycler les déchets qui ne peuvent être réutilisés sur place.
- b. Utiliser des matériaux recyclables et de bonne qualité environnementale, celle-ci étant définie selon deux critères, la durabilité et l'empreinte écologique :
  - La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien.
  - L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air.
- c. Pour le choix des matériaux de revêtement, utiliser les vade-mecum piétons, cyclistes et PMR et respecter les normes et règlements en vigueur.
- d. Disposer les locaux de poubelle à proximité des cages d'ascenseur pour la facilité des occupants, mais également à un emplacement et à un niveau facilement accessible pour le ramassage des ordures.
- e. Prévoir suffisamment de lieux de collecte des déchets recyclés, comme les bulles à verre, en fonction des nouveaux occupants prévus sur le site. Aménager des conteneurs enterrés, lors du réaménagement des espaces publics.

### **0.1.4. ASPECT SOCIAL**

- a. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, en particulier lors de l'aménagement des espaces publics ou de la création des logements.
- b. Favoriser les activités génératrices d'emplois répondant aux caractéristiques de la zone et/ou de la région bruxelloise.
- c. Anticiper les questions relatives à la gestion et l'entretien des espaces publics sur

le site en établissant un partenariat clair entre les pouvoirs publics et les propriétaires du site.

- d. Aménager les espaces publics en tenant compte de tous les types d'usagers (catégories d'âge, catégories sociales, etc.), en particulier des personnes à mobilité réduite. Encourager l'aménagement des espaces publics et espaces communs (publics ou non) par l'installation d'équipements favorisant les échanges, le jeu et le repos afin d'encourager l'appropriation des espaces par les occupants du site.
- e. Créer des équipements publics pour répondre aux besoins de la population (crèches publiques, écoles ...)
- f. Favoriser la création d'établissements permettant l'accueil de personnes âgées, notamment en lien avec le centre hospitalier CHIREC.
- g. Intégrer dans la conception et la gestion des espaces publics et des espaces verts une démarche participative.

#### **0.1.5. QUALITÉ DE VIE**

- a. Eviter les nuisances sonores par une implantation adéquate des différentes activités (telles que cercles d'étudiants, salles de fêtes, etc.) et accorder une importance particulière à leur diminution (matériaux et formes des nouvelles constructions, revêtements des espaces publics, isolation acoustique des immeubles, insonorisation des installations techniques, diminution des nuisances sonores dues aux transports).
- b. Réaliser une étude des vents lors de la conception des nouvelles zones de construction afin d'optimiser le confort d'usage et l'agrément de séjour dans les espaces accessibles au public.
- c. Doter les espaces accessibles au public de bancs, de mobilier urbain et d'éclairage, particulièrement aux endroits offrant des vues intéressantes, protégées des turbulences et profitant d'un bon ensoleillement.
- d. Assurer un éclairage nocturne par la disposition judicieuse des points lumineux, de manière à augmenter le sentiment de sécurité et à permettre la création de zones sombres pour le développement de la faune. Prendre en compte les recommandations du Plan lumière de la commune d'Ixelles et/ou régional.

#### **0.1.6. ARCHITECTURE ET CONCEPTION**

- a. Pour les nouvelles constructions et/ou rénovations lourdes, créer une architecture présentant des caractéristiques propres participant à la création de points de repère sur le site, tout en mettant en valeur les espaces ouverts soutenant une composition d'ensemble. Dans ce cadre, privilégier le recours à des concours d'architecture ou appels à projets.
- b. Prendre en compte les vues, le paysage urbain et/ou vert, les perspectives dans le site, depuis et vers ses abords, dans la conception des bâtiments et/ou espaces publics.
- c. Prendre en compte la présence des éléments du paysage existant (arbres à haute tige, cheminements naturels, relief...) dans les futures implantations des bâtiments et des divers cheminements.

#### **0.1.7. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ**

- a. Créer un réseau en mode actif (piétons, cyclistes ...) qui permette une accessibilité optimale entre les différentes zones du PPAS, connectées à des pôles attractifs en périphérie du site (gare d'Etterbeek, station de métro Delta,

cimetière d'Ixelles).

