

# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

DÉLIMITATION DES ZONES D'HABITATION HORIZON+

Prescriptions - projet

octobre 2023





**plusoffice architects**

OMGEVING

[Tapez ici]

## PES Délimitation des zones d'habitation HORIZON+

Prescriptions - projet

Version : octobre 2023

### Initiateur et chargé de mission du PESP

Province du Brabant flamand  
Direction Espace  
Service Aménagement du territoire  
Provincieplein 1  
3010 Louvain  
[www.vlaamsbrabant.be](http://www.vlaamsbrabant.be)

Spatie maakt ruimte VOF/SNC  
Platte Lostraat 203  
3010 Louvain  
T : +32 472 77 45 86  
[www.spatiemaaktruimte.be](http://www.spatiemaaktruimte.be)

En collaboration avec :

Arcadis Belgium NV/SA (screening RIE)

OMGEVING CV/SC (GIS)

Plusoffice architects BV/SP (étude de conception)

Planificateur spatial  
Wolf Rysbrack, planificateur spatial agréé  
[wolf.rysbrack@vlaamsbrabant.be](mailto:wolf.rysbrack@vlaamsbrabant.be) - 0476 50 59 13

NUMÉRO DE DOSSIER : RMT-RP-PRJ-2016-003

NOTRE RÉFÉRENCE : projecten/Horizon+/  
PRUP

DATE : octobre 2023

Personne de contact

Kristine Verachtert, planificatrice spatiale agréée  
[kristine@spatiemaaktruimte.be](mailto:kristine@spatiemaaktruimte.be) - 0472 77 45 86

Muriel Degelin, planificatrice spatiale agréée  
[muriel@spatiemaaktruimte.be](mailto:muriel@spatiemaaktruimte.be) - 0486 71 23 10

:

Hanne Carlens, coordinatrice RIE  
[Hanne.carlens@arcadis.com](mailto:Hanne.carlens@arcadis.com) – 0475 33 40 00

Els Van Looy, urbaniste  
[Els.VanLooy@omgeving.be](mailto:Els.VanLooy@omgeving.be) – 03 448 22 72

Ward Verbakel, ingénieur-architecte urbaniste  
[Ward.verbakel@plusoffice.eu](mailto:Ward.verbakel@plusoffice.eu) - 02 203 91 50

## Table des matières

0.	Dispositions préliminaires .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.	Plan partiel 1 : délimitation des noyaux HORIZON+ Tervuren	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.1.	Délimitation du noyau.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.2.	Centre hautement dynamique .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.3.	Cœur de village .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.4.	Quartiers résidentiels à optimiser.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.5.	Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.6.	Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.7.	Quartiers résidentiels verts.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.8.	Bâti en ruban et épars .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.9.	Zone bâtie mixte .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.10.	Surimpressions.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.10.1.	Noyau commercial.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.10.2.	Quartier typique.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1.10.3.	Zone à restructurer .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.	Plan partiel 2 : délimitation des noyaux HORIZON+ Overijse	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.1.	Délimitation du noyau.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.	Centre hautement dynamique .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.3.	Cœur de village .....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.4.	Quartiers résidentiels à optimiser.....	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.5.	Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux	<b>Fout!</b>	<b>Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

- 2.6. Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.7. Quartiers résidentiels verts..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.8. Bâti en ruban et épars ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.9. Zone bâtie mixte ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 2.10. Surimpressions..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 2.10.1. Noyau commercial..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 2.10.2. Quartier typique ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 2.10.3. Zone à restructurer ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
- 3. Plan partiel 3 : délimitation des noyaux Horizon+ Rhode-Saint-Genèse **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.1. Délimitation du noyau..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.2. Centre hautement dynamique ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.3. Cœur de village ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.4. Quartiers résidentiels à optimiser ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.5. Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.6. Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.7. Quartiers résidentiels verts..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.8. Bâti en ruban et épars ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.9. Zone bâtie mixte ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
  - 3.10. Surimpressions..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
    - 3.10.1. Noyau commercial..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
    - 3.10.2. Quartier typique ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
    - 3.10.3. Zone à restructurer ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

## 0. Dispositions préliminaires

commentaire	
<b>BREF APERÇU DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES</b>	Pour une bonne compréhension des dispositions par zone, nous donnons ci-dessous un aperçu des lignes de force de la politique par zone. Attention, ce tableau ne constitue qu'un résumé très succinct des dispositions par zone et ne possède aucunement un caractère réglementaire. Les prescriptions proprement dites, avec toutes leurs nuances, possibilités d'exception, etc., sont reprises dans les dispositions par plan partiel.

<b>BASISPRINCIPES IN ZONES</b>  opgelet: - uitzonderingen mogelijk - bestaande detailvoorschriften gaan voor indien strijdig - latere voorschriften kunnen verder verfijnen en licht nuanceren	<b>hoogdynamisch centrum</b>	<b>dopshart</b>	<b>te optimaliseren woonwijk</b>	<b>te bestendigen woonwijk binnen de kern</b>	<b>te bestendigen woonwijk buiten de kern</b>	<b>groene woonwijk</b>	<b>lint- en verspreide bebouwing</b>	<b>gemengd bebouwde zone</b>	<b>te herstructureren zones (overdruk)</b>
<b>ruimtelijk rendement verhogen ?</b>	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	neen, wel punctuele afwijking met stedenbouwkundige last	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij duidelijke kwaliteitsverhoging	op deel site mits stedenbouwkundige last
<b>functieverweving ?</b>	wenselijk	wenselijk (lokaal niveau)	mogelijk	mogelijk	mogelijk	neen, residentieel + gemeenschapsvoorzieningen	voornamelijk residentieel + functies gelinkt aan open ruimte	mogelijk	
<b>woningtypes</b>	alle, binnen goede RO	alle, binnen goede RO	alle, binnen goede RO	eengezinswoningen	eengezinswoningen	eengezinswoningen	eengezinswoningen		afwijkingen mogelijk als stedenbouwkundige last
<b>volumetrie woningen</b>	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	conform omgeving	conform omgeving	conform omgeving	conform omgeving	goede ruimtelijke ordening, verschillende schalen	
<b>woningdichtheid</b>				dichtheid van de omgeving, aan bestaande straten	dichtheid van de omgeving, aan bestaande straten	laag, niet dichter dan omgeving, aan bestaande straten	laag, niet dichter dan omgeving, aan bestaande straten		afwijkingen mogelijk als stedenbouwkundige last
<b>extra motivering (zolang geen detailvoorschriften)</b>						behoud groen karakter	behoud van een doorzicht + beperkte impact groenbeeld straatzijde		als meer dan 1 woning: afstemming op landschap, waterstructuur, groenstructuur

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>ZONE DU PLAN ET PLANS PARTIELS</b>	
Art. 0.1	<p>Le présent PESP se compose de trois plans partiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan partiel 1 Délimitation des noyaux Horizon+ Tervuren</li> <li>- Plan partiel 2 Délimitation des noyaux Horizon+ Overijse</li> <li>- Plan partiel 3 Délimitation des noyaux Horizon+ Rhode-Saint-Genèse</li> </ul>	
Art. 0.2	<p>Le contour du plan par plan partiel couvre l'ensemble de la zone du plan dans les communes concernées.</p> <p>Le plan ne contient toutefois que des prescriptions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relatives à la délimitation des noyaux (articles 1/2/3.1)</li> <li>- dans les zones délimitées « centre hautement dynamique », « cœur de village », « quartier résidentiel à optimiser », « quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur/à l'extérieur des noyaux », « quartiers résidentiels verts », « bâti en ruban et épars » et « zones bâties mixtes (voir articles 1/2/3.2 à 1/2/3.9)</li> </ul> <p>En dehors de ces délimitations de noyaux et de ces zones délimitées, il n'y a pas de prescriptions.</p> <p>Il est cependant possible qu'en dehors de ces délimitations de noyaux et zones délimitées, des permis de lotir et des PPA soient (en partie) abrogés à la suite de ce plan : voir articles 0.5 à 0.10.</p>	<p>Le PESP se prononce sur le fond uniquement dans les zones qui, dans les plans d'aménagement ou dans d'autres PES, possèdent une affectation qui relève de la catégorie d'affectation de zone « habitat » : zones d'habitat, parcs résidentiels, zones d'habitat à caractère rural, etc. Ces zones ont été reprises dans l'une des zones abordées dans les plans partiels, à l'exception des parties de zones de réserve d'habitat qui ne sont pas bâties ou qui ne le sont que de manière fragmentée.</p> <p>Toutefois, le PESP abroge également (en partie) des lotissements et des PPA. Ceux-ci ne cadrent pas toujours entièrement dans ces affectations d'habitat, donc pas non plus dans les délimitations des zones visées par des prescriptions. Ainsi, par exemple, les zones de jardins des lotissements se situent parfois en dehors des affectations d'habitat, le PPA dépasse légèrement des zones délimitées... Afin de garantir qu'il soit également possible de les abroger en dehors des zones délimitées, le contour du plan a été formellement étendu au territoire des communes concernées.</p>
	<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	
Art. 0.3	<p>Les prescriptions de ce PESP s'appliquent uniquement, même dans les zones délimitées, dans les zones dont la catégorie d'affectation est « habitat » dans un plan d'aménagement ou un PES.</p>	<p>Le PESP n'a pas de conséquences pour les zones dont l'affectation n'est pas « habitat », par exemple les zones de petite taille à affectation d'espace vert dans le plan de secteur, les PPA ou les PES à orientation zonale, les zones ayant une affectation d'utilité publique ou d'artisanat...</p>

		Le PESP ne se prononce pas sur l'aménagement ou non de zones d'extension d'habitat ou d'autres zones de réserve d'habitat qui n'ont pas encore été développées. Le plan de secteur et les réglementations en vigueur dans le cadre du plan de secteur restent en effet ici d'application. S'il devait y avoir des initiatives permettant des développements dans les zones d'extension d'habitat ou les zones de réserve pour les quartiers résidentiels qui relèvent des contours de la zone, les prescriptions de ce PESP devraient être appliquées.
Art. 0.4.	<p>Les prescriptions ne s'appliquent pas aux projets réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par ou avec un financement de la Société flamande du Logement social ou des sociétés de logement agréées mentionnées dans le Code flamand du Logement,</li> <li>- par ou avec un financement de l'Agence pour la politique du logement et de l'infrastructure des soins pour le Brabant flamand,</li> <li>- des parties publiques ou semi-publiques à constituer qui prévoient une offre de logement abordable pour les groupes à revenu limité.</li> </ul>	<p>Les prescriptions préciseront dans un certain nombre de zones que, dans le permis octroyé, la réalisation d'un « rendement spatial » ne correspond pas au bon aménagement du territoire. Par conséquent, en dehors des noyaux et dans de grandes parties des noyaux moins équipés, il y aura peu d'opportunités pour des projets présentant une densité résidentielle plus élevée et un grand nombre de petites entités de logement. Il a en effet été constaté que les projets en cours et les potentiels présents dans les noyaux les mieux équipés créent une offre suffisamment vaste pour faire face à la croissance démographique attendue au cours des quinze prochaines années.</p> <p>Les besoins des groupes cibles desservis par VLABINVEST et les sociétés de logement social sont suivis et pilotés par ces instances. Ils peuvent différer de ceux de la population générale. Dans la zone du plan, le nombre obligatoire de logements sociaux conformément au Bindend Sociaal Objectief (objectif social contraignant) n'est pas encore atteint. Il a donc été décidé d'évaluer ces projets au cas par cas sur la base du bon aménagement du territoire.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 0.5	Ce PESP abroge toutes les dispositions du <b>règlement sur la bâtisse de la Randfederatie Halle</b> du 27 janvier 1975, fixé par l'A.R. du 4 octobre 1976.	<p>Cet ancien règlement sur la bâtisse qui s'appliquait dans le plan partiel 3 (Rhode-Saint-Genèse) et le plan partiel 2 (Overijse) n'a probablement jamais été abrogé expressément. Les dispositions sont abrogées par sécurité.</p> <p>Pour autant qu'ils ne soient pas repris dans ce PESP, des PES détaillés ou des règlements communaux à établir ultérieurement peuvent élaborer de nouvelles prescriptions détaillées en matière de bâtisse.</p>
Art. 0.6	Ce PESP abroge, dans le périmètre de toutes les zones délimitées (voir articles 1/2/3.2 à 1/2/3.9), l'article 8 des <b>prescriptions complémentaires au plan de secteur de Hal-</b>	Le PESP déterminera dans quelles zones un rendement spatial et une mixité de fonctions sont visés ou non. Ce PESP prévoit en remplacement une réglementation générale relative à la hauteur de construction, par

	<b>Vilvorde</b> , tel qu'inséré par l'A.R. du 7 mars 1977, à savoir les dispositions particulières relatives au <b>nombre de niveaux d'habitation</b> .	zone. Des prescriptions plus détaillées sur le nombre de niveaux d'habitation ou la hauteur de construction peuvent être prévues dans des prescriptions à établir ultérieurement dans des règlements, des PES à orientation zonale ou des prescriptions de lotissement.
Art. 0.7	<p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre hautement dynamique</li> <li>- cœur de village</li> <li>- zone bâtie mixte</li> <li>- quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux</li> </ul> <p>Ce PESP attribue à ces zones la <b>prescription d'affectation de zone d'habitat</b> : voir les prescriptions relatives aux zones concernées.</p>	<p>Le plan stratégique provincial sélectionne un certain nombre de noyaux par commune. Pour chacun de ces noyaux, un centre est défini – cœur de village ou centre hautement dynamique –, dans lequel aucune forme de rendement spatial n'est exclue. Dans certains noyaux, toutefois, l'affectation « parc résidentiel » du plan de secteur prédomine et les centres ont dû être délimités dans le parc résidentiel. Cela correspond par ailleurs à la situation de fait sur le terrain. Nous abrogeons ici la dénomination plus précise de « parc résidentiel » et retombons sur la prescription de base pour les zones d'habitat (voir prescriptions d'affectation dans les plans partiels ci-dessous).</p> <p>De la même manière, nous abrogeons cette dénomination plus précise pour diverses zones le long de la chaussée de Bruxelles (Overijse) et de la chaussée de Waterloo (Rhode-Saint-Genèse) où, au fil des ans, une structure à grande échelle, une grande superficie de revêtement de sol et une grande imbrication des fonctions sont apparues. Ici aussi, la prescription de zones d'habitat est beaucoup plus réaliste.</p> <p>Nous pouvons ainsi établir une distinction beaucoup plus claire entre l'octroi de permis dans les « quartiers résidentiels verts » – où un régime de parc résidentiel est en vigueur – et dans les zones où cela n'est plus possible ou pas souhaitable en raison des objectifs d'une politique de consolidation du noyau. La prescription complémentaire est en effet la suivante : <i>« Les parcs résidentiels sont les zones dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts. On entend par densité d'une zone délimitée au plan, le nombre de logements par hectare. »</i></p> <p>Enfin, il a été constaté qu'un certain nombre de quartiers à affectation de « parc résidentiel » dans les plans partiels 2 et 3 ne présentent pas les qualités vertes d'un parc résidentiel et n'occupent pas non plus une position stratégique en termes de liaison ou d'extension forestière. Ils ont été sélectionnés comme « quartier résidentiel à consolider » classique.</p>
Art. 0.8	Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « zone d'habitat à caractère rural »</b> telle que décrite à l'article 6 de	De même, il n'est pas logique de maintenir une dénomination complémentaire « à caractère rural » dans les zones désignées comme

	<p><i>l'A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur</i> et telle qu'indiquée au plan de secteur de Louvain (approuvé le 7 avril 1977) ou au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre hautement dynamique</li> <li>- cœur de village</li> <li>- quartier résidentiel à optimiser</li> </ul> <p>Ce PESP attribue à ces zones la <b>prescription d'affectation de zone d'habitat</b> : voir les prescriptions relatives aux zones concernées.</p>	<p>cœur de village. Certains noyaux se composent entièrement d'une zone d'habitat disposant de la dénomination complémentaire « à caractère rural ». Toutefois, la prescription complémentaire est libellée comme suit : « <i>Les zones d'habitat à caractère rural sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles.</i> » En outre, la distinction entre zone d'habitat sans et avec cette prescription complémentaire est souvent utilisée dans le permis afin d'introduire une différenciation en matière de densité résidentielle, de hauteur, etc.</p> <p>Dans le cœur de village de ces noyaux, une concentration d'équipements quotidiens est visée, certes à la mesure du village, et une offre à petite échelle d'habitat compact n'est pas inappropriée. La présence d'exploitations agricoles n'y est plus recherchée. Il en va de même pour les zones attenantes à un centre d'équipements de qualité, qui peuvent encore entrer en ligne de compte pour la densification de l'habitat dans le cadre d'une politique de consolidation du noyau. C'est pourquoi ce complément à l'affectation « zones d'habitat » est également supprimé et nous donnons à ces zones la prescription de zones d'habitat.</p>
Art. 0.9	<p>Ce PESP abroge toutes les dispositions de divers <b>PPA</b>, listés à l'article 0.9.b ci-dessous</p> <p>Ce PESP abroge en partie divers PPA listés à l'article 0.9.c ci-dessous</p>	<p>Les raisons pour lesquelles ces PPA à abroger en tout ou en partie ont été sélectionnés figurent dans la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation de prescriptions ».</p>
Art. 0.10	<p>Ce PESP abroge en totalité divers permis de lotir, listés à l'article 0.10.b ci-dessous</p> <p>Ce PESP abroge en partie divers permis de lotir, listés à l'article 0.10.c ci-dessous</p>	<p>Les raisons pour lesquelles ces permis de lotir à abroger en tout ou en partie ont été sélectionnés figurent dans la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation de prescriptions ».</p>
	<b>DROIT DE PREEMPTION</b>	
Art. 0.11	<p>Ce PESP établit un droit de préemption sur un certain nombre de parcelles, comme indiqué sur le plan « Droit de préemption ». Les parcelles et les bénéficiaires du droit de préemption sont listés aux articles 0.11.b-c-d ci-dessous.</p>	<p>Les raisons pour lesquelles ces parcelles ont été sélectionnées figurent dans la note explicative, chapitre 8.</p>
	<b>RELATION AVEC D'AUTRES PRESCRIPTIONS</b>	
Art. 0.12	<p>Toutes les dispositions des PES et des PPA, dans la mesure où elles n'ont pas été abrogées, prévalent sur les dispositions du</p>	<p>Les dispositions des articles 1.1 à 3.10 sont formulées de manière qualitative et expliquent si le bon aménagement du territoire dans une zone donnée peut, par exemple, être interprété ou non comme une</p>