- b. Privilégier les modes actifs (accessibilité, sécurité, facilité d'usage, aménagements qualitatifs...) dans toutes les zones du PPAS, en particulier dans les aménagements des espaces publics.
- c. Dissuader le stationnement de longue durée en voirie pour les véhicules particuliers. Veiller à réserver en voirie des aires de stationnement pour voitures partagées, taxis, motos, PMR et vélos, visibles de loin et facilement accessibles.
- d. Prévoir des locaux fermés pour vélos prioritairement dans les bâtiments, ou à proximité de leurs accès.
- e. Prévoir des bornes électriques dans les parkings.
- f. En dehors de la zone de circuit viaire, empêcher les traversées motorisées du site (by pass).

#### **0.1.8. BIODIVERSITÉ**

- a. Favoriser la biodiversité dans les aménagements extérieurs (jardins, espaces verts, places publiques, zones vertes, etc.) notamment, par la plantation d'essences indigènes et en particulier de feuillus à croissance lente, par la gestion différenciée, par la création de zones de nidification...
- b. Prévoir dans les aménagements des zones humides (réculte des eaux de pluie).

#### **0.2. ZONES EN SUR-IMPRESSION**

Le PPAS indique, en surimpression, des zones destinées à structurer le site à partir :

- a. Zone structurante (places publiques et esplanade)

Le PPAS est structuré par 4 places publiques qui forment des entrées au site ainsi que par une esplanade centrale permettant de développer un projet global d'articulation entre les deux campus universitaires (ULB et VUB).

Les aménagements de ces places et de l'esplanade veilleront à relier le site au tissu urbain environnant par la création de perspectives, d'ouvertures, de traitements paysagers appropriés et par la construction sur leurs abords de bâtiments emblématiques par leur architecture, volume et/ou fonction.

- b. D'une trame d'intérêt paysagère

Le PPAS est structuré par un réseau qui permet de lier les différentes zones par des cheminements réservés prioritairement aux modes actifs (piétons, cyclistes...) et qui permet, à terme, de former une trame paysagère structurante.

Ces cheminements sont composés de placettes, allées piétonnes et/ou cyclables, sentiers paysagers, escaliers, esplanades, passages couverts, etc.

Ce réseau forme une trame référentielle pour l'implantation et l'intégration des futures constructions.

Dans cette trame, les implantations des constructions et les aménagements paysagers veillent à prendre en compte les continuités écologiques et les éléments du paysage, existants et/ou à créer.

# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## 1.0. GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions générales s'appliquent dans toutes les zones du PPAS.

## 1.1. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS

En cas de contradiction entre les prescriptions littérales et les prescriptions graphiques, ces dernières s'appliquent.

Les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

## 1.2. GLOSSAIRE

Le PPAS est accompagné d'un glossaire en annexe.

## 1.3. CLAUSE DE SAUVEGARDE

Les bâtiments et/ou aménagements existants dont les implantations et/ou les affectations légalement autorisées et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du PPAS, peuvent être maintenus.

Les bâtiments et/ou aménagements existants dont les implantations et/ou les gabarits légalement autorisés et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du PPAS, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation et/ou de transformation et/ou d'extension dans les limites des gabarits et superficies autorisables après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

## 1.4. ACCESSIBILITÉ

Le PPAS prévoit deux zones de circuit viaire dans lesquels la création de voiries est autorisée tel que décrite à l'art. 2.1.2.4.

Dans toutes les autres zones du PPAS, la création de voies carrossables est autorisée afin de permettre exclusivement l'accès aux bâtiments des véhicules d'urgence, de livraison et d'entretien et l'accès aux aires de stationnement telles que décrites à l'art. 1.5.

## 1.5. AIRES DE STATIONNEMENT

A l'exception de la zone de circuit viaire telle que décrite à l'art. 2.1.2.4., la création d'aires de stationnement est strictement interdite en surface dans toutes les autres zones du PPAS.

Par aire de stationnement, il faut comprendre toute zone réservée à l'implantation de plus de 5 stationnements de véhicules motorisés.

Les aires de stationnement sont obligatoirement réalisées dans les bâtiments, dans les sous-sols et/ou volumes hors-sol capables spécialement prévus à cet effet, en priorité à proximité immédiate et/ou dans les zones de l'esplanade centrale et des 4 places de la zone structurante du PPAS.

## 1.6. AMÉNAGEMENT DES ZONES NON-CONSTRUITES

Les aménagements des zones non-construites prendront en compte :

- Le maintien et/ou la création de supports à la biodiversité comme les zones humides, les talus, les zones d'ombres et de lumières, etc. ;
- Le maintien et/ou la plantation d'espèces indigènes adaptées au milieu et référencées dans la flore bruxelloise ;
- La création de zones propices à la nidification et à l'alimentation de l'avifaune ;
- La mise en œuvre d'un projet paysager incluant le principe de gestion différenciée ;
- La création de surfaces perméables.

## 1.7. ARBRES À HAUTE TIGE

Dans toutes les zones du PPAS, il sera porté une attention particulière au maintien et à la protection des arbres à haute tige existants et particulièrement ceux qui bénéficient d'une mesure particulière d'identification reconnue (pour leur valeur mémorielle, botanique et/ou paysagère) dans le choix des implantations des constructions et/ou dans les aménagements.

Toute demande de permis et/ou de certificat d'urbanisme prévoit obligatoirement la plantation, au minimum, d'un arbre à haute tige dans le périmètre du PPAS par 500m<sup>2</sup> de superficie plancher hors-sol autorisée.

## 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### 2.0. GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions particulières s'appliquent dans les zones du PPAS correspondantes.

### 2.1. AFFECTATIONS

#### 2.1.1. AFFECTATIONS DES ZONES CONSTRUCTIBLES

##### 2.1.1.1. Superficies hors-sol autorisables dans le périmètre du Plan

Dans l'ensemble du périmètre du Plan, les superficies de plancher des bâtiments sont limitées suivant la capacité maximale suivante :

Superficie maximale autorisée dans le Plan max. 660 000m<sup>2</sup>

Dont :

- Équipements d'intérêt collectif et/ou de service public	max. 600.000 m <sup>2</sup>
- Logements	max. 200.000 m <sup>2</sup>
- Activités administratives et/ou productives	max. 70.000 m <sup>2</sup>
- Établissements hôteliers	max. 25.000 m <sup>2</sup>
- Commerces	max. 10.000 m <sup>2</sup>

Au 15 mai 2013, les superficies existantes sont les suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et/ou de service public	242.000 m <sup>2</sup>
(+) PU n°2011/86-290 / ULB ( <i>bâtiment des sciences appliquées</i> )	15.580 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>257.580 m<sup>2</sup></b>
- Logements	29.000 m <sup>2</sup>
(+) PU n°2011/250-290-151 / IRENA ( <i>logements pour étudiants</i> )	10.048 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>39.048 m<sup>2</sup></b>
- Commerces	290 m <sup>2</sup>
- Activités administratives et/ou productives	(-) m <sup>2</sup>
- Établissements hôteliers	(-) m <sup>2</sup>

##### 2.1.1.2. Mode de calcul des superficies autorisables dans le périmètre du Plan

Le solde des superficies admissibles par affectation dans le périmètre de PPAS est calculé de la manière suivante :

1° Pour les actes et travaux ayant pour objet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, de logements, d'activités administratives et/ou productives, d'établissements hôteliers:

- a) le solde est mis à jour en déduisant les superficies de plancher autorisées dans les permis d'urbanisme ou de lotir délivrés qui ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours administratif organisé et/ou d'une suspension par le fonctionnaire délégué et d'une annulation par le Gouvernement et qui, en outre, dans l'hypothèse d'un projet mixte, ont fait l'objet d'un permis d'environnement définitif;
- b) le solde est mis à jour en déduisant les superficies de plancher que le demandeur de permis est autorisé à exécuter ;
- c) le solde mis à jour comme indiqué au a) et au b), est soit maintenu lors de la réalisation effective du projet, soit modifié en cas de non-réalisation du projet à l'expiration du délai de péremption du permis délivré.

2° Pour les actes et travaux ayant pour objet la suppression d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, de logements, d'activités administratives et/ou productives, d'établissements hôteliers, le solde est mis à jour après la réalisation effective du projet en additionnant les superficies de plancher dont la suppression est autorisée par le permis d'urbanisme ou de lotir.