	<p>présent PESP, pour autant que l'aspect concerné y soit expressément réglé.</p> <p>Toutes les dispositions des règlements et permis de lotir, dans la mesure où elles n'ont pas été abrogées, prévalent sur les dispositions du présent PESP, pour autant que l'aspect concerné y soit expressément réglé.</p>	<p>augmentation du rendement spatial ou de la mixité de fonctions. Dans la mesure où les prescriptions existantes des PPA, des PES, des règlements ou des permis de lotir se prononcent sur les conditions de lotissement, les zones de bâtisse, les types de logements, etc., elles sont présumées refléter le bon aménagement du territoire. Seuls les aspects du présent PESP qui ne sont pas expressément réglés dans ces prescriptions sont alors d'application.</p>
Art. 0.13	<p>Les dispositions de ce PESP peuvent être affinées ou nuancées à l'aide de prescriptions qui seront établies ultérieurement (dans des plans d'exécution spatiaux, des règlements ou d'autres « plans d'aménagement du territoire » réglementaires qui seront éventuellement introduits ultérieurement par décret) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des prescriptions peuvent être établies ultérieurement afin d'affiner et de clarifier les principes de ce PESP</li> <li>- Des prescriptions peuvent être établies ultérieurement afin d'introduire de petites dérogations aux principes de ce PESP, pour autant que l'esprit et l'intention générale du plan soient respectés.</li> </ul>	<p>Par ses contours et ses prescriptions qualitatives générales, le présent PESP établit une différenciation au sein des affectations d'habitat. Il clarifie où, à l'intérieur et à l'extérieur des noyaux délimités, une densification de l'habitat peut être réalisée et dans quelles zones certaines caractéristiques paysagères sont déterminantes lors de l'octroi du permis. Toutefois, il ne contient pas de prescriptions détaillées concernant les densités résidentielles, les conditions de lotissement, la volumétrie et les normes en matière d'espaces verts, ni d'autres prescriptions d'aménagement.</p> <p>Celles-ci sont de préférence élaborées au niveau local, par exemple dans des règlements communaux ou dans des PES à orientation zonale. Dans la mesure où ce PESP formule déjà des déclarations concrètes, il est permis de déroger légèrement à ces dispositions dans ces prescriptions plus détaillées si l'intention générale du PESP est préservée.</p> <p>Ainsi, il est, par exemple, stipulé pour tous les zonages à l'extérieur des noyaux délimités et pour les « quartiers résidentiels à consolider » à l'intérieur des noyaux délimités qu'en principe, de nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés. Il peut être dérogé à cette disposition dans des PES à orientation zonale, dans des règlements communaux ou dans d'autres prescriptions détaillées ultérieures, tant que les dérogations sont limitées en nombre et qu'elles sont motivées.</p>
	<b>GLOSSAIRE</b>	
Art. 0.14	<p>La liste ci-dessous (article 0.14b) explique divers concepts présents dans les prescriptions.</p> <p>Lorsque des PES, des PPA ou des règlements (non abrogés) définissent ces notions de manière différente, leurs définitions sont appliquées.</p>	<p>Les PPA qui ne sont pas abrogés et les PES à orientation zonale existants prévalent sur le présent PESP : il en va de même pour leurs définitions.</p>

Liste des PPA abrogés en tout ou en partie		commentaire
Art. 0.9.b	<b>PPA ABROGES DANS LEUR TOTALITE</b>	
	<p>Dans les plans partiels 1 (Tervuren) et 2 (Overijse), aucun PPA n'est abrogé dans sa totalité.</p> <p>Dans le plan partiel 3 (Rhode-Saint-Genèse), le PPA 18 Lansrode (approuvé le 15 octobre 1984) est abrogé dans sa totalité. Le PPA entièrement abrogé est également visible sur le plan « Prescriptions abrogées ».</p>	La justification peut être consultée dans la note explicative, chapitre 7.3, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions » .
Art. 0.9.c	<b>PPA ABROGES EN PARTIE</b>	
	<p>Dans les plans partiels 1 (Tervuren) et 2 (Overijse), aucun PPA n'est abrogé en partie.</p> <p>Dans le plan partiel 3 (Rhode-Saint-Genèse), les PPA suivants sont abrogés en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPA 1A De Kom Oost (approuvé le 17 avril 1962, dernière modification le le 9 novembre 1994)</li> <li>- PPA 1B De Kom Midden (approuvé le 17 avril 1962, dernière modification le 6 juin 1980)</li> <li>- PPA 1C De Kom West (approuvé le 17 avril 1962, dernière modification le 6 juin 1980)</li> <li>- PPA 3 Kwadeplas (approuvé le 6 juin 1980, dernière modification le 10 mars 2000)</li> <li>- PPA 5 Saffierlaan (approuvé le 15 octobre 1984)</li> <li>- PPA 6 Terkluizen (approuvé le 12 mai 1980)</li> <li>- PPA 7 De Golf (approuvé le 13 novembre 1972, dernière modification le 12 mai 1980)</li> <li>- PPA 10 Boesdal 2 (approuvé le 17 décembre 1981)</li> <li>- PPA 11 Middenhut (approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 1970, dernière modification le 12 mai 1980)</li> <li>- PPA 13 Windmolen (approuvé le 9 août 1978)</li> <li>- PPA 15 Schilderachtige dreef (approuvé 15 novembre 1984)</li> <li>- PPA 16 Krechtenhoek (approuvé le 30 octobre 1991)</li> <li>- PPA 17 Maria Joannalaan (approuvé le 15 octobre 1984)</li> <li>- PPA 19 Elderingen (approuvé le 23 septembre 1993)</li> </ul> <p>Les PPA abrogés en partie sont également visibles sur le plan « Prescriptions abrogées ».</p>	<p>La justification peut être consultée dans la note explicative, chapitre 7.3, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ». Les parties conservées dans les « PPA à abroger en partie » y sont également décrites.</p> <p>Les PPA abrogés (en partie) sont visibles sur le plan « Prescriptions abrogées ».</p>

Liste des permis de lotir abrogés en tout ou en partie		commentaire
Art. 0.10.b	<b>LOTISSEMENTS ABROGES</b>	
	<p>Les lotissements sur le territoire d'Overijse, connus auprès de la commune sous les numéros de dossier suivants, sont abrogés dans leur totalité : voir indication sur le plan « Prescriptions abrogées – plan partiel 2 » (annexe au plan graphique) et liste des dossiers reprise en annexe 2 de la note explicative, partie « Évaluation des prescriptions ».</p> <p>Les lotissements sur le territoire de Rhode-Saint-Genèse, connus auprès de la commune sous les numéros de dossier suivants, sont abrogés dans leur totalité : voir indication sur le plan « Prescriptions abrogées – plan partiel 3 » (annexe au plan graphique) et liste des dossiers reprise en annexe 2 de la note explicative, partie « Évaluation des prescriptions ».</p>	La justification peut être consultée dans la note explicative, chapitre 7.4, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».
Art. 0.10.c	<b>LOTISSEMENTS ABROGES EN PARTIE</b>	
	<p>Les lotissements sur le territoire d'Overijse, connus auprès de la commune sous les numéros de dossier suivants, sont abrogés en partie : voir indication sur le plan « Prescriptions abrogées – plan partiel 2 » (annexe au plan graphique) et liste des dossiers reprise en annexe 2 de la note explicative, partie « Évaluation des prescriptions ».</p> <p>Les lotissements sur le territoire de Rhode-Saint-Genèse, connus auprès de la commune sous les numéros de dossier suivants, sont abrogés en partie : voir indication sur le plan « Prescriptions abrogées – plan partiel 2 » (annexe au plan graphique) et liste des dossiers reprise en annexe 2 de la note explicative, partie « Évaluation des prescriptions ».</p>	La justification peut être consultée dans la note explicative, chapitre 7.4, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ». Les parties conservées dans les « lotissements à abroger en partie » y sont également décrites.

(groupes de) parcelles sur lesquelles un droit de préemption est établi		commentaire
Art. 0.11.b	<b>PARCELLES DANS LE PLAN PARTIEL 1 TERVUREN</b>	
	Un droit de préemption est établi <b>au profit de la commune de Tervuren</b> sur toutes les parcelles concernées par la surimpression « zone à restructurer ». Les parcelles sont indiquées sur le plan « Droit de préemption ». Il s'agit des parcelles connues,	La motivation est indiquée dans la note explicative, chapitre 8.

	lors de l'établissement du projet de PESP, sous les numéros cadastraux repris dans le tableau sur ce plan.	
	<p>Un droit de préemption est établi <b>au profit de l'Agence Nature et Forêt</b> sur diverses parcelles concernées par la surimpression « zone à restructurer », portant les numéros H-T-48 et H-T-56. Les parcelles sont indiquées sur le projet du plan « Droit de préemption ». Il s'agit des parcelles connues, lors de l'établissement du projet de PESP, sous les numéros cadastraux repris dans le tableau sur ce plan.</p> <p>Pour ces parcelles, l'Agence Nature et Forêt est le premier bénéficiaire du droit de préemption et la commune de Tervuren en est le deuxième.</p>	<p>Pour diverses parcelles, le droit de préemption premier revient à l'Agence Nature et Forêt, agence autonomisée interne sans personnalité juridique de la Région flamande, établie avenue du Port 88 à 1000 Bruxelles. Si l'Agence Nature et Forêt ne souhaite pas exercer son droit de préemption, la commune de Tervuren peut le faire.</p> <p>Les parcelles concernées sont situées dans les « zones à restructurer » qui, lors de l'établissement provisoire de ce plan, ne sont pas bâties et jouent un rôle important dans la consolidation des liaisons vertes, conformément au plan directeur dans le cadre du parc national « Brabantse Wouden ».</p>
	Le droit de préemption s'applique pendant 15 ans.	
Art. 0.11.c	<b>PARCELLES DANS LE PLAN PARTIEL 2 OVERIJSE</b>	
	Un droit de préemption est établi <b>au profit de la commune d'Overijse</b> sur toutes les parcelles concernées par la surimpression « zone à restructurer ». Les parcelles sont indiquées sur le plan « Droit de préemption ». Il s'agit des parcelles connues, lors de l'établissement du projet de PESP, sous les numéros cadastraux repris dans le tableau sur ce plan.	La motivation est indiquée dans la note explicative, chapitre 8.
	Le droit de préemption s'applique pendant 15 ans.	
Art. 0.11.d	<b>PARCELLES DANS LE PLAN PARTIEL 3 RHODE-SAINT-GENESE</b>	
	Un droit de préemption est établi <b>au profit de la commune de Rhode-Saint-Genèse</b> sur toutes les parcelles concernées par la surimpression « zone à restructurer ». Les parcelles sont indiquées sur le plan « Droit de préemption ». Il s'agit des parcelles connues, lors de l'établissement du projet de PESP, sous les numéros cadastraux repris dans le tableau sur ce plan.	La motivation est indiquée dans la note explicative, chapitre 8.
	Le droit de préemption s'applique pendant 15 ans.	

Art. 0.14.b	Concept	Explication
	Volume (de construction)	Par volume de construction, il convient d'entendre le volume de construction brut tel que défini à l'art. 4.4.1., 2° du Code flamand de l'Aménagement du Territoire (VCRO). (le volume de construction brut d'une construction et de ses annexes qui forment un ensemble physique avec cette dernière et qui, en matière de technique de construction, correspondent ou s'apparentent directement au bâtiment principal, comme une véranda, une remise ou un garage construit en annexe et mesuré avec les murs extérieurs et le toit, mais sans le volume des soubassements usuels situés sous le terrain naturel.)
	Cohousing	<p>Le cohousing est une forme de logement groupé (tel que défini dans le Code flamand du Logement*). Plusieurs ménages vivant dans des unités de logement indépendantes partagent alors au moins un espace de vie.</p> <p>Le logement groupé (définition du Code flamand du Logement) suppose les caractéristiques suivantes : Un bâtiment ou complexe de bâtiments, composé de plusieurs unités de logement et dont le logement est la fonction principale. Deux ménages au minimum partagent sur base volontaire au moins un espace de vie commun et chaque ménage dispose d'au moins un espace de vie privé. Les habitants sont collectivement responsables de la gestion du bâtiment..</p>
	(Types de) logements (plus) compacts	<p>Par « logements compacts », il convient d'entendre des logements plurifamiliaux ou des logements mitoyens (logements unifamiliaux en bâti fermé).</p> <p>Lorsque nous parlons de logements ou de types de logements plus compacts (plus compacts que ce qui est courant dans l'environnement, par exemple), nous entendons l'ordre suivant, en commençant par le plus compact :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements plurifamiliaux</li> <li>- logements unifamiliaux en bâti fermé (logements mitoyens)</li> <li>- logements unifamiliaux en bâti semi-ouvert</li> <li>- logements unifamiliaux en bâti ouvert (logements individuels)</li> </ul> <p>Le volume ou la surface au sol du logement n'a pas d'importance dans cet ordre.</p>
	Logement (uni)familial	Un logement de plain-pied et non superposé, occupé par un seul ménage, sur une parcelle propre (qui possède sa propre porte d'entrée accessible depuis le domaine public). Une seule unité de logement est donc présente dans le volume de construction.

		Conformément aux dispositions du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, un logement supervisé peut y être ajouté temporairement.
	Immeuble patrimonial	Un immeuble qui possède une valeur patrimoniale et qui soit est un monument protégé, soit est repris dans l'inventaire flamand établi du patrimoine architectural.  Des listes (locales) approuvées peuvent, le cas échéant, être ajoutées dans les prescriptions qui affinent le présent PESP (règlements communaux, PES à orientation zonale, etc.) : si les dispositions qui s'appliquent aux immeubles patrimoniaux concernent également ces listes locales, les prescriptions le mentionnent explicitement.
	Équipements communautaires	Équipements destinés à promouvoir l'intérêt général et mis au service de la collectivité.
	Bon aménagement du territoire	La conformité au bon aménagement du territoire est évaluée sur la base des critères repris à l'article 4.3.1. (§2) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.  <i>2. La concordance avec un bon aménagement du territoire est évaluée en tenant compte des principes suivants :</i>  <i>1° pour autant que cela s'avère nécessaire ou pertinent, la demande est évaluée à l'aide de points d'attention et de critères relatifs à l'adaptabilité fonctionnelle, à l'impact de mobilité, à l'échelle, à l'utilisation spatiale et à la densité de construction, aux éléments visuels/formels, aux aspects historico-culturels et au relief du sol, ainsi qu'aux aspects de nuisance, à la santé, au plaisir d'utilisation et à la sécurité en général, avec une attention particulière pour les objectifs de l'article 1.1.4 ;</i>  <i>2° lors de l'évaluation de la demande, l'autorité administrative accordant les permis tient compte de la situation existante dans les environs, mais peut aussi prendre en compte les aspects suivants :</i> <i>a) les développements politiques souhaités par rapport aux points d'attention mentionnés dans le point 1° ;</i> <i>b) la contribution de ce qui est demandé à l'optimisation du rendement spatial, pour autant que :</i> <i>1) l'augmentation de rendement se fasse dans le respect de la qualité du cadre d'habitat et de vie ;</i> <i>2) l'augmentation de rendement soit justifiée dans l'environnement concerné ;</i>  <i>3° si ce qui est demandé est situé dans une zone en cours d'aménagement à la suite d'un plan d'exécution spatial, d'un plan d'aménagement communal ou d'un permis de lotir dont il n'est pas dérogé de manière valable, pour autant que ce plan ou ce permis contienne des prescriptions qui traitent et règlent les points d'attention mentionnés dans le point 1°, ces prescriptions sont censées traduire les critères d'un bon aménagement du territoire.</i>
	Plus-value sociale	Une intervention qui est exécutée ou un acte qui est posé lors de la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement soumis à autorisation, mais qui ne découle pas nécessairement du bon fonctionnement du projet de construction ou d'aménagement soumis à autorisation concerné (comme un désenclavement

		<p>de qualité, suffisamment d'espaces verts pour les habitants, la compensation de l'impact sur le régime des eaux sur la parcelle...). L'intervention ou l'acte contribue à l'amélioration de la structure spatiale à l'échelle du quartier (cession de terrain dans le cadre de solutions concernant l'eau pour le quartier, espaces verts publics à l'échelle du quartier, traversées pour la mobilité douce, maintien et restauration de l'expérience paysagère...). L'intervention ou l'acte peut aussi prévoir des terrains ou des bâtiments pour des fonctions économiquement moins lucratives généralement assurées par les pouvoirs publics (logement social, équipements communautaires...).</p> <p>Une liste exhaustive des formes possibles de plus-value n'est pas établie. La nature de plus-value sociale est déduite du fait que l'intervention ou l'acte est imposé comme charge urbanistique (définition ci-dessous).</p>
	Logement plurifamilial	Bâtiment dans lequel au moins deux entités de logement indépendantes sont situées en tout ou en partie l'une au-dessus de l'autre (couramment appelées « appartement ») ou bâtiment rassemblant plusieurs logements et un accès/espace de circulation communs ou bâtiment destiné au cohousing (définition ci-dessus).
	PESP	Plan d'exécution spatial provincial
	Rendement spatial	<p>Le rendement spatial est la mesure dans laquelle une superficie occupée de l'espace est utilisée à des fins sociales. Le rendement spatial augmente lorsque plusieurs activités sont organisées sur une même surface sans porter atteinte à la qualité de vie.</p> <p>Un rendement spatial accru pour le logement peut être atteint en lotissant des parcelles (couplées ou non à une nouvelle voirie) de sorte que davantage de logements unifamiliaux de plain-pied soient réalisés sur le même site et/ou en prévoyant plusieurs entités de logement sur une seule parcelle (logements plurifamiliaux, cohousing...).</p>
	PES	Plan d'exécution spatial tel que défini dans le Code flamand de l'Aménagement du Territoire. Les plans d'exécution spatiaux sont établis aux niveaux flamand, provincial (PESP) et communal.
	Charge urbanistique	<p>Une obligation supplémentaire que l'autorité qui délivre un permis lie à ce permis, conformément aux articles 75 à 77 du décret relatif au permis d'environnement. Ces charges trouvent leur origine dans l'avantage que le bénéficiaire du permis d'environnement retire de ce permis et dans les tâches supplémentaires que les pouvoirs publics doivent assumer en exécutant le permis. Il ne s'agit donc pas des conditions qui doivent permettre au projet autorisé d'être intégré de manière qualitative.</p> <p>L'article 75 décrit de quel type de travaux il peut s'agir, outre la fourniture de garanties financières et la cession de terrain. L'article 76 stipule que les charges sont raisonnablement proportionnelles au projet autorisé. L'article 77 traite de ce qu'il se passe si la charge n'est pas exécutée.</p>

		Les charges doivent pouvoir être réalisées par l'intervention du demandeur (cession de terrain, travaux sur son propre terrain, contribution financière, part de logements financièrement abordables pour les groupes cibles...). Elles doivent également être en rapport avec le projet et présenter une certaine proximité.
	Deuxième ordre	Construire en deuxième ordre consiste à implanter des bâtiments principaux derrière des parcelles ou derrière des bâtiments situés le long de la voirie équipée sur la même parcelle. La ligne de façade avant de ces bâtiments implantés plus en arrière est plus éloignée de la voie publique que la façade arrière des bâtiments situés le long de la voirie, créant ainsi un deuxième front de bâtisse. Construire en deuxième ordre nécessite de prévoir un accès ou une allée distincts depuis la voie publique.
	Imbrication	L'imbrication consiste à réunir différentes activités dans une même zone ou un même espace.
	VCRO	Le Code flamand de l'Aménagement du Territoire (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) du 15 mai 2009 et toutes ses modifications ultérieures.
	Parcelle résidentielle	<p>Parcelle ou ensemble de parcelles satisfaisant à chacune des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- située dans une affectation relevant de la catégorie principale d'affectation de zone « habitat » dans un plan d'exécution spatial ou un plan d'aménagement (à l'exception des zones d'extension d'habitat et des autres zones de réserve d'habitat pour lesquelles aucune décision de développement n'a encore été prise) ou dans un lotissement autorisé non échu et non abrogé ;</li> <li>- située le long de la voirie équipée ;</li> <li>- d'une taille et de caractéristiques physiques permettant la construction de logements conformément aux principes du bon aménagement du territoire.</li> </ul> <p>Toutes les parcelles, connues au cadastre, n'ont pas été créées d'une manière qui les rend juridiquement adaptées à la construction de logements. L'article 4.1.1.14 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire requiert en effet un permis de lotir préalable (permis d'environnement pour le lotissement de terrains) pour « <i>lotir : répartir un terrain sur base volontaire en deux ou plusieurs lots afin de vendre au moins un de ces lots, ou de le louer pour une durée supérieure à neuf ans, afin d'y établir une emphytéose ou un droit de superficie ou de proposer l'une de ces formes de cession, même sous condition suspensive, en vue de la construction d'habitations ou de l'édification de constructions</i> ».</p> <p>Il est possible que certaines parcelles formées par acte notarié ne puissent pas être utilisées pour la construction de logements, à moins qu'un permis de lotir ne puisse d'abord être délivré. Cette évaluation doit être réalisée au cas par cas. C'est pourquoi nous parlons dans le présent PESP de parcelle résidentielle, laquelle peut également impliquer un ensemble de parcelles.</p>
	Logement supervisé	Le logement supervisé est une unité de logement plus petite créée dans ou à proximité d'un logement existant afin qu'au maximum deux personnes âgées ou deux personnes nécessitant des soins puissent y vivre. Le logement supervisé est régi par les articles 4.1.1, 18°, 4.2.4, 4.4.1, §2, 2°, 4.4.12 à 4.4.15 et 4.4.21, 4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire°.



# 1. Plan partiel 1 : délimitation des noyaux HORIZON+ Tervuren

## 1.1. Délimitation du noyau

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES NOYAUX</b>	
Art. 1.1.1	<p>Les zones à l'intérieur du contour « délimitation du noyau » font partie d'un noyau. Quatre noyaux sont délimités dans le plan partiel 1 (Tervuren) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noyau hautement dynamique de Tervuren-Centre</li> <li>- Noyaux ruraux de Moorsel, Vossem et Duisburg</li> </ul>	<p>Dans ce PESP, seules des prescriptions limitées sont liées à la délimitation du noyau. Les délimitations du noyau peuvent être utilisées lors de la prise ultérieure de décisions stratégiques ou dans des prescriptions spatiales différenciées issues de plans et règlements spatiaux ultérieurs.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.1.2	<p><b>À l'extérieur</b> des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru pour l'habitat n'est pas une base d'appréciation dans la politique d'octroi de permis.</p> <p>Lors de l'établissement de prescriptions ultérieures, celles-ci seront axées sur des densités de bâti conformes à l'environnement ou sur des densités inférieures. Il peut être dérogé ponctuellement à cette règle lors de l'établissement de prescriptions urbanistiques détaillées ou conformément aux dispositions ci-dessous.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Un rendement spatial accru peut être atteint, par exemple, en augmentant la densité résidentielle au moyen du lotissement et en prévoyant des logements plus nombreux mais plus compacts.</p> <p>À l'extérieur des noyaux délimités, cela n'est pas considéré comme justifié, hormis dans des circonstances très spécifiques.</p> <p>L'interprétation concrète de cet objectif stratégique est reprise dans les prescriptions par zone aux articles 1.6 à 1.9.</p>
Art. 1.1.3	<p>Pour les demandes de permis <b>à l'intérieur</b> des noyaux délimités, la recherche ou non d'un rendement spatial pour l'habitat dépend de la situation dans les contours des zones délimitées aux articles 1.2 à 1.5.</p>	<p>À l'intérieur des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru dans des zones clairement délimitées, comme le centre hautement dynamique, le cœur de village ou le « quartier résidentiel à optimiser », peut être envisagée. La possibilité d'une densification de l'habitat est évaluée au cas par cas sur la base du bon aménagement du territoire ou de prescriptions à établir ultérieurement.</p>

		Toutefois, dans les noyaux délimités, des zones où le rendement spatial n'est pas recherché ont également été désignées.
--	--	--

## 1.2. Centre hautement dynamique

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES CENTRES HAUTEMENT DYNAMIQUES</b>	
Art. 1.2.1	<p>Dans le sous-plan 1, le contour « centre hautement dynamique » délimite un centre hautement dynamique situé dans le noyau de Tervuren-Centre.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « centre hautement dynamique » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Le centre hautement dynamique est prévu dans le noyau pour lequel le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau villageois stratégique.</p> <p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan régional, ni les PPA et les PES non abrogés, mais formule des déclarations supplémentaires sur les possibilités au sein des zones qui possèdent une affectation d'habitat dans ces plans. Les prescriptions <u>ne s'appliquent pas aux parcelles auxquelles une autre affectation a été attribuée dans les parties encore en vigueur du plan de secteur, des PPA et des PES.</u></p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.2.2	<p>Les fonctions dans le centre hautement dynamique présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements</b>. Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet, à l'exception du noyau commercial (voir article 1.10.1)</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les centres hautement dynamiques, l'introduction d'autres fonctions que la fonction résidentielle est même souhaitable, sans que cela soit une obligation pour chaque projet. Les projets ne comportant que des logements peuvent également être autorisés.</p> <p>Une telle imbrication sera cependant imposée dans les zones avec surimpression de noyau commercial (voir article 1.10.1)</p>
Art. 1.2.3	<p>Dans le centre hautement dynamique, un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée.</p>

	bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du centre concerné.	Les centres hautement dynamiques sont des endroits particulièrement accessibles et bien équipés, ce qui permet d'envisager une augmentation du rendement pour l'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.
Art. 1.2.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et de Tervuren-Centre ou la réalisation de fonctions non résidentielles peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.2.5	Dans les centres hautement dynamiques, aucun type de logement n'est exclu de manière explicite. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du centre hautement dynamique, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans l'environnement doive être reprise dans tous les cas.  Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.	Le centre hautement dynamique constitue une zone où les logements plurifamiliaux, le cohousing ou d'autres formes de logement compact (logements mitoyens...) peuvent être acceptés.  Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doive être repris.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.2.6	La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.	Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PES, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les centres hautement dynamiques des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des

	Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire et sont à la mesure du centre. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.	<p>règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne signifie pas que des hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les environs peuvent être autorisées. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines. Ainsi, il est possible, par exemple, que sur des parcelles plus grandes, des bâtiments plus hauts soient associés à une emprise au sol plus faible et à davantage de verdure, à condition que des distances suffisantes puissent être respectées par rapport aux voisins.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 1.2.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Le présent PESP n'abroge aucune prescription existante dans le centre hautement dynamique de Tervuren-Centre.</p> <p>Les PPA et permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.</p>

### 1.3. Cœur de village

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES CŒURS DE VILLAGE</b>	
Art. 1.3.1	<p>Dans le plan partiel 1 - Tervuren, les contours « cœur de village » délimitent trois cœurs de village, à Moorsel, Vossem et Duisburg.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours « cœur de village » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Les cœurs de village sont prévus dans chaque noyau pour lequel le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau villageois rural.</p> <p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan de secteur, des PES ou des PPA (non abrogés). Il se prononce en outre sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation de la catégorie « habitat » au plan régional. Les prescriptions ne s'appliquent pas dans les zones qui possèdent une autre affectation dans le plan de secteur, le PPA ou le PES.</p>

	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.3.2	Les fonctions dans les cœurs de village présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements de niveau local</b> . Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et sont à la mesure du noyau rural. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet.	Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les cœurs de village, la recherche de l'imbrication avec d'autres fonctions est un objectif explicite, sans que cela ne soit une obligation pour chaque projet. La politique vise à soutenir le commerce en biens de consommation courante, l'horeca et les équipements communautaires locaux dans les cœurs de village, sans que toutes les demandes de permis ne doivent nécessairement le prévoir.
Art. 1.3.3	Dans les cœurs de village, un <b>rendement spatial accru</b> pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du noyau concerné.	L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les cœurs de village présentent un niveau d'équipements local convenable. Une augmentation limitée du rendement peut être envisagée, par exemple pour stimuler la combinaison d'équipements et de logements compacts (appartements au-dessus de magasins et de services, par exemple). Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les logements compacts tels que les bâtiments plurifamiliaux ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.  Bien entendu, cela doit se faire à la mesure du noyau et dans le respect du bon aménagement du territoire. La réglementation de secteur entre également en ligne de compte ici. Ainsi, une partie du cœur de village de Vossem, par exemple, se situe dans le site rural protégé « Dorpskom Vossem met Voervallei » (centre du village de Vossem avec la vallée de la Voer). Toutes les transformations devront se limiter aux possibilités autorisées par ce caractère protégé.
Art. 1.3.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du centre concerné peut également donner lieu à l'établissement	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche

	de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.3.5	<p>Dans les cœurs de village, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du cœur de village, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans les environs doit être reprise dans tous les cas.</p> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.</p>	<p>Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Ainsi, il est tout à fait possible qu'un PES ou un règlement communal comporte des dispositions qui font en sorte que certaines formes de logements (très petits logements unifamiliaux, logements plurifamiliaux...) soient soumises à des conditions spécifiques, si bien qu'elles ne soient pas possibles partout dans les cœurs de village. Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.3.6	<p>La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement et du caractère de noyau rural, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les cœurs de village des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Toutefois, les hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les noyaux villageois ne peuvent être considérées comme conformes au caractère rural. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 1.3.7	Voir articles 0.5 à 0.10. :	L'objectif consistant à faciliter une concentration d'équipements locaux dans les cœurs de village, combinée à des programmes de logement compact (par exemple des appartements au-dessus de

	<p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « zone d'habitat à caractère rural »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu'indiquée au plan de secteur de Louvain (approuvé le 7 avril 1977), à l'intérieur des contours des cœurs de village.</p>	<p>magasins) ne cadre pas très bien avec la dénomination plus précise de « zone d'habitat à caractère rural » dans le plan de secteur. Celle-ci prévoit en effet un mélange d'habitat et de fonctions agricoles, ce qui semble obsolète dans les cœurs de village. La dénomination plus précise « à caractère rural » est souvent utilisée dans la pratique des permis comme affectation dans laquelle les types de logements compacts ne sont pas autorisés. C'est pourquoi elle est abandonnée dans les cœurs de village dans les trois plans partiels et nous nous référons à la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat. Dans le plan partiel 1, le cœur de village de Duisburg est concerné.</p> <p>Les permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.</p> <p>Voir à ce sujet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 1.3.8	<p>Les zones où la dénomination plus précise « zone d'habitat à caractère rural » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

#### 1.4. Quartiers résidentiels à optimiser

Prescriptions urbanistiques réglementaires	commentaire
DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A OPTIMISER	

Art. 1.4.1	<p>Dans le plan partiel 1, le contour « quartiers résidentiels à optimiser » délimite une zone située à l'intérieur du noyau de Tervuren-Centre, contiguë au centre hautement dynamique.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « à optimiser » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	Le « quartier résidentiel à optimiser » englobe une grande partie du centre de Tervuren, jusque et y compris le quartier Ravenstein.
<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>		
Art. 1.4.2	<p>Le quartier résidentiel à optimiser présente un caractère <b>en grande partie résidentiel</b>, mais une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements est possible</b>. Les fonctions non résidentielles sont autorisées pour autant qu'elles répondent à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'elles puissent être intégrées dans un environnement résidentiel.</p>	Ces quartiers résidentiels abritent principalement des fonctions résidentielles, mais l'imbrication avec d'autres fonctions est admissible si celles-ci sont compatibles avec l'environnement où la fonction résidentielle domine. Il reste indiqué de concentrer dans le centre hautement dynamique les fonctions les plus orientées vers l'accueil de visiteurs, comme les magasins et l'horeca, sans exclure la possibilité que de telles fonctions puissent également avoir leur place dans ce « quartier résidentiel à optimiser ».
Art. 1.4.3	<p>Dans les quartiers résidentiels à optimiser, un rendement spatial accru pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du quartier en question ainsi que du noyau de Tervuren.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Le quartier résidentiel à optimiser est situé à très courte distance du centre hautement dynamique de Tervuren, avec tous ses équipements et une bonne accessibilité. Il est ainsi adapté à une augmentation du rendement en matière d'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance.</p> <p>Cette indication ne donne toutefois pas automatiquement droit à des projets impliquant une densification de l'habitat. L'emplacement doit toujours être examiné sous tous les aspects du bon aménagement du territoire. En outre, les sites très proches du centre hautement</p>

		<p>dynamique et les plus accessibles offriront plus de possibilités d'optimisation que les quartiers à la périphérie.</p> <p>Par ailleurs, tout projet de densification doit se conformer à tous les aspects du bon aménagement du territoire : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, gestion durable de l'eau, etc.</p>
Art. 1.4.4	<p>La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du quartier peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.</p>	<p>Dans les processus de planification ultérieurs, les possibilités de rendement spatial au sein de cette zone pourront être davantage différenciées. Ainsi, <b>lors de l'élaboration de ce projet de PESP</b>, une étude est en cours sur les possibilités de densification dans les îlots de Tervuren-Centre et sur les possibilités de transformation du quartier résidentiel Ravenstein. De tels plans peuvent être considérés, moyennant le respect des procédures appropriées, comme des développements stratégiques souhaitables. Ils peuvent également être traduits en PES à orientation zonale ou en règlements spatialement différenciés qui affinent les choix au sein de cette délimitation.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.4.5	<p>Dans le quartier résidentiel à optimiser, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère de l'environnement, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans les environs doit être reprise dans tous les cas.</p> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes ou futures.</p>	<p>Dans le quartier résidentiel à optimiser, des projets de logements plurifamiliaux ou de cohousing, de logements mitoyens, etc. peuvent être envisagés. Leur intégration est évaluée sur la base du bon aménagement du territoire et n'est donc pas un droit automatique.</p> <p>Les possibilités de types de logements peuvent encore être différenciées davantage dans des plans ou règlements ultérieurs, comme expliqué à l'article 1.4.4.</p> <p>Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.4.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les « quartiers à optimiser » des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des</p>

	Les volumes de construction maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.	règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.  Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne peut cependant pas être interprété comme un prétexte pour construire des bâtiments plus hauts dans toute cette zone. Un bâti plus haut s'accompagne d'une amélioration pour l'environnement. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire, qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines, et qu'il y ait lieu de le faire. L'emprise au sol peut être plus petite et la verdure plus abondante, par exemple.
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 1.4.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	Aucune prescription n'est abrogée dans le quartier résidentiel à optimiser de Tervuren-Centre.  Les permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.

## 1.5. Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>		<b>commentaire</b>
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'INTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 1.5.1	Dans le plan partiel 1 – Tervuren, les contours « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées à l'intérieur des noyaux.  Toutes les zones au sein de ces contours « quartiers résidentiels à consolider » dont la catégorie d'affectation de zone est « habitat », dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES, relèvent des prescriptions ci-dessous.	Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan de secteur, des PPA ou d'autres plans d'exécution spatiaux. Il se prononce sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation d'habitat. Il ne se prononce pas sur les zones qui possèdent une autre affectation.  Les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux sont les quartiers soit plus éloignés du centre hautement dynamique, soit situés dans un noyau où une croissance limitée est visée en raison de

	Les prescriptions ci-dessous ne se prononcent toutefois pas sur les parties encore non bâties des zones d'extension d'habitat et des zones de réserve pour les quartiers résidentiels.	l'accessibilité réduite, du niveau d'équipements moindre et/ou du peu d'espace de croissance disponible.
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.5.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », la recherche d'un <b>rendement spatial</b> accru <b>ne peut constituer une base d'appréciation</b> pour l'octroi de permis.</p> <p>La densité du bâti est conforme au caractère de l'environnement. Pour ce faire, la structure spatiale existante est prise comme base : les constructions sont réalisées le long de la voirie équipée existante et tiennent compte des densités du bâti existantes, des densités résidentielles existantes et des volumes de construction normaux pour l'environnement. Des densités plus faibles et un volume inférieur sont toujours autorisés.</p> <p>Une exception peut être faite ponctuellement et un rendement spatial plus élevé peut être autorisé s'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées ;</li> <li>- soit s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent définir ce qu'il convient d'entendre par « densité du bâti autorisée », comment la conformité avec le caractère de l'environnement est établie et à quelles conditions des exceptions ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les « quartiers résidentiels à consolider » sont voisins de cœurs de village qui possèdent un niveau d'équipement limité ou ne sont plus situés à une courte distance de marche d'un centre d'équipements. L'augmentation du rendement spatial est moins indiquée ici que dans les zones abordées ci-dessus.</p> <p>Le principe est donc que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés conformément à la structure spatiale existante. Le lotissement et la construction sont réalisés conformément à la typologie et à la taille de parcelle normales dans les environs. L'octroi du permis repose sur la voirie existante (pas de projets d'extensification) et sur les densités normales dans l'environnement. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
Art. 1.5.3	<p>Les « quartiers résidentiels à consolider » possèdent un <b>caractère résidentiel, mais accueillent aussi des fonctions non résidentielles</b>. Augmenter la mixité de fonctions n'est pas un objectif stratégique explicite dans les « quartiers résidentiels à consolider », mais peut être autorisé si tous les critères du bon aménagement du territoire sont respectés.</p> <p>Les fonctions non résidentielles existantes peuvent être maintenues, développées ou remplacées par une autre fonction</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les « quartiers résidentiels à consolider » se composent, d'une part, de zones à caractère fortement résidentiel et, d'autre part, de zones à caractère plutôt mixte. Le but de ce PESP n'est pas de supprimer cette imbrication.</p> <p>De nouvelles fonctions non résidentielles peuvent également être autorisées dans les « quartiers résidentiels à consolider ». Dans ce</p>

	<p>non résidentielle, si celle-ci est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les nouveaux équipements communautaires sont toujours autorisés s'ils sont conformes à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'autres fonctions non résidentielles peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>Lors de l'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans les quartiers résidentiels à consolider, la manière dont celles-ci s'inscrivent dans les objectifs stratégiques et l'intention générale du PESP est toujours motivée.</p>	<p>cadre, l'esprit du PESP doit être respecté. Les développements dans les « quartiers résidentiels à consolider » ne peuvent pas, par exemple, avoir un impact négatif sur les objectifs de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements dans les centres hautement dynamiques ;</li> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements locaux dans les cœurs de village ;</li> <li>- utilisation des zones bâties mixtes pour une imbrication de fonctions et un bâti à plus grande échelle.</li> </ul> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel à consolider » est en principe motivée par le demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p> <p>La conformité de certaines formes de fonctions non résidentielles avec le bon aménagement du territoire peut encore être détaillée dans des plans ou règlements à établir ultérieurement.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.5.4	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », les nouveaux <b>logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des dispositions dérogatoires ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou dans le cadre de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est déduite du <b>caractère de l'environnement</b>.</p> <p>Des dérogations à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est toujours possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement ou de logements plurifamiliaux, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> </ul>	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », aucune densification du tissu résidentiel n'est recherchée. Les parcelles résidentielles existantes côté rue peuvent être occupées conformément à ce qui est normal dans les environs, au moyen de logements unifamiliaux. Dans les rues comportant principalement des logements unifamiliaux en bâti ouvert, les parcelles non bâties peuvent continuer à être occupées par ce même type de logement. Les très grandes parcelles peuvent être loties conformément aux dimensions normales dans les environs. Il est également toujours permis de regrouper des logements, par exemple deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes, mais sans augmentation du nombre d'entités de logement.</p> <p>En principe, le plan des rues ne devient pas plus compact ni plus étendu.</p> <p>Des dérogations sont évidemment possibles en vue de la bonne intégration locale : par exemple, construction contre une façade d'attente (construction semi-ouverte, même dans un contexte de bâti</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des types de logements plus compacts et/ou une densité résidentielle plus élevée peuvent être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions ultérieures. Ces prescriptions ultérieures peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP et limitent le développement ainsi que la densification de l'habitat dans les « quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux ».</p>	<p>principalement en ouvert), deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes pour tenir compte d'espaces verts précieux ou de parties du site sensibles à l'eau...</p> <p>Nous prévoyons également des possibilités de réutilisation d'immeubles patrimoniaux difficiles à utiliser comme logements unifamiliaux. En ce qui concerne les immeubles patrimoniaux, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p> <p>Ce PESP prévoit explicitement, pour les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux, que des projets de construction de logements avec une densité résidentielle plus élevée sont possibles s'ils s'accompagnent d'une charge urbanistique. Cette charge urbanistique peut consister, par exemple, en une cession de terrain au profit de la gestion de l'eau, de la structure verte ou de voies lentes. Cette charge urbanistique peut aussi consister, par exemple, en la création d'équipements communautaires et de logements pour des groupes cibles à revenu réduit (autres que les projets de construction de logements sociaux et les projets de Vlabinvest, qui sont exclus du champ d'application).</p> <p>Ceci peut être plus amplement détaillé dans des plans ou règlements ultérieurs. Le PESP permet à cet égard de déroger à ces principes pour autant que l'intention générale du plan, en vertu de laquelle le développement résidentiel supplémentaire est surtout concentré dans le centre hautement dynamique, les cœurs de village et le quartier résidentiel à optimiser, ne soit pas mis en péril.</p> <p>Attention : les PPA, les PES et les lotissements existants prévalent sur les dispositions du présent PESP. S'ils autorisent expressément d'autres types de logements, les prescriptions de ce PESP ne s'appliquent donc pas.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.5.5	La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.	En ce qui concerne la volumétrie, les immeubles d'habitation se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.

	Les volumes maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. Dans les quartiers résidentiels à consolider, cela signifie que les volumes maximaux correspondent aux volumes normaux dans les environs et que la bonne intégration locale est prise en considération.	
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES</b>	
Art. 1.5.6	Voir articles 0.5 à 0.10.	Aucune prescription existante n'est abrogée dans ces zones du plan partiel 1 – Tervuren.  Les permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.

## 1.6. Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>		<b>commentaire</b>
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'EXTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 1.6.1	Dans le plan partiel 1 – Tervuren, les contours « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées à l'extérieur des noyaux.  Les dispositions de l'article 1.5.1 §2-3 s'appliquent également ici	Voir commentaire à l'article 1.5.1- §1.  Les quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux sont tous des quartiers éloignés du centre de haute dynamique et des cœurs de village. Une limitation de la croissance y est recherchée, en raison de l'accessibilité moindre et/ou du niveau d'équipement inférieur.
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.6.2	Les mêmes dispositions qu'à l'article 1.5.2 s'appliquent, à la différence près que :  Il n'est pas permis d'augmenter ponctuellement le rendement spatial si cette augmentation s'accompagne de charges urbanistiques créant une plus-value. Ce n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir article 1.10.3.)	Voir commentaire à l'article 1.5.2.

Art. 1.6.3	Les mêmes dispositions qu'à l'article 1.5.3. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 1.5.3.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.6.4	Les mêmes dispositions qu'à l'article 1.5.4 s'appliquent, à la différence près que : d'autres types de logements et une densité résidentielle plus élevée ne peuvent pas être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value pour l'environnement. Ce n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir article 1.10.3.)	Voir le commentaire à l'article 1.5.4, à la différence près que :  Pour les « quartiers résidentiels à consolider » situés à l'extérieur des noyaux, il n'est pas possible de réaliser des projets de nouvelle construction ayant une densité résidentielle plus élevée si ceux-ci s'accompagnent d'une charge urbanistique. En effet, ces zones ne sont plus situées à distance de marche d'un centre d'équipements, de sorte qu'elles ne sont pas adaptées pour accueillir la densification de l'habitat.  Une telle possibilité existe toutefois encore dans les « zones à restructurer » expressément désignées. Le PESP y prévoit en effet une restructuration du bâti basée sur la gestion de l'eau, le renforcement des structures vertes ou la qualité paysagère. En principe, cette restructuration s'accompagne d'une cession de terrain ou d'une autre manière de réduire l'utilisation du site. Une densification très ponctuelle de l'habitat, qui peut servir de compensation pour une telle réduction de l'utilisation, est alors justifiée. Voir à ce sujet l'article 1.10.3.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.6.5	Les mêmes dispositions qu'à l'article 1.5.5. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 1.5.5.
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 1.6.6	Voir articles 0.5 à 0.10.	Aucune prescription existante n'est abrogée dans ces zones du plan partiel 1 – Tervuren.  Les PPA et permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.

## 1.7. Quartiers résidentiels verts

Prescriptions urbanistiques réglementaires	commentaire
--	-------------

	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS VERTS</b>	
Art. 1.7.1	Dans le plan partiel 1, les contours « quartier résidentiel vert » délimitent quatre zones, toutes situées en dehors des noyaux délimités : le quartier Hoogvorst, la zone plus petite le long de l'Elisabethlaan, le quartier Moorselbos et une zone plus petite le long de la Jezus-Eiklaan.	Dans le plan partiel 1 – Tervuren, les quartiers résidentiels verts correspondent à la surimpression « parcs résidentiels » du plan de secteur.
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.7.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », la recherche d'un rendement spatial accru <b>ne peut</b> constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis.</p> <p>Dans ces zones, une <b>densité résidentielle faible</b> est maintenue et le <b>caractère vert</b> est préservé et renforcé. La construction de logements repose sur la structure spatiale existante : construction sur des parcelles résidentielles situées le long de routes équipées existantes et à faible densité résidentielle.</p> <p>Un rendement spatial plus élevé peut être autorisé ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'il a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées existantes ou établies ultérieurement ;</li> <li>- soit si le site est situé dans la surimpression « zone à restructurer » et que le permis s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ; voir article 1.10.3.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent déterminer ce qu'il convient d'entendre par « densité résidentielle faible » et « caractère vert », ainsi que les conditions dans lesquelles des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Dans les « quartiers résidentiels à caractère vert », le maintien et le renforcement de la verdure sont toutefois prioritaires, de sorte qu'ils ne sont pas adaptés à l'augmentation du rendement spatial. Ils ne se situent pas non plus toujours à distance de marche d'un centre d'équipements fort.</p> <p>Le principe en vigueur est dès lors que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés à une faible densité et sans densifier davantage la structure spatiale existante, par exemple en traçant de nouvelles routes. L'octroi du permis repose sur la structure routière existante (pas de projets d'extensification) et sur les grandes parcelles résidentielles. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
Art. 1.7.3	Les quartiers résidentiels verts ont un <b>caractère résidentiel</b> . Une imbrication accrue de fonctions non résidentielles, autres que les équipements communautaires, ne constitue pas ici un élément du bon aménagement du territoire.	<p>Les « quartiers résidentiels verts » se composent principalement de zones à caractère fortement résidentiel.</p> <p>Le but de ce PESP n'est pas d'interdire toute imbrication dans ces zones, mais d'y limiter l'imbrication de manière que le caractère de parc résidentiel puisse être garanti. Cela peut être concrétisé dans des</p>

	<p>Néanmoins, les <b>fonctions non résidentielles existantes</b> peuvent être maintenues et transformées, dans le respect du bon aménagement du territoire.</p> <p>Un permis pour des fonctions non résidentielles est possible pour des <b>équipements communautaires</b> qui peuvent être combinés avec l'environnement et avec le caractère de quartier résidentiel vert.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'<b>autres fonctions non résidentielles</b> peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>L'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans le quartier résidentiel vert est toujours motivée par le fait que les principes de faible densité et de caractère vert sont respectés et que la demande s'inscrit dans les objectifs stratégiques du PESP dans son ensemble.</p>	<p>prescriptions ultérieures, par exemple sous forme de limitation des fonctions non résidentielles aux affectations secondaires à l'habitat.</p> <p>Le but n'est en aucun cas que de nouveaux commerces, immeubles de bureaux, etc. soient développés à grande échelle dans les quartiers résidentiels verts. De telles fonctions sont en effet prévues dans les centres hautement dynamiques, les cœurs de village, les zones bâties mixtes et, éventuellement, les quartiers résidentiels à optimiser.</p> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel vert » est en principe motivée par le demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p>
	<p><b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DU CARACTERE VERT</b></p>	
<p>Art. 1.7.4</p>	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction, de transformation de plus de 30 % du volume, d'extension de plus de 15 % du volume de construction, de modification du relief, d'abattage d'arbres soumis à autorisation ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti requiert une motivation formelle.</p> <p>Tant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées concernant le bâti et le revêtement autorisés ainsi que les espaces verts obligatoires, cette motivation démontre que les travaux projetés n'ont aucune influence ou ont une influence positive sur le caractère vert du site et sa perception depuis les environs.</p> <p>Si de telles prescriptions détaillées sont disponibles, la conformité à celles-ci doit être démontrée.</p>	<p>S'il n'existe pas de prescriptions détaillées garantissant le caractère vert dans les « quartiers résidentiels verts », l'influence d'un projet demandé sur le caractère vert devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets sur le caractère vert, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne les espaces verts présents, les vues depuis le domaine public et l'environnement ;</li> <li>- décrira l'aménagement des espaces verts projeté ;</li> <li>- démontrera pourquoi la situation demandée implique une amélioration en termes de structure verte cohérente sur le site et d'image verte depuis le domaine public.</li> </ul> <p>Pour la construction sur des parcelles encore non bâties, un impact négatif sur la structure verte existante ne peut être évité. Dans ce cas, le demandeur démontrera comment la construction et l'aménagement ont tenu compte d'une limitation de cet impact.</p> <p>Cette motivation fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut d'une telle explication,</p>

		l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.7.5	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », <b>les nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est faible et ne peut en aucun cas être plus élevée que le caractère de l'environnement. La structure existante n'est pas densifiée davantage au moyen de la réalisation de nouvelles voiries ou de la création de nouvelles parcelles en deuxième ordre.</p> <p>Des dérogations à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> <li>- dans la surimpression « zone à restructurer », d'autres types de logements peuvent être autorisés si le projet s'accompagne de charges urbanistiques : voir article 1.10.3</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures. Ces prescriptions peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP en</p>	<p>Sauf disposition contraire dans les prescriptions détaillées des PPA, des PES ou des permis de lotir, les quartiers résidentiels verts sont réservés aux logements unifamiliaux en bâti ouvert. Il est toutefois permis de coupler plusieurs logements unifamiliaux à des constructions semi-ouvertes, par exemple, si le nombre de logements n'augmente pas.</p> <p>La densité résidentielle est faible, ce qui signifie que les possibilités de lotissement supplémentaire sont limitées : pas plus dense que l'environnement ou même moins dense. Les développements ultérieurs en deuxième ordre ou avec de nouvelles voiries sont évités. D'autres prescriptions à cet effet pourront être élaborées ultérieurement.</p> <p>Dans un contexte de bâti principalement ouvert, par exemple, des types de logements plus compacts peuvent exceptionnellement être autorisés sans que cela ne fasse augmenter le nombre de logements. C'est possible, par exemple, pour la bonne intégration locale, comme la finition d'une façade d'attente existante au moyen d'une construction semi-ouverte, ou pour construire deux logements semi-ouverts au lieu de deux logements ouverts.</p> <p>Afin de permettre une réutilisation judicieuse du patrimoine, une règle d'exception a été prévue. Les grands immeubles patrimoniaux pour lesquels une utilisation comme logement unifamilial est difficile en raison du trop grand volume sont ici concernés. À cet égard, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p>

	évitant la densification de l'habitat à l'extérieur des noyaux délimités.	
	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS RESIDENTIELS ET AUTRES</b>	
Art. 1.7.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'échelle et les types de logements sont comparables à ceux de l'environnement. Une exception peut être faite pour les équipements communautaires. Dans ce cadre, les principes du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les bâtiments se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p> <p>Les quartiers résidentiels verts abritent également, ici et là, des équipements communautaires. Ceux-ci peuvent excéder la volumétrie normale d'un logement si le projet est compatible avec le caractère vert et résidentiel de l'environnement.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 1.7.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Le présent PESP n'abroge aucune prescription existante dans le contour du plan partiel 1.</p> <p>Les permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.</p>

## 1.8. Bâti en ruban et épars

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DU BÂTI EN RUBAN ET ÉPARS</b>	
Art. 1.8.1	Dans le plan partiel 1, les contours « bâti en ruban et épars » délimitent différentes zones, toutes situées à l'extérieur des noyaux délimités.	<p>La délimitation comprend surtout des zones à affectation de « zone d'habitat » et surimpression « zone d'habitat à caractère rural » dans le plan de secteur. Cependant, toutes ces zones à surimpression « caractère rural » ne sont pas désignées comme bâti en ruban et épars. Le noyau de Duisburg, par exemple, se trouve dans cette surimpression et a été délimité comme cœur de village et « quartier résidentiel à consolider ». Le bâti en ruban qui a subi une densification plus poussée, comme Ruysveld, n'a plus le caractère d'un bâti étiré dans</p>

		l'espace ouvert et a été délimité comme « quartier résidentiel à consolider ».
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.8.2	<p>Dans le « bâti en ruban et épars », la recherche d'un <b>rendement spatial accru ne peut constituer une base d'appréciation</b> pour l'octroi de permis.</p> <p>Dans ces zones, une densité résidentielle faible est maintenue et la relation avec l'espace ouvert et les perspectives à travers le bâti sont préservées.</p> <p>La construction repose sur la structure spatiale existante : construction sur des parcelles résidentielles situées le long de routes équipées existantes et à faible densité résidentielle.</p> <p>Un rendement spatial plus élevé peut être autorisé ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'il a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées ;</li> <li>- soit si le site est situé dans la surimpression « zone à restructurer » et que le permis s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ; voir article 1.10.3.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent déterminer ce qu'il convient d'entendre par « faible densité résidentielle », amélioration de la relation avec l'espace ouvert et perspectives sur celui-ci, ainsi que les conditions dans lesquelles des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Dans le « bâti en ruban et épars », le maintien et le renforcement de la relation avec l'espace ouvert est toutefois prioritaire, si bien qu'il n'est pas adapté à l'augmentation du rendement spatial. Il ne se situe pas non plus à distance de marche d'un centre hautement dynamique, ni même, dans la plupart des cas, d'un cœur de village.</p> <p>Le principe en vigueur est dès lors que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés à une faible densité et sans densifier davantage la structure spatiale existante, par exemple en traçant de nouvelles routes ou en construisant « à l'arrière », en deuxième ordre. L'octroi du permis repose sur la structure routière existante (pas de projets d'extensification) et sur les grandes parcelles résidentielles.</p> <p>La construction sur des parcelles non encore bâties se fait de manière à ce qu'une perspective sur l'espace ouvert reste possible. Lors de la démolition et du redéveloppement sur des sites bâtis existants plus larges que la parcelle moyenne dans les environs, une relation renforcée entre la rue et l'espace ouvert situé à l'arrière est recherchée.</p> <p>Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux. Des dérogations sont également possibles dans les « zones à restructurer ».</p>

<p>Art. 1.8.3</p>	<p>Le « bâti en ruban et épars » possède un <b>caractère résidentiel</b> et abrite des <b>programmes qui présentent un lien fonctionnel avec l'espace ouvert</b>, comme l'agriculture. Une imbrication accrue d'autres fonctions non résidentielles ne constitue pas ici un élément du bon aménagement du territoire.</p> <p>Néanmoins, les fonctions non résidentielles existantes peuvent être maintenues, dans la mesure où elles respectent le bon aménagement du territoire local et peuvent être intégrées localement.</p> <p>Un permis pour de nouvelles fonctions non résidentielles ou pour l'extension de fonctions non résidentielles est possible pour les fonctions agricoles, pour les équipements communautaires qui peuvent être combinés avec l'environnement et qui s'intègrent bien dans l'espace ouvert adjacent, ainsi que pour d'autres fonctions qui sont directement liées à l'utilisation de l'espace ouvert.</p> <p>Un permis pour d'autres fonctions non résidentielles n'est pas exclu par principe, pour autant que l'implantation des fonctions non résidentielles respecte les principes de la faible densité et de la bonne adéquation avec l'espace ouvert et que le projet s'inscrive dans les objectifs stratégiques du PESP dans son ensemble.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'autres fonctions non résidentielles peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées.</p>	<p>Le but de ce PESP n'est pas d'interdire toute imbrication dans ces zones, mais d'y limiter l'imbrication de manière qu'une meilleure expérience de l'espace ouvert situé derrière puisse être garantie.</p> <p>Cela peut être concrétisé dans des prescriptions ultérieures, par exemple en tant qu'affectations secondaires à l'habitat.</p> <p>Le but n'est en aucun cas que de nouveaux commerces, immeubles de bureaux, etc. soient développés à grande échelle dans le bâti en ruban et épars. De telles fonctions sont en effet prévues dans les centres hautement dynamiques, les cœurs de village, les zones bâties mixtes et, éventuellement, les quartiers résidentiels à optimiser.</p>
<b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE L'ADEQUATION AVEC L'ESPACE OUVERT</b>		
<p>Art. 1.8.4</p>	<p>Une demande de permis de (démolition et de) nouvelle construction, de transformation de plus de 30 % du volume, d'extension de plus de 15 % du volume de construction, de modification du relief, d'abattage d'arbres soumis à autorisation ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti requiert une motivation formelle.</p> <p>S'il n'existe pas de prescriptions détaillées concernant les modes de construction et le revêtement autorisés ainsi que les espaces verts obligatoires, cette motivation démontre que les travaux projetés garantissent le maintien de la vue sur le paysage situé derrière et ont un impact limité sur le caractère vert du côté de la rue.</p> <p>Si de telles prescriptions détaillées sont disponibles, la conformité à celles-ci doit être démontrée.</p>	<p>Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées déterminant comment le bâti et l'aménagement garantissent une bonne adéquation avec l'espace ouvert, l'influence d'un projet demandé devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne les espaces verts présents, les vues sur le paysage et la perception des espaces verts depuis le domaine public ;</li> <li>- illustrera comment les travaux projetés sont en relation avec l'espace ouvert, comment ils maintiennent ou renforcent la relation entre le domaine public et l'espace</li> </ul>

		<p>ouvert situé derrière et préservent ou renforcent l'aspect vert de la rue.</p> <p>Pour la construction sur des parcelles encore non bâties, un impact négatif sur cette relation et sur l'aspect vert de la rue ne peut être évité. Dans ce cas, le demandeur démontrera comment la construction et l'aménagement ont tenu compte d'une limitation de cet impact.</p> <p>Cette motivation fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.8.5	<p>Dans le « bâti en ruban et épars », <b>les nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou dans le cadre de logements supervisés.</p> <p>La densité résidentielle des logements unifamiliaux est faible et ne peut en aucun cas être plus élevée que le caractère de l'environnement. La structure existante n'est pas densifiée davantage au moyen de la réalisation de nouvelles voiries ou de la création de nouvelles parcelles en deuxième ordre.</p> <p>Des dérogations à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing,</li> </ul>	<p>Sauf disposition contraire dans les prescriptions détaillées des PPA, des PES ou des permis de lotir, les zones de « bâti en ruban et épars » sont réservées aux logements unifamiliaux en bâti ouvert. Il est toutefois permis de coupler plusieurs logements unifamiliaux à des constructions semi-ouvertes, par exemple, si le nombre de logements n'augmente pas.</p> <p>La densité résidentielle est faible, ce qui signifie que les possibilités de lotissement supplémentaire sont limitées : pas plus dense que l'environnement ou même moins dense. Les développements ultérieurs en deuxième ordre ou avec de nouvelles voiries sont évités. D'autres prescriptions à cet effet pourront être élaborées ultérieurement.</p> <p>Dans un contexte de bâti principalement ouvert, par exemple, des types de logements plus compacts peuvent exceptionnellement être autorisés sans que cela ne fasse augmenter le nombre de logements. C'est possible, par exemple, pour la bonne intégration locale, comme la finition d'une façade d'attente existante au moyen d'une construction semi-ouverte, ou pour construire deux logements semi-ouverts au lieu de deux logements ouverts.</p> <p>Afin de permettre une réutilisation judicieuse du patrimoine, une règle d'exception a été prévue. Les grands immeubles patrimoniaux pour lesquels une utilisation comme logement</p>

	<p>etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la surimpression « zone à restructurer », d'autres types de logements peuvent être autorisés si le projet s'accompagne de charges urbanistiques : voir article 1.10.3</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures. Ces prescriptions peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP en évitant la densification de l'habitat à l'extérieur des noyaux délimités.</p>	<p>unifamilial est difficile en raison du trop grand volume sont ici concernés. À cet égard, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 1.8.6	<p>La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux des logements sont conformes au bon aménagement du territoire et à la taille courante dans l'environnement.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les immeubles d'habitation se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p> <p>La volumétrie des bâtiments non résidentiels n'est pas réglementée ici et est évaluée au cas par cas sur la base des critères du bon aménagement du territoire, pour autant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES</b>	
Art. 1.8.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Le présent PESP n'abroge aucune prescription existante dans le contour du plan partiel 1.</p> <p>Les permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.</p>

## 1.9. Zone bâtie mixte

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES ZONES BATIES MIXTES</b>	
Art. 1.9.1	<p>Dans le plan partiel 1, les contours des zones bâties mixtes délimitent différentes zones plus petites le long de la Leuvensesteenweg, toutes situées en dehors des noyaux délimités.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours sont soumises aux prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Il s'agit de plusieurs zones de bâti à plus grande échelle, abritant un grand nombre de fonctions non résidentielles, qui sont situées dans l'affectation en zone d'habitat dans le plan de secteur (la zone à l'angle avec la Stationsstraat se trouve en partie en zone d'extension d'habitat).</p> <p>La zone à l'angle avec la Waalse Baan se situe en outre dans le PPA 98 Rotselaarkouter. Les prescriptions du PPA prévalent sur les prescriptions ci-dessous, pour autant qu'elles soient expressément contraires.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 1.9.2	<p>Dans les zones bâties mixtes, une <b>imbrication de différentes échelles et fonctions est possible</b>, pour autant qu'elle soit compatible avec l'environnement et avec tous les aspects du bon aménagement du territoire.</p>	<p>L'échelle et la nature du bâti diffèrent fortement de celles des quartiers résidentiels qui le bordent ou qui sont situés à proximité. De ce fait, il est difficile d'appliquer des principes tels que « un logement par parcelle, en harmonie avec l'environnement ». Nous considérons ces zones comme des zones distinctes où l'imbrication fonctionnelle est un fait et qui doivent être abordées selon une approche à orientation zonale.</p>
Art. 1.9.3	<p>Dans les « zones bâties mixtes », l'augmentation des <b>volumes pour les fonctions non résidentielles</b> est évaluée en fonction des critères du bon aménagement du territoire et de la situation existante sur le terrain. Une augmentation n'est pas l'objectif dans le cadre du bon aménagement du territoire, mais peut être mise en œuvre en vue d'une amélioration globale de la qualité du site et des environs.</p> <p>Dans les zones bâties mixtes, la recherche d'un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> ne peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis. Il n'y a donc pas de densification de l'habitat sur les sites. Toutefois, une augmentation du nombre d'entités de logement peut être exceptionnellement autorisée si elle est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire et si elle s'accompagne d'une plus-value sociale établie comme charge urbanistique.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée.</p> <p>Les sites situés dans ces zones abritent un bâti très varié et sont parfois en grande partie recouverts d'un revêtement. Pour les fonctions non résidentielles, il n'est pas exclu, en cas de transformation sur ces sites, que le programme soit modifié et augmente éventuellement la superficie au sol, si cela s'accompagne d'une amélioration de la qualité : déminéralisation importante, meilleure intégration paysagère, aménagement accru d'espaces verts...</p>

		Les « zones bâties mixtes » ne se situent pas dans les noyaux délimités et sont de ce fait moins adaptées à une augmentation du rendement en termes de logement. C'est pourquoi il y est recouru à la densification de l'habitat avec une grande prudence. Une augmentation du rendement peut également être autorisée pour le logement, à titre occasionnel, en fonction de la réalisation de charges urbanistiques qui entraînent une plus-value sociale. Cette plus-value sociale peut consister en une amélioration de la fluidité du trafic, la réalisation d'espaces verts publics ou de liaisons paysagères, la réalisation d'une offre de logement social...
	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS</b>	
Art. 1.9.4	La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des plans et prescriptions ultérieurs. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans un PES ou un PPA non abrogé, ce qui suit s'applique.  Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.	Dans ces zones, une politique à orientation zonale est menée dans le respect des principes du bon aménagement du territoire. Une densification plus poussée du bâti n'est pas souhaitable mais peut être acceptée à titre occasionnel si la nouvelle situation prévoit une meilleure intégration paysagère, une meilleure fluidité du trafic, etc. ou un programme à plus-value sociale.
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES</b>	
Art. 1.9.5	Voir articles 0.5 à 0.10.	Le présent PESP n'abroge aucune prescription existante dans le contour du plan partiel 1.  Les PPA et permis de lotir existants sont maintenus et leurs dispositions prévalent sur les dispositions des articles ci-dessus.

## 1.10. Surimpressions

### 1.10.1. Noyau commercial

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>	<b>commentaire</b>
---	--------------------

	<b>DELIMITATION DU NOYAU COMMERCIAL</b>	
Art. 1.10.1.a	Le noyau commercial est délimité comme indiqué sur le plan graphique et est considéré comme un contour complémentaire aux dispositions relatives au centre hautement dynamique.	
	<b>FONCTIONS</b>	
Art. 1.10.1.b	Dans le noyau commercial, de nouvelles fonctions résidentielles sont exclues au rez-de-chaussée.	Le noyau commercial est destiné à une concentration du commerce et de l'horeca. En principe, le but est de pourvoir ces fonctions au rez-de-chaussée, côté rue. Afin d'éviter l'inoccupation en cas de demande limitée de surfaces commerciales et d'établissements horeca, il est possible que d'autres fonctions non résidentielles puissent également s'y établir. Dans ce cadre, d'autres fonctions orientées vers l'accueil de visiteurs sont recherchées : professions libérales, services tels que banques et bureaux d'assurance, etc.

#### 1.10.2. Quartier typique

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>		<b>commentaire</b>
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS TYPIQUES</b>	
Art. 1.10.2.a	<p>Les quartiers typiques suivants sont délimités dans le plan partiel 1, comme indiqué sur le plan graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier Congo</li> <li>- Quartier Bleuckeveld</li> </ul> <p>La délimitation est considérée comme un contour complémentaire aux dispositions relatives aux « quartiers résidentiels à consolider ».</p> <p>Il s'agit de quartiers résidentiels à l'harmonie marquée, qui abritent de grands groupes de bâtiments uniformes.</p>	Le quartier Congo et le quartier Bleuckeveld présentent tous deux un grand degré d'homogénéité. Un même type de logement, réalisé dans les mêmes matériaux et avec les mêmes caractéristiques de style, se retrouve dans tout le quartier, parfois avec de petites variations, mais toujours dans le même langage formel. Le mode d'implantation et l'aménagement des zones de jardin (surtout dans le quartier Bleuckeveld) présentent également une grande cohérence à travers le quartier. Contrairement aux bâtiments individuels, l'ensemble possède une valeur architecturale élevée. Par leur répétition et leur uniformité, les quartiers forment des ensembles reconnaissables au sein de Tervuren.

		Le quartier Bleuckeveld est repris à l'inventaire du patrimoine local et possède dans son ensemble la cote « remarquable ». Le quartier Congo n'est pas repris à l'inventaire, mais – en tant que quartier construit pour des anciens coloniaux – possède une signification historique particulière pour Tervuren. Le quartier Congo a par ailleurs été préservé des interventions perturbatrices, ce qui lui a permis de conserver un degré élevé d'homogénéité.
	<b>PRESERVATION DU CARACTERE TYPIQUE</b>	
Art. 1.10.2.b	La (démolition et) nouvelle construction et les transformations s'intègrent harmonieusement, dans le respect du caractère typique.	Lors de l'appréciation des transformations ou de la (démolition et) nouvelle construction, une bonne intégration dans le quartier existant est primordiale. Tant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées qui clarifient davantage cette intégration harmonieuse, nous partons du principe que de légères différences par rapport au groupe de bâtiments uniforme existant sont possibles moyennant une motivation approfondie de l'impact sur le caractère typique.
	<b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE LA PRESERVATION DU CARACTERE TYPIQUE LORS DE PROJETS PLUS IMPORTANTS OU DIVERGENTS</b>	
Art. 1.10.2.c	Les projets suivants s'accompagnent d'une motivation supplémentaire démontrant de quelle manière le projet préserve ou renforce le caractère typique existant du quartier : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout projet de construction ou de transformation de 5 logements ou plus ;</li> <li>- Tout projet plus petit pour lequel la reconstruction ou la transformation s'écarte de la volumétrie, de la forme de toiture et de la finition de façade normales du groupe de bâtiments auquel il appartient.</li> </ul>	<p>Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées qui l'excluent éventuellement, il n'est pas exclu, en principe, que les immeubles soient transformés avec, par exemple, des modifications du volume (ajout de constructions à l'arrière, éventuellement même ajout d'un niveau de construction) s'il peut être démontré que l'immeuble s'intègre encore de manière harmonieuse dans le groupe de bâtiments et respecte les principaux éléments de la valeur visuelle.</p> <p>Il est également possible que des projets de redéveloppement à grande échelle dans lesquels plusieurs logements sont pris en charge simultanément créent une nouvelle structure harmonieuse qui n'est pas identique au mode de construction existant mais qui reprend des éléments de la valeur visuelle existante et les intègre d'une autre manière.</p> <p>La motivation demandée fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut</p>

	d'une telle explication, l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.
--	---

### 1.10.3. Zone à restructurer

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES ZONES A RESTRUCTURER</b>	
Art. 1.10.3.a	<p>Dans le plan partiel 1, différentes « zones à restructurer » sont délimitées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des noyaux, comme indiqué sur le plan graphique.</p> <p>La délimitation est considérée comme un contour complémentaire aux dispositions relatives aux zones sous-jacentes (articles 1.2 à 1.9).</p>	<p>Les « zones à restructurer » sont toutes des zones où les affectations d'habitat interfèrent avec des objectifs paysagers importants ou avec des objectifs de gestion de l'eau. Il s'agit de parcelles sur lesquelles des interventions dans le mode de construction sont indiquées à terme si la taille de la parcelle le permet, de parcelles sur lesquelles un espace peut être laissé aux cours d'eau, de parcelles sur lesquelles une restructuration du bâti peut permettre la réalisation de liaisons vertes ou d'itinéraires de mobilité douce entre des zones d'espaces verts, de parcelles qui peuvent être utilisées pour une offre de pavés verts locaux, de parcs...</p> <p>La note explicative contient, par plan partiel, une liste des « zones à restructurer » et l'objectif à la base de la sélection.</p> <p>Cette surimpression aura surtout un impact sur les sites dont la taille est supérieure à celle d'une parcelle résidentielle classique. Dans le cas de sites plus petits, il existe en effet peu de possibilités d'aménager la parcelle différemment de la structure normale dans les environs, de faire glisser la zone de construction ou de réserver une partie de la parcelle aux espaces verts, à la gestion de l'eau, etc. sans toucher au droit du bâti de la parcelle.</p>
	<b>AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION</b>	
Art. 1.10.3.b	La construction et l'aménagement sur la parcelle résidentielle tiennent compte de ce qui suit, en fonction de la situation du site :	La manière dont les « zones à restructurer » peuvent être bâties et aménagées concrètement sera examinée au cas par cas.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une structure verte renforcée telle que de nouveaux espaces verts publics, une extension des ensembles verts adjacents... ;</li> <li>- la gestion durable de l'eau ;</li> <li>- une bonne intégration paysagère prêtant attention aux vues sur les zones d'espaces verts et d'espaces ouverts ou aux liaisons avec ceux-ci pour la mobilité douce.</li> </ul>	<p>Les parcelles dont l'étude de la gestion durable de l'eau démontre qu'elles doivent de préférence être (en partie) affectées à la gestion durable de l'eau (élargissement du cours d'eau, stockage des eaux de ruissellement, etc.) sont évaluées sur la base des objectifs de gestion de l'eau. Pour les sites dont la taille est celle d'une parcelle résidentielle normale, cela peut se limiter, par exemple, à des constructions résistantes à l'eau ou à l'aménagement d'une partie de la zone de jardins. Pour les sites plus grands, l'implantation et la volumétrie du bâti sont également évaluées en fonction de la gestion de l'eau.</p> <p>Les autres parcelles ont été sélectionnées sur la base de l'objectif visant à préserver une partie des ensembles d'espaces verts existants, même après la construction ou le redéveloppement, à créer des vues paysagères à travers un long bâti en ruban, à prévoir des espaces verts publics locaux sur les plus grands sites de projet, à renforcer la structure forestière autour de la forêt de Soignes ou entre la forêt de Soignes et d'autres ensembles d'espaces verts ou vallées.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>
Art. 1.10.3.c	<p>L'implantation de logements est adaptée à la structure verte, aquatique et paysagère souhaitée.</p> <p>Par site concerné par une demande de permis et sur lequel plus d'un logement peut être réalisé conformément aux prescriptions de la zone sous-jacente, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les surimpressions sélectionnées uniquement en fonction de la gestion de l'eau, l'implantation des logements est adaptée à la structure de l'eau, en tenant compte de tous les autres éléments du bon aménagement du territoire ;</li> <li>- dans d'autres surimpressions, où un objectif de liaisons vertes, de liaisons de mobilité douce, d'espaces verts locaux, de vues paysagères, etc. est (également) souhaité, les logements sont regroupés et adaptés à ces objectifs.</li> </ul>	<p>Cette prescription n'a d'impact que pour les demandes concernant des sites sur lesquels un permis pour plus d'un logement unifamilial peut être demandé selon les prescriptions de la zone sous-jacente. Pour les parcelles résidentielles classiques, cette prescription n'a aucune conséquence.</p> <p>Un bâti classique, comme dans les environs, n'est pas indiqué dans ces zones à restructurer.</p> <p>Dès que le site a des dimensions suffisantes pour accueillir deux ou plusieurs logements, ceux-ci sont implantés en grappe. Le regroupement du bâti doit permettre l'utilisation de parties du site en vue d'objectifs de gestion de l'eau, d'amélioration paysagère et/ou de renforcement de la structure verte. Sur les sites où, conformément aux dispositions pour la zone sous-jacente, un lotissement en quelques parcelles destinées à recevoir un bâti ouvert serait encore possible, par exemple, un projet de construction groupée est réalisé.</p>

		<p>L'obligation de regroupement ne s'applique pas en cas de surimpressions sélectionnées uniquement sur la base de la gestion durable de l'eau. On vérifie alors ici que l'emplacement des logements ne nuit pas au système d'eau et on veille à ce que l'espace pour le stockage de l'eau, le ralentissement de l'évacuation, etc. soit maintenu à des endroits logiques.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>
	<b>RENDEMENT SPATIAL ET TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 1.10.3.d	<p>Dans ces zones, les principes de l'application ou non du « rendement spatial accru » comme critère du bon aménagement du territoire sont les mêmes que dans la zone sous-jacente.</p> <p>La densité résidentielle autorisée est d'abord déterminée comme dans la zone sous-jacente, mais des types de logements plus compacts que ceux courants dans les environs sont toujours autorisés (et obligatoires dans certaines zones, voir ci-dessus), sans augmentation de la densité résidentielle.</p>	<p>Les surimpressions « zone à restructurer » se situent souvent sur des zones sous-jacentes où des logements unifamiliaux de plain-pied en bâti ouvert sont en principe préconisés et qui possèdent une densité faible ou conforme à l'environnement.</p> <p>Dans les « zones à restructurer », un bâti plus groupé est de toute façon imposé (sauf si la zone a été sélectionnée uniquement sur la base de la gestion de l'eau), ce qui peut conduire à des types de logements plus compacts (deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux individuelles, par exemple).</p>
Art. 1.10.3.e	<p>Dans les cas où les objectifs relatifs au paysage, à la gestion de l'eau et à la structure verte sont concrétisés sous forme d'une charge urbanistique créant une plus-value sociale, les limitations des prescriptions relatives à la zone sous-jacente en ce qui concerne les types de logements et les densités d'habitat peuvent être mises hors d'application.</p> <p>La mesure dans laquelle une densité résidentielle plus élevée est autorisée est proportionnelle à la plus-value sociale imposée par la charge urbanistique. Le projet répond à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p>	<p>Dans les cas où le propriétaire consacre une partie de son terrain à des plus-values qui dépassent son propre usage, comme la cession de terrain pour l'élargissement d'un cours d'eau (par exemple l'aménagement d'un dispositif d'infiltration pour le quartier) ou pour un parc public ou un sentier public, cela peut être compensé économiquement. Une densité plus élevée de logements (compacts) peut donc être autorisée dans le bâti. Bien entendu, ce n'est réaliste que sur les grands sites sur lesquels plusieurs parcelles résidentielles étaient déjà possibles selon les principes de la zone sous-jacente.</p>
	<b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE L'IMPACT DE LA RESTRUCTURATION</b>	
Art. 1.10.3.f	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction ou d'extension de plus de 30 % du volume de construction, de modification considérable du relief ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti s'accompagne d'une motivation formelle.</p>	<p>Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées déterminant comment le bâti et l'aménagement garantissent un renforcement de la gestion durable de l'eau, de la structure verte ou de la structure paysagère, l'influence d'un projet</p>

	<p>S'il existe des prescriptions plus détaillées concernant les modes de construction et l'aménagement autorisés, la conformité à ces prescriptions sera démontrée.</p> <p>Tant que de telles prescriptions détaillées ne sont pas disponibles, l'autorité qui délivre le permis évalue expressément, dans sa décision d'octroi du permis, la situation du site concerné dans la structure de l'eau, la structure verte et la structure paysagère et démontre comment le projet envisagé contribue à l'amélioration de ces structures.</p>	<p>demandé devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne le bâti et l'aménagement de l'espace ouvert ;</li> <li>- expliquera comment le projet envisagé s'intègre dans des prescriptions détaillées relatives au bâti et à l'aménagement autorisés, pour autant qu'elles soient disponibles.</li> </ul> <p>L'autorité qui délivre le permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluera la situation de la « zone à restructurer » concernée sur la base des objectifs en matière de gestion de l'eau, de structure verte et de vues paysagères (la raison de la sélection est reprise dans la note explicative jointe au présent PES) ;</li> <li>- évaluera si et comment les travaux projetés s'intègrent dans les structures vertes, la gestion durable de l'eau et la gestion du paysage.</li> </ul>
	<p><b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DES CHARGES URBANISTIQUES</b></p>	
<p>Art. 1.10.3.g</p>	<p>Les demandes faisant usage de la possibilité de l'article 1.10.3.e (densité résidentielle plus élevée en rapport avec la charge urbanistique) joignent à la note explicative de la demande de permis une motivation supplémentaire expliquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quelles charges d'urbanisme seront réalisées et comment elles contribuent à l'intérêt général, aux objectifs relatifs à la gestion de l'eau et/ou aux structures vertes et/ou à la préservation du paysage qui participent à un environnement plus large ;</li> <li>- quelle augmentation du programme de logements est prévue par rapport à ce qui pourrait être normalement autorisé dans la zone concernée ;</li> <li>- la mesure dans laquelle ces deux éléments sont en équilibre.</li> </ul>	<p>L'article 1.10.3.e permet qu'un projet prévoie, par exemple, une cession de terrain pour la gestion de l'eau, des objectifs paysagers, etc. et que, sur la partie restante, un certain nombre de logements compacts soient réalisés à une densité supérieure à celle normalement attendue dans la zone concernée. Par exemple un projet à petite échelle de quelques logements superposés au lieu de deux parcelles résidentielles en bâti ouvert. Le demandeur doit démontrer que la plus-value de la densification de l'habitat est proportionnelle aux charges réalisées. Ainsi, on ne peut s'attendre à ce qu'un petit immeuble à appartements puisse être construit en échange, par exemple, de la cession d'une bande étroite en vue de l'aménagement d'un espace vert jouxtant le domaine public.</p>

## 2. Plan partiel 2 : délimitation des noyaux HORIZON+ Overijse

### 2.1. Délimitation du noyau

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES NOYAUX</b>	
Art. 2.1.1	<p>Les zones à l'intérieur du contour « délimitation du noyau » font partie d'un noyau. Les noyaux suivants sont délimités dans le plan partiel 2 (Overijse) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noyaux hautement dynamiques d'Overijse-Centre et Jezus-Eik</li> <li>- Noyaux ruraux d'Eizer, Terlanen, Tombeek et Maleizen</li> </ul>	<p>Dans ce PESP, seules des prescriptions limitées sont liées à la délimitation du noyau. Les délimitations du noyau peuvent être utilisées lors de la prise ultérieure de décisions stratégiques ou dans des prescriptions spatiales différenciées issues de plans et règlements spatiaux ultérieurs.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.1.2	<p><b>À l'extérieur</b> des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru pour l'habitat n'est pas une base d'appréciation dans la politique d'octroi de permis.</p> <p>Lors de l'établissement de prescriptions ultérieures, celles-ci seront axées sur des densités de bâti conformes à l'environnement ou sur des densités inférieures. Il peut être dérogé ponctuellement à cette règle lors de l'établissement de prescriptions urbanistiques détaillées ou conformément aux dispositions ci-dessous.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Un rendement spatial accru peut être atteint, par exemple, en augmentant la densité résidentielle au moyen du lotissement et en prévoyant des logements plus nombreux mais plus compacts.</p> <p>À l'extérieur des noyaux délimités, cela n'est pas considéré comme justifié, hormis dans des circonstances très spécifiques.</p> <p>L'interprétation concrète de cet objectif stratégique est reprise dans les prescriptions par zone aux articles 2.6 à 2.9.</p>
Art. 2.1.3	<p>Pour les demandes de permis <b>à l'intérieur</b> des noyaux délimités, la recherche ou non d'un rendement spatial pour l'habitat dépend de la situation dans les contours des zones délimitées aux articles 2.2 à 2.5.</p>	<p>À l'intérieur des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru dans des zones clairement délimitées, comme le centre hautement dynamique, le cœur de village ou le « quartier résidentiel à optimiser », peut être envisagée. La possibilité d'une densification de l'habitat est évaluée au cas par cas sur la base du bon aménagement du territoire ou de prescriptions à établir ultérieurement.</p>

		Toutefois, dans les noyaux délimités, des zones où le rendement spatial n'est pas recherché ont également été désignées.
--	--	--

## 2.2. Centre hautement dynamique

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES CENTRES HAUTEMENT DYNAMIQUES</b>	
Art. 2.2.1	<p>Dans le plan partiel 2 Overijse, le contour « centre hautement dynamique » délimite deux centres hautement dynamiques, situés dans les noyaux d'Overijse-Centre et de Jezus-Eik.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « centre hautement dynamique » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PAS à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Le centre hautement dynamique est prévu dans les noyaux pour lesquels le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau villageois stratégique.</p> <p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan régional, ni les PPA et les PES non abrogés, mais formule des déclarations supplémentaires sur les possibilités au sein des zones qui possèdent une affectation d'habitat dans ces plans. Les prescriptions <u>ne s'appliquent pas aux parcelles auxquelles une autre affectation a été attribuée dans les parties encore en vigueur du plan de secteur, des PPA et des PES.</u></p> <p>Le centre hautement dynamique de Jezus-Eik coïncide en partie avec le PES 11 Jezus-Eik, qui régleme nte l'aménagement de cette partie.</p> <p>Dans le centre hautement dynamique d'Overijse-Centre se trouvent également quelques PES et PPA qui réglementent l'aménagement du territoire, notamment le PES 2 Kasteel, le PES 4 Stationsplein, le PPA 55 De Vuurmolen, le PPA 52 Mariëndal et le PPA 54 De Leegheid.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.2.2	<p>Les fonctions dans le centre hautement dynamique présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements</b>. Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les centres hautement dynamiques, l'introduction d'autres fonctions que la fonction résidentielle est même souhaitable, sans que cela soit une obligation pour chaque projet. Les projets ne comportant que des logements peuvent également être autorisés.</p>

	des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet, à l'exception du noyau commercial (voir article 2.10.1)	Une telle imbrication sera cependant imposée dans les zones avec surimpression de noyau commercial (voir article 2.10.1)
Art. 2.2.3	Dans le centre hautement dynamique, un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du centre concerné.	L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les centres hautement dynamiques sont des endroits particulièrement accessibles et bien équipés, ce qui permet d'envisager une augmentation du rendement pour l'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.
Art. 2.2.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du centre concerné ou la réalisation de fonctions non résidentielles peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.2.5	Dans les centres hautement dynamiques, aucun type de logement n'est exclu de manière explicite. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du centre hautement dynamique, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans l'environnement doit être reprise dans tous les cas.  Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.	Le centre hautement dynamique constitue une zone où les logements plurifamiliaux, le cohousing ou d'autres formes de logement compact (logements mitoyens...) peuvent être acceptés.  Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.

	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 2.2.6	<p>La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire et sont à la mesure du centre. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les centres hautement dynamiques des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne signifie pas que des hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les environs peuvent être autorisées. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines. Ainsi, il est possible, par exemple, que sur des parcelles plus grandes, des bâtiments plus hauts soient associés à une emprise au sol plus faible et à davantage de verdure, à condition que des distances suffisantes puissent être respectées par rapport aux voisins.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 2.2.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Le présent PESP abroge les prescriptions suivantes dans les centres hautement dynamiques du plan partiel 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation, qui est abrogée dans toutes les zones.</li> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> </ul> <p>Les PES et les PPA sont toutefois maintenus.</p> <p>Voir à ce sujet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

### 2.3. Cœur de village

Prescriptions urbanistiques réglementaires	commentaire
--	-------------

	<b>DELIMITATION DES CŒURS DE VILLAGE</b>	
Art. 2.3.1	<p>Dans le plan partiel 2 Overijse, les contours « cœur de village » délimitent quatre cœurs de village, dans les noyaux d'Eizer, Terlanen, Tombeek et Maleizen.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours « cœur de village » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Les cœurs de village sont prévus dans chaque noyau pour lequel le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau villageois rural.</p> <p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan de secteur, des PES ou des PPA (non abrogés). Il se prononce en outre sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation de la catégorie « habitat » au plan régional. Les prescriptions ne s'appliquent pas dans les zones qui possèdent une autre affectation dans le plan de secteur, le PPA ou le PES.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.3.2	<p>Les fonctions dans les cœurs de village présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements de niveau local</b>. Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et sont à la mesure du noyau rural. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet.</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les cœurs de village, la recherche de l'imbrication avec d'autres fonctions est un objectif explicite, sans que cela ne soit une obligation pour chaque projet. La politique vise à soutenir le commerce en biens de consommation courante, l'horeca et les équipements communautaires locaux dans les cœurs de village, sans que toutes les demandes de permis ne doivent nécessairement le prévoir.</p>
Art. 2.3.3	<p>Dans les cœurs de village, un <b>rendement spatial accru</b> pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du noyau et du cœur de village concernés.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les cœurs de village présentent un niveau d'équipements local convenable. Une augmentation limitée du rendement peut être envisagée, par exemple pour stimuler la combinaison d'équipements et de logements compacts (appartements au-dessus de magasins et de services, par exemple). Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts tels que les logements multifamiliaux ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon</p>

		aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.
Art. 2.3.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du cœur de village concerné peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PESP zonalisés, des règlements, etc.	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.3.5	Dans les cœurs de village, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du cœur de village, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans les environs doive être reprise dans tous les cas.  Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.	Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Ainsi, il est tout à fait possible qu'un PES ou un règlement communal comporte des dispositions qui font en sorte que certaines formes de logements (très petits logements, logements plurifamiliaux...) soient soumises à des conditions spécifiques, si bien qu'elles ne soient pas possibles partout dans les cœurs de village. Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doive être repris.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 2.3.6	La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.  Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement et du caractère de noyau rural, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.	Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PES, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les cœurs de village des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.  Le PES précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Toutefois, les hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les noyaux villageois ne peuvent être considérées comme conformes au caractère rural. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines.

	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES ET PRESCRIPTIONS D’AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 2.3.7	<p>Voir articles 0.5 à 0.10.</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « zone d’habitat à caractère rural »</b> telle que décrite à l’article 6 de l’A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu’indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), à l’intérieur des contours des cœurs de village.</p>	<p>L’objectif consistant à faciliter une concentration d’équipements locaux dans les cœurs de village, combinée à des programmes de logements compacts (par exemple des appartements au-dessus de magasins) ne cadre pas très bien avec la surimpression « habitat rural » sur le plan de secteur. Celle-ci prévoit en effet un mélange d’habitat et de fonctions agricoles, ce qui semble obsolète dans les cœurs de village. La surimpression « habitat rural » est souvent utilisée dans la pratique des permis comme affectation dans laquelle les types de logements compacts ne sont pas autorisés.</p> <p>C’est pourquoi cette prescription en surimpression est abandonnée dans les cœurs de village dans les trois plans partiels, de sorte qu’il reste la prescription du plan de secteur pour les zones d’habitat. Dans le plan partiel 2, les cœurs de village de Maleizen, Eizer et Terlanen sont (en partie) concernés.</p> <p>La prescription du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d’habitation est également abrogée, comme dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Voir à ce sujet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 2.3.8	<p>Les zones où la dénomination plus précise « zone d’habitat à caractère rural » est abrogée reçoivent comme prescription d’affectation :</p> <p><b>Zones d’habitat :</b> les zones d’habitat sont destinées à l’habitat ainsi qu’au commerce, aux services, à l’artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et</p>	<p>La prescription d’affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d’habitat.</p>

	établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.	
--	--	--

## 2.4. Quartiers résidentiels à optimiser

	Prescriptions urbanistiques réglementaires	commentaire
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A OPTIMISER</b>	
Art. 2.4.1	<p>Dans le plan partiel 2, le contour « quartiers résidentiels à optimiser » délimite quatre zones situées à l'intérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du noyau d'Overijse-Centre, au nord-ouest du centre hautement dynamique ;</li> <li>- de deux zones dans le noyau de Maleizen, jouxtant le cœur de village.</li> <li>- d'une zone dans le noyau de Jezus-Eik, à l'est du centre hautement dynamique.</li> </ul> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « à optimiser » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Le « quartier résidentiel à optimiser » à Overijse-Centre comprend une zone à l'ouest de la Brusselssesteenweg. Les PPA et les PES en vigueur ici, comme le PPA 66 Beiershof et le PES 8 Solheide, sont maintenus.</p> <p>À Maleizen, une zone est délimitée à l'est et à l'ouest du cœur de village. Cela ne signifie pas que toute cette zone peut être développée sans initiative supplémentaire des pouvoirs publics. La zone à l'est est située en partie dans l'affectation « zone de serre » au plan de secteur et ne relève pas des prescriptions sans modification de cette affectation. La zone à l'ouest fait partie des zones de réserve pour les quartiers résidentiels et relève du PPA 49 Dorpskern Maleizen, spécifique à l'habitat de groupe cible.</p> <p>La « zone résidentielle à optimiser » de Jezus-Eik relève du PES 11 Jezus-Eik, qui y réglemente l'aménagement.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.4.2	<p>Le quartier résidentiel à optimiser présente un caractère <b>en grande partie résidentiel</b>, mais une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements est possible</b>. Les fonctions non résidentielles sont autorisées pour autant qu'elles répondent à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'elles puissent être intégrées dans un environnement résidentiel.</p>	<p>Ces quartiers résidentiels abritent principalement des fonctions résidentielles, mais l'imbrication avec d'autres fonctions est admissible si celles-ci sont compatibles avec l'environnement où la fonction résidentielle domine. Il reste indiqué de concentrer dans le centre hautement dynamique ou le cœur de village les fonctions les plus orientées vers l'accueil de visiteurs, comme les magasins et l'horeca, sans exclure la possibilité que de telles fonctions puissent également avoir leur place dans ce « quartier résidentiel à optimiser ».</p>

Art. 2.4.3	Dans les quartiers résidentiels à optimiser, un rendement spatial accru pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du quartier en question ainsi que du noyau (Overijse-Centre ou Maleizen).	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Le quartier résidentiel à optimiser se trouve à très courte distance du centre hautement dynamique d'Overijse, avec tous ses équipements et sa bonne accessibilité, ou jouxte le cœur de village de Maleizen, très bien équipé et disposant d'une connexion aisée vers la gare de La Hulpe, par exemple. Il est ainsi adapté à une augmentation du rendement en matière d'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance.</p> <p>Cette indication ne donne toutefois pas automatiquement droit à des projets impliquant une densification de l'habitat. L'emplacement doit toujours être examiné sous tous les aspects du bon aménagement du territoire. En outre, les sites très proches du centre hautement dynamique et les plus accessibles offriront plus de possibilités d'optimisation que les quartiers à la périphérie.</p> <p>Par ailleurs, tout projet de densification doit se conformer à tous les aspects du bon aménagement du territoire : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, gestion durable de l'eau, etc.</p>
Art. 2.4.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du quartier peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Dans les processus de planification ultérieurs, les possibilités de rendement spatial au sein de cette zone pourront être davantage différenciées ou affinées.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.4.5	Dans le quartier résidentiel à optimiser, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère de l'environnement, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans les environs doit être reprise dans tous les cas.	<p>Dans le quartier résidentiel à optimiser, des projets de logements plurifamiliaux ou de cohousing, de logements mitoyens, etc. peuvent être envisagés. Leur intégration est évaluée sur la base du bon aménagement du territoire et n'est donc pas un droit automatique.</p> <p>Les possibilités concernant les types de logement peuvent encore être différenciées dans des plans ou règlements ultérieurs, comme expliqué à l'article 2.4.4. Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas</p>

	Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes ou futures.	disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 2.4.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les « quartiers à optimiser » des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne peut cependant pas être interprété comme un prétexte pour construire des bâtiments plus hauts dans toute cette zone. Un bâti plus haut s'accompagne d'une amélioration pour l'environnement. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire, qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines, et qu'il y ait lieu de le faire. L'emprise au sol peut être plus petite et la verdure plus abondante, par exemple.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 2.4.7	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « zone d'habitat à caractère rural »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), à l'intérieur des contours des quartiers résidentiels à optimiser.</p>	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les quartiers résidentiels à optimiser du plan partiel 2 - Overijse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation autorisé, qui est abrogée dans toutes les zones.</li> <li>- La dénomination plus précise de « zone d'habitat à caractère rural » en vigueur dans une partie du « noyau résidentiel à optimiser » d'Overijse-Centre et dans une partie des « quartiers résidentiels à optimiser » de Maleizen. En effet, dans les « quartiers résidentiels à optimiser », nous ne voulons pas exclure par principe une part de densification de l'habitat, alors que la surimpression « habitat rural » est parfois utilisée dans la pratique des permis pour permettre une densification de l'habitat moindre</li> </ul>

		<p>que dans les zones d'habitat. Le mélange avec des fonctions agricoles que la surimpression préconise ici est également obsolète.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> </ul> <p>Les PES et les PPA sont toutefois maintenus.</p> <p>Voir à ce sujet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 1.3.8	<p>Les zones où la dénomination plus précise « zone d'habitat à caractère rural » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat :</b> les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

## 2.5. Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux

	Prescriptions urbanistiques réglementaires	commentaire
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'INTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 2.5.1	<p>Dans le plan partiel 2 – Overijse, les contours « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées à l'intérieur des noyaux.</p> <p>Toutes les zones au sein de ces contours « quartiers résidentiels à consolider » dont la catégorie d'affectation de zone est « habitat »,</p>	<p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan de secteur, des PPA ou d'autres plans d'exécution spatiaux. Il se prononce sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation d'habitat. Il ne se prononce pas sur les zones qui possèdent une autre affectation.</p>

	<p>dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES, relèvent des prescriptions ci-dessous.</p> <p>Les prescriptions ci-dessous ne se prononcent toutefois pas sur les parties encore non bâties des zones d'extension d'habitat et des zones de réserve pour les quartiers résidentiels.</p>	<p>Les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux sont les quartiers soit plus éloignés du centre hautement dynamique, soit situés dans un noyau où une croissance limitée est visée en raison de l'accessibilité réduite, du niveau d'équipements moindre et/ou du peu d'espace de croissance disponible.</p> <p>Dans ces quartiers, quelques parties de PPA existants sont en vigueur et sont toutes maintenues.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.5.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », la recherche d'un <b>rendement spatial</b> accru <b>ne peut constituer une base d'appréciation</b> pour l'octroi de permis.</p> <p>La densité du bâti doit être conforme au caractère de l'environnement. Pour ce faire, la structure spatiale existante est prise comme base : les constructions sont réalisées le long de la voirie équipée existante et tiennent compte des densités du bâti existantes, des densités résidentielles existantes et des volumes de construction normaux pour l'environnement. Des densités plus faibles et des volumes inférieurs sont toujours autorisés.</p> <p>Une exception peut être faite ponctuellement et un rendement spatial plus élevé peut être autorisé s'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées ;</li> <li>- soit s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent définir ce qu'il convient d'entendre par « densité du bâti autorisée », comment la conformité avec le caractère de l'environnement est établie et à quelles conditions des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les « quartiers résidentiels à consolider » sont voisins de cœurs de village qui possèdent un niveau d'équipement limité ou ne sont plus situés à une courte distance de marche d'un centre d'équipements. L'augmentation du rendement spatial est moins indiquée ici que dans les zones abordées ci-dessus.</p> <p>Le principe est donc que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés conformément à la structure spatiale existante. Le lotissement et la construction sont réalisés conformément à la typologie et à la taille de parcelle normales dans les environs. L'octroi du permis repose sur la voirie existante (pas de projets d'extensification) et sur les densités normales dans l'environnement. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
Art. 2.5.3	<p>Les « quartiers résidentiels à consolider » possèdent un <b>caractère résidentiel, mais accueillent aussi des fonctions non résidentielles</b>. Augmenter la mixité de fonctions n'est pas un objectif stratégique explicite dans les « quartiers résidentiels à</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les « quartiers résidentiels à consolider » se composent, d'une part, de zones à caractère fortement résidentiel et, d'autre part, de zones à</p>

	<p>consolider », mais peut être autorisé si tous les critères du bon aménagement du territoire sont respectés.</p> <p>Les fonctions non résidentielles existantes peuvent être maintenues, développées ou remplacées par une autre fonction non résidentielle, si celle-ci est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les nouveaux équipements communautaires sont toujours autorisés s'ils sont conformes à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'autres fonctions non résidentielles peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>Lors de l'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans les quartiers résidentiels à consolider, la manière dont celles-ci s'inscrivent dans les objectifs stratégiques et l'intention générale du PESP est toujours motivée.</p>	<p>caractère plutôt mixte. Le but de ce PESP n'est pas de supprimer cette imbrication.</p> <p>De nouvelles fonctions non résidentielles peuvent également être autorisées dans les « quartiers résidentiels à consolider ». Dans ce cadre, l'esprit du PESP doit être respecté. Les développements dans les « quartiers résidentiels à consolider » ne peuvent pas, par exemple, avoir un impact négatif sur les objectifs de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements dans les centres hautement dynamiques ;</li> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements locaux dans les cœurs de village ;</li> <li>- utilisation des zones bâties mixtes pour une imbrication de fonctions et un bâti à plus grande échelle.</li> </ul> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel à consolider » est en principe motivée par le demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p> <p>La conformité de certaines formes de fonctions non résidentielles avec le bon aménagement du territoire peut encore être détaillée dans des plans ou règlements à établir ultérieurement.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.5.4	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », les nouveaux <b>logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou dans le cadre de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est déduite du <b>caractère de l'environnement</b>.</p> <p>Il peut être dérogé à ces prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> </ul>	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », aucune densification du tissu résidentiel n'est recherchée. Les parcelles résidentielles existantes côté rue peuvent être occupées conformément à ce qui est normal dans les environs, au moyen de logements unifamiliaux. Dans les rues comportant principalement des logements unifamiliaux en bâti ouvert, les parcelles non bâties peuvent continuer à être occupées par ce même type de logement. Les très grandes parcelles peuvent être loties conformément aux dimensions normales dans les environs. Il est également toujours permis de regrouper des logements, par exemple deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes, mais sans augmentation du nombre d'entités de logement.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il est toujours possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement ou de logements plurifamiliaux, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- d'autres types de logements et/ou une densité résidentielle plus importante peuvent être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value manifeste pour l'environnement ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions ultérieures. Ces prescriptions ultérieures peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP et limitent le développement ainsi que la densification de l'habitat dans les « quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux ».</p>	<p>En principe, le plan des rues ne devient pas plus compact ni plus étendu.</p> <p>Des dérogations sont évidemment possibles en vue de la bonne intégration locale : par exemple, construction contre une façade d'attente (construction semi-ouverte, même dans un contexte de bâti principalement en ouvert), deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes pour tenir compte d'espaces verts précieux ou de parties du site sensibles à l'eau...</p> <p>Nous prévoyons également des possibilités de réutilisation d'immeubles patrimoniaux difficiles à utiliser comme logement unifamilial... Il convient de souligner à cet égard que pour les monuments protégés, une réglementation sectorielle distincte s'applique et doit toujours être respectée.</p> <p>Ce PESP prévoit explicitement, pour les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux délimités, que des projets de construction de logements avec une densité résidentielle plus élevée sont possibles s'ils s'accompagnent d'une charge urbanistique. Cette charge urbanistique peut consister, par exemple, en une cession de terrain au profit de la gestion de l'eau, de la structure verte ou de voies lentes. Cette charge urbanistique peut aussi consister, par exemple, en la création d'équipements communautaires et de logements pour des groupes cibles à revenu réduit (autres que les projets de construction de logements sociaux et les projets de Vlabinvest, qui sont exclus du champ d'application).</p> <p>Ceci peut être plus amplement détaillé dans des plans ou règlements ultérieurs. Le PESP permet à cet égard de déroger à ces principes pour autant que l'intention générale du plan, en vertu de laquelle le développement résidentiel supplémentaire est surtout concentré dans le centre hautement dynamique, les cœurs de village et le quartier résidentiel à optimiser, ne soit pas mis en péril.</p> <p>Attention : les PPA, les PES et les lotissements existants prévalent sur les dispositions du présent PESP. S'ils autorisent expressément d'autres types de logements, les prescriptions du présent PESP ne s'appliquent donc pas.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	

Art. 2.5.5	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. Dans les quartiers résidentiels à consolider, cela signifie que les volumes maximaux correspondent aux volumes normaux dans les environs et que la bonne intégration locale est prise en considération.</p>	En ce qui concerne la volumétrie, les immeubles d'habitation se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.
<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>		
Art. 2.5.6	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « quartiers résidentiels à consolider » du plan partiel 2 - Overijse, qui sont situés dans les noyaux délimités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation autorisé, qui est abrogée dans toutes les zones ;</li> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> </ul> <p>Les parties de PPA qui s'y appliquent sont toutefois conservées.</p> <p>Voir à ce sujet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

## 2.6. Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>		<b>commentaire</b>
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'EXTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 2.6.1	Dans le plan partiel 2 – Overijse, les contours « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées à l'extérieur des noyaux.	<p>Voir commentaire à l'article 2.5.1 §1.</p> <p>Les quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux sont tous des quartiers éloignés du centre de haute dynamique et des cœurs de village. Une limitation de la croissance y est recherchée, en</p>

	Les dispositions de l'article 2.5.1 §2-3 s'appliquent également ici.	raison de l'accessibilité moindre et/ou du niveau d'équipement inférieur.
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.6.2	Les mêmes dispositions qu'à l'article 2.5.2 s'appliquent, à la différence près que :  Il n'est pas permis d'augmenter ponctuellement le rendement spatial, à titre exceptionnel, si cette augmentation s'accompagne de charges urbanistiques créant une plus-value. Ceci n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir art. 2.10.3.)	Voir commentaire à l'article 2.5.2.
Art. 2.6.3	Les mêmes dispositions qu'à l'article 2.5.3. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 2.5.3.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.6.4	Les mêmes dispositions qu'à l'article 2.5.4 s'appliquent, à la différence près que :  d'autres types de logements et une densité résidentielle plus élevée ne peuvent pas être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value pour l'environnement. Ceci n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir art. 2.10.3.)	Voir le commentaire à l'article 2.5.4, à la différence près que :  Pour les « quartiers résidentiels à consolider » situés à l'extérieur des noyaux, il n'est pas possible de réaliser des projets de nouvelle construction ayant une densité résidentielle plus élevée si ceux-ci s'accompagnent d'une charge urbanistique. En effet, ces zones ne sont plus situées à distance de marche d'un centre d'équipements, de sorte qu'elles ne sont pas adaptées pour accueillir la densification de l'habitat.  Une telle possibilité existe toutefois encore dans les « zones à restructurer » expressément désignées. Le PESP y prévoit en effet une restructuration du bâti basée sur la gestion de l'eau, le renforcement des structures vertes ou la qualité paysagère. En principe, cette restructuration s'accompagne d'une cession de terrain ou d'une autre manière de réduire l'utilisation du site. Une densification très ponctuelle de l'habitat, qui peut servir de compensation pour une telle réduction de l'utilisation, est alors justifiée. Voir à ce sujet l'article 2.10.3.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	

Art. 2.6.5	Les mêmes dispositions qu'à l'article 2.5.5. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 2.5.5.
<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>		
Art. 2.6.6	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'<i>A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur</i> et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours « quartier résidentiel à consolider à l'extérieur du noyau ».</p> <p>Ce PESP attribue à ces zones la <b>prescription d'affectation de zone d'habitat</b> : voir les prescriptions relatives aux zones concernées.</p>	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « quartiers résidentiels à consolider » du plan partiel 2 - Overijse, qui sont situés à l'extérieur des noyaux délimités.</p> <p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>Dans un certain nombre de zones dotées de la prescription en surimpression « parc résidentiel » dans le plan de secteur, cette « dénomination plus précise » est abrogée et ces zones retombent sur la réglementation relative aux zones d'habitat, ainsi que sur les prescriptions concernant le « quartier résidentiel à consolider ». Il s'agit de deux zones à Maleizen, à savoir la zone à l'est du cœur de village qui se trouve encore dans le noyau délimité et le lotissement autour de la Druivenlaan à l'ouest du noyau de Maleizen. Dans ces lotissements, le caractère de parc résidentiel, à savoir des « zones à faible densité moyenne de logement, où les espaces verts occupent une superficie proportionnellement importante », n'est en effet plus reconnaissable et les efforts pour mettre ces zones au même niveau que d'autres parcs résidentiels dans la zone du plan seraient très importants. Leur situation n'est pas non plus stratégique dans le cadre des liaisons forestières autour de la forêt de Soignes ou entre la forêt de Soignes et les structures de vallée. La note explicative relative à l'analyse des zones à affectation de parc résidentiel dans le plan de secteur situées dans la zone du plan étaye davantage ce point. Les zones sont indiquées sur le plan graphique.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les parties de PPA qui s'y appliquent sont toutefois conservées.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

<p>Art. 2.6.7</p>	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat :</b> les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>
-------------------	--	---

## 2.7. Quartiers résidentiels verts

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<p><b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS VERTS</b></p>	
<p>Art. 2.7.1</p>	<p>Dans le plan partiel 2, les contours « quartier résidentiel vert » délimitent différentes zones, toutes situées en dehors des noyaux délimités : à côté de la forêt de Soignes autour du noyau de Jezus-Eik jusqu'à la limite avec Hoeilaart et au sud du noyau de Maleizen jusqu'à la limite avec Rixensart.</p>	<p>Les quartiers résidentiels verts englobent une grande partie des zones désignées dans le plan de secteur par la surimpression « parc résidentiel », mais quelques corrections ont été apportées sur la base de la situation spatiale existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les quartiers Vlierbeek-Nieuwveld jouxtant la commune voisine de Hoeilaart présentent un caractère vert de qualité telle qu'ils ont été ajoutés aux « quartiers résidentiels verts ».</li> <li>- Deux zones dans et contre le noyau de Maleizen qui, pour ce PESP, connaissaient encore une affectation de « parc résidentiel » au plan de secteur ont été reprises comme « quartier résidentiel à consolider » en raison de la grande disparité entre la prescription du plan de secteur et les espaces verts présents ; voir à cet égard l'article 2.6.</li> <li>- Le long de la Brusselsesteenweg, à l'est du noyau de Jezus-Eik, quelques zones qui étaient auparavant désignées comme « parc résidentiel » dans le plan de secteur ont été reprises comme « zone bâtie mixte », à nouveau en raison de la disparité entre la</li> </ul>

		<p>prescription du plan de secteur et la réalité sur le terrain : voir article 2.9.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En outre, les contours des quartiers résidentiels verts ont été élargis sur la base de quelques parties de PPA ne concernant pas la zone, qui ont permis des développements de vastes parcelles résidentielles dans d'autres affectations du plan de secteur autour des parcs résidentiels.</li> </ul>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.7.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », la recherche d'un rendement spatial accru <b>ne peut</b> constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis.</p> <p>Dans ces zones, une <b>densité résidentielle faible</b> est maintenue et le <b>caractère vert</b> est préservé et renforcé. La construction de logements repose sur la structure spatiale existante : construction sur des parcelles résidentielles situées le long de routes équipées existantes et à faible densité résidentielle.</p> <p>Un rendement spatial plus élevé peut être autorisé ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'il a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées existantes ou établies ultérieurement ;</li> <li>- soit si le site est situé dans la surimpression « zone à restructurer » et que le permis s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ; voir article 2.10.3.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent déterminer ce qu'il convient d'entendre par « densité résidentielle faible » et « caractère vert », ainsi que les conditions dans lesquelles des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Dans les « quartiers résidentiels à caractère vert », le maintien et le renforcement de la verdure sont toutefois prioritaires, de sorte qu'ils ne sont pas adaptés à l'augmentation du rendement spatial. Ils ne se situent pas non plus toujours à distance de marche d'un centre d'équipements fort.</p> <p>Le principe en vigueur est dès lors que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés à une faible densité et sans densifier davantage la structure spatiale existante, par exemple en traçant de nouvelles routes. L'octroi du permis repose sur la structure routière existante (pas de projets d'extensification) et sur les grandes parcelles résidentielles. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
Art. 2.7.3	<p>Les quartiers résidentiels verts ont un <b>caractère résidentiel</b>. Une imbrication accrue de fonctions non résidentielles, autres que les équipements communautaires, ne constitue pas ici un élément du bon aménagement du territoire.</p>	<p>Les « quartiers résidentiels verts » se composent principalement de zones à caractère fortement résidentiel.</p> <p>Le but de ce PESP n'est pas d'interdire toute imbrication dans ces zones, mais d'y limiter l'imbrication de manière que le caractère de parc résidentiel puisse être garanti. Cela peut être concrétisé dans des</p>

	<p>Néanmoins, les <b>fonctions non résidentielles existantes</b> peuvent être maintenues et transformées, dans le respect du bon aménagement du territoire.</p> <p>Un permis pour des fonctions non résidentielles est possible pour des <b>équipements communautaires</b> qui peuvent être combinés avec l'environnement et avec le caractère de quartier résidentiel vert.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'<b>autres fonctions non résidentielles</b> peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>L'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans le quartier résidentiel vert est toujours motivée par le fait que les principes de faible densité et de caractère vert sont respectés et que la demande s'inscrit dans les objectifs stratégiques du PESP dans son ensemble.</p>	<p>prescriptions ultérieures, par exemple sous forme de limitation des fonctions non résidentielles aux affectations secondaires à l'habitat.</p> <p>Le but n'est en aucun cas que de nouveaux commerces, immeubles de bureaux, etc. soient développés à grande échelle dans les quartiers résidentiels verts. De telles fonctions sont en effet prévues dans les centres hautement dynamiques, les cœurs de village, les zones bâties mixtes et, éventuellement, les quartiers résidentiels à optimiser.</p> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel vert » est en principe motivée par le demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p>
	<p><b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DU CARACTERE VERT</b></p>	
<p>Art. 2.7.4</p>	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction, de transformation de plus de 30 % du volume, d'extension de plus de 15 % du volume de construction, de modification du relief, d'abattage d'arbres soumis à autorisation ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti requiert une motivation formelle.</p> <p>Tant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées concernant le bâti et le revêtement autorisés ainsi que les espaces verts obligatoires, cette motivation démontre que les travaux projetés n'ont aucune influence ou ont une influence positive sur le caractère vert du site et sa perception depuis les environs.</p> <p>Si de telles prescriptions détaillées sont disponibles, la conformité à celles-ci doit être démontrée.</p>	<p>S'il n'existe pas de prescriptions détaillées garantissant le caractère vert dans les « quartiers résidentiels verts », l'influence d'un projet demandé sur le caractère vert devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets sur le caractère vert, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne les espaces verts présents, les vues depuis le domaine public et l'environnement ;</li> <li>- décrira l'aménagement des espaces verts projeté ;</li> <li>- démontrera pourquoi la situation demandée implique une amélioration en termes de structure verte cohérente sur le site et d'image verte depuis le domaine public.</li> </ul> <p>Pour la construction sur des parcelles encore non bâties, un impact négatif sur la structure verte existante ne peut être évité. Dans ce cas, le demandeur démontrera comment la construction et l'aménagement ont tenu compte d'une limitation de cet impact.</p> <p>Cette motivation fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut d'une telle explication,</p>

		l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.7.5	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », <b>les nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est faible et ne peut en aucun cas être plus élevée que le caractère de l'environnement. La structure existante n'est pas densifiée davantage au moyen de la réalisation de nouvelles voiries ou de la création de nouvelles parcelles en deuxième ordre.</p> <p>Des dérogations ponctuelles à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> <li>- dans la surimpression « zone à restructurer », d'autres types de logements peuvent être autorisés si le projet s'accompagne de charges urbanistiques : voir article 2.10.3.</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures. Ces prescriptions peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP en</p>	<p>Sauf disposition contraire dans les prescriptions détaillées des PPA, des PES ou des permis de lotir, les quartiers résidentiels verts sont réservés aux logements unifamiliaux en bâti ouvert. Il est toutefois permis de coupler plusieurs logements unifamiliaux à des constructions semi-ouvertes, par exemple, si le nombre de logements n'augmente pas.</p> <p>La densité résidentielle est faible, ce qui signifie que les possibilités de lotissement supplémentaire sont limitées : pas plus dense que l'environnement ou même moins dense. Les développements ultérieurs en deuxième ordre ou avec de nouvelles voiries sont évités. D'autres prescriptions à cet effet pourront être élaborées ultérieurement.</p> <p>Dans un contexte de bâti principalement ouvert, par exemple, des types de logements plus compacts peuvent exceptionnellement être autorisés sans que cela ne fasse augmenter le nombre de logements. C'est possible, par exemple, pour la bonne intégration locale, comme la finition d'une façade d'attente existante au moyen d'une construction semi-ouverte, ou pour construire deux logements semi-ouverts au lieu de deux logements ouverts.</p> <p>Afin de permettre une réutilisation judicieuse du patrimoine, une règle d'exception a été prévue. Les grands immeubles patrimoniaux pour lesquels une utilisation comme logement unifamilial est difficile en raison du trop grand volume sont ici concernés. À cet égard, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p>

	évitant la densification de l'habitat à l'extérieur des noyaux délimités.	
	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS RESIDENTIELS ET AUTRES</b>	
Art. 2.7.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'échelle et les types de logements sont comparables à ceux de l'environnement. Une exception peut être faite pour les équipements communautaires. Dans ce cadre, les principes du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les bâtiments se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p> <p>Les quartiers résidentiels verts abritent également, ici et là, des équipements communautaires. Ceux-ci peuvent excéder la volumétrie normale d'un logement si le projet est compatible avec le caractère vert et résidentiel de l'environnement.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 2.7.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les quartiers résidentiels verts du plan partiel 2 - Overijse.</p> <p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les parties de PES et de PPA qui s'y appliquent sont toutefois conservées.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

## 2.8. Bâti en ruban et épars

**Prescriptions urbanistiques réglementaires**

**commentaire**

	<b>DELIMITATION DU BATI EN RUBAN ET EPARS</b>	
Art. 2.8.1	Dans le plan partiel 1, les contours « bâti en ruban et épars » délimitent différentes zones, toutes situées à l'extérieur des noyaux délimités.	La délimitation comprend surtout des zones à affectation de « zone d'habitat » et surimpression « zone d'habitat à caractère rural » dans le plan de secteur. Cependant, toutes les zones dotées de cette surimpression ne sont pas désignées comme bâti en ruban et épars. Les noyaux d'Eizer et de Terlanen, par exemple, se trouvent dans cette affectation du plan de secteur et ont été délimités comme cœur de village et « quartier résidentiel à consolider ». Le bâti en ruban qui a subi une densification plus poussée, par exemple quelques quartiers au nord d'Overijse-Centre, n'a plus le caractère d'un bâti étiré dans l'espace ouvert et a été délimité comme « quartier résidentiel à consolider ».
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.8.2	<p>Dans le « bâti en ruban et épars », la recherche d'un <b>rendement spatial accru ne peut constituer une base d'appréciation</b> pour l'octroi de permis.</p> <p>Dans ces zones, une densité résidentielle faible est maintenue et la relation avec l'espace ouvert et les perspectives à travers le bâti sont préservées.</p> <p>La construction repose sur la structure spatiale existante : construction sur des parcelles résidentielles situées le long de routes équipées existantes et à faible densité résidentielle.</p> <p>Un rendement spatial plus élevé peut être autorisé ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'il a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées ;</li> <li>- soit si le site est situé dans la surimpression « zone à restructurer » et que le permis s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ; voir article 2.10.3.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent déterminer ce qu'il convient d'entendre par « faible densité résidentielle », amélioration de la relation</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Dans le « bâti en ruban et épars », le maintien et le renforcement de la relation avec l'espace ouvert est toutefois prioritaire, si bien qu'il n'est pas adapté à l'augmentation du rendement spatial. Il ne se situe pas non plus à distance de marche d'un centre hautement dynamique, ni même, dans la plupart des cas, d'un cœur de village.</p> <p>Le principe en vigueur est dès lors que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés à une faible densité et sans densifier davantage la structure spatiale existante, par exemple en traçant de nouvelles routes ou en construisant « à l'arrière », en deuxième ordre. L'octroi du permis repose sur la structure routière existante (pas de projets d'extensification) et sur les grandes parcelles résidentielles.</p> <p>La construction sur des parcelles non encore bâties se fait de manière à ce qu'une perspective sur l'espace ouvert reste possible. Lors de la démolition et du redéveloppement sur des</p>

	avec l'espace ouvert et perspectives sur celui-ci, ainsi que les conditions dans lesquelles des dérogations ponctuelles sont possibles.	<p>sites bâtis existants plus larges que la parcelle moyenne dans les environs, une relation renforcée entre la rue et l'espace ouvert situé à l'arrière est recherchée.</p> <p>Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux. Des dérogations sont également possibles dans les « zones à restructurer ».</p>
Art. 2.8.3	<p>Le « bâti en ruban et épars » possède un <b>caractère résidentiel</b> et abrite des <b>programmes qui présentent un lien fonctionnel avec l'espace ouvert</b>, comme l'agriculture. Une imbrication accrue d'autres fonctions non résidentielles ne constitue pas ici un élément du bon aménagement du territoire.</p> <p>Néanmoins, les fonctions non résidentielles existantes peuvent être maintenues, dans la mesure où elles respectent le bon aménagement du territoire local et peuvent être intégrées localement.</p> <p>Un permis pour de nouvelles fonctions non résidentielles ou pour l'extension de fonctions non résidentielles est possible pour les fonctions agricoles, pour les équipements communautaires qui peuvent être combinés avec l'environnement et qui s'intègrent bien dans l'espace ouvert adjacent, ainsi que pour d'autres fonctions qui sont directement liées à l'utilisation de l'espace ouvert.</p> <p>Un permis pour d'autres fonctions non résidentielles n'est pas exclu par principe, pour autant que l'implantation des fonctions non résidentielles respecte les principes de la faible densité et de la bonne adéquation avec l'espace ouvert et que le projet s'inscrive dans les objectifs stratégiques du PESP dans son ensemble.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'autres fonctions non résidentielles peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées.</p>	<p>Le but de ce PESP n'est pas d'interdire toute imbrication dans ces zones, mais d'y limiter l'imbrication de manière qu'une meilleure expérience de l'espace ouvert situé derrière puisse être garantie.</p> <p>Cela peut être concrétisé dans des prescriptions ultérieures, par exemple en tant qu'affectations secondaires à l'habitat.</p> <p>Le but n'est en aucun cas que de nouveaux commerces