La Commune tient à jour le solde des superficies.

#### 2.1.1.3. Zone d'équipements (zone bleu clair)

Dans les limites des superficies maximales autorisables dans le périmètre du PPAS :

- Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- Les commerces peuvent y être autorisés sur une superficie de maximum 1.000m<sup>2</sup> par immeuble et par projet, après que cette affectation ait été soumise à des mesures particulières de publicité.

#### 2.1.1.4. Zone de diversité (zone bleu moyen)

Dans les limites des superficies maximales autorisables dans le périmètre du PPAS :

- Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, en tout ou en partie ;
- Les commerces peuvent y être autorisés sur une superficie de maximum 1.000m<sup>2</sup> par immeuble et par projet, après que cette affectation ait été soumise à des mesures particulières de publicité.

#### 2.1.1.5. Zone de diversité en zone verte (zone alternée orange et vert)

Dans les limites des superficies maximales autorisables dans le périmètre du PPAS et dans les limites des superficies existantes dans cette zone à l'entrée en vigueur du PPAS :

- Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, en tout ou en partie ;
- Les commerces ne sont pas autorisés dans cette zone.

#### 2.1.1.6. Zone de forte diversité (zone bleu foncé)

Dans les limites des superficies maximales autorisables dans le périmètre du PPAS :

- Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- Ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux activités administratives, aux établissements hôteliers et/ou aux activités productives, en tout ou en partie ;
- Les commerces peuvent y être autorisés sur une superficie de maximum 1.000m<sup>2</sup> par immeuble et par projet, après que cette affectation ait été soumise à des mesures particulières de publicité.

### 2.1.2. AFFECTATION DES ZONES NON-CONSTRUCTIBLES

#### 2.1.2.1. Zone verte (couleur verte sur le plan)

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de

garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social, récréatif ou pédagogique.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique.

En cas d'aménagements récréatifs, la composante végétale y est dominante.

#### 2.1.2.2. Zone d'activités en plein air (couleur verte + SP sur le plan)

Cette zone est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comporte un cadre de plantations.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de cette zone ou complémentaires à sa fonction sociale.

Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des constructions qui en sont le complément usuel ne peut excéder 20% de la superficie de la zone.

#### 2.1.2.3. Ceinture verte (couleur vert olive sur le plan)

Cette zone est destinée à conserver et/ou à créer un espace planté, en particulier d'arbres à hautes tiges, entre la voirie publique et les différentes zones constructibles du PPAS.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone ou directement complémentaires à sa fonction sans que puisse être mise en cause son unité ou sa valeur scientifique ou esthétique.

Des accès ponctuels et limités aux entrées carrossables et aux chemins d'accès piéton peuvent y être autorisés.

La largeur des accès carrossables ne dépasse pas 6,50m.

#### 2.1.2.4. Circuit viaire (couleur jaune sur le plan)

Dans ces zones, la création de voiries est autorisée.

L'aménagement des voiries est conforme aux réglementations en vigueur et doit être conçu de manière à leur conférer un aspect paysager d'ensemble.

Dans ces zones, la création de stationnements est interdite du côté de la zone verte.

## 2.2. IMPLANTATIONS

L'implantation des futures constructions se conforme aux réglementations en vigueur.

Elle prend en compte les mesures de structuration spatiale décrites dans les recommandations ainsi que le bon aménagement des lieux.

L'implantation des constructions prend aussi en compte, dans les mailles définies du Plan, un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

Le CBS permet d'équilibrer sur chaque maille du Plan le rapport entre les surfaces à faible et à forte capacité de développement de la biodiversité. Lors de la densification des mailles, le projet d'aménagement compensera l'absence ou la destruction de biotopes en créant de nouveaux milieux propices au développement de la biodiversité.

Par priorité et dans les limites des capacités des mailles, le projet d'aménagement prendra en compte les dispositifs agrandissant et/ou créant des zones avec un indice de pondération élevé, ensuite d'autres dispositifs seront pris en compte.

Le Coefficient est calculé de la manière suivante :

- Somme des superficies éco-aménageables / superficie totale de la maille du Plan, chaque type de surface étant multiplié par un indice de pondération.

Par superficies éco-aménageables il faut comprendre toute surface horizontale et/ou verticale favorisant la biodiversité.

L'indice de pondération à prendre en compte est le suivant :

- Surface imperméable 0,0  
La surface ne laisse passer ni l'air, ni l'eau. Aucune végétation.  
Ex. : béton, asphalte, aménagement avec sous-sol imperméable...
- Surface partiellement imperméable 0,3  
La surface laisse passer l'eau et l'air. Normalement pas de végétation.  
Ex. : klinkers, dalles avec sous-couche de sable ou de gravier...
- Façade verte (hauteur d'au moins 1,80m / surface sur le plan vertical) 0,4  
Végétation extensive sur ou le long des façades, murs ...
- Surface semi-ouverte 0,5  
La surface laisse passer l'eau et l'air. L'infiltration est possible et la végétation présente.  
Ex. : gravier couvert d'herbe, dalles gazon ...
- Surface avec végétation sur couche de substrat fine 0,5  
Surface avec végétation (extensive), constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de moins de 20cm.
- Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse 0,7  
Surface avec végétation (intensive) sur constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de plus de 20cm.
- Surface avec végétation en pleine terre 0,8  
Végétation en pleine terre  
Ex. : pelouse
- Surface avec végétation variée en pleine terre 1,0  
Végétation en pleine terre avec une diversité biologique importante.  
Ex. : pré fleuri, étang, massifs arbustifs, etc.

Le calcul du CBS est évalué dans le cadre de la délivrance des Permis d'Urbanisme dans les zones constructibles du Plan et pour toute nouvelle construction.

Lorsque l'implantation de la nouvelle construction est à cheval sur deux mailles, le calcul du CBS est évalué suivant un principe de proportionnalité.

Le CBS à prendre en compte est le suivant :

Mailles 1	0,45
Mailles 2	0,30

Mailles 3	0,15
Maille 4	0,00

Pour la zone de diversité en zone verte telle que décrite à l'art. 2.1.1.5., le maintien et la rénovation des bâtiments existants est autorisée. En cas de démolition et de reconstruction, l'implantation prendra en compte le caractère ouvert et pavillonnaire de cette zone, permettant la transition entre les zones plus denses et la zone d'activités en plein air limitrophes.

Les zones non-construites y sont affectées en zone verte conformément à l'art. 2.1.2.1.

### **2.3. GABARITS**

Le PPAS indique une cote d'arasement maximum exprimée en mètres depuis le niveau le plus bas du sol à l'aplomb de la façade de la construction à ériger.

Par cette cote, il faut comprendre la hauteur maximum des volumes principaux en ce compris les étages et/ou cabanons techniques, et les toitures à l'exclusion des cheminées.

Pour le bâtiment du « rectorat de la VUB », la hauteur du bâtiment est limitée au volume du bâtiment existant lors de son classement.

Le PPAS définit 3 gabarits de référence, en prenant le gabarit du bâtiment le plus haut de la Plaine comme référence à ne pas dépasser, excepté pour la création d'un bâtiment emblématique pour marquer la porte "Delta" du site. La ceinture verte, quant à elle, ne pourra accueillir que des bâtiments de petits gabarits afin de conserver une bonne visibilité sur l'intérieur du site.

### **3. GLOSSAIRE**

#### **ACTIVITÉS PRODUCTIVES**

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités de production de services matériels et de biens immatériels, à l'exception des activités industrielles.

Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

#### **Activités artisanales**

Activités de production où la création, la transformation ou l'entretien des biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

#### **Activités de haute technologie**

1° recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en œuvre de manière significative des technologies avancées ;

2° Activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.

#### **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 de pré-press, call centers...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

#### **Activités de production de services matériels**

Activités de prestation de services ou liées à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).

#### **ARBRE A HAUTE TIGE**

Par arbre à haute tige, il faut comprendre tout arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

#### **COMMERCE**

Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

#### **ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC**

Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou de service public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnu et de morale laïque.

#### **LOGEMENT**

Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou de plusieurs personnes, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés et le logement étudiant, à l'exclusion des établissements hôteliers.

#### **SUPERFICIE DE PLANCHER**

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2.20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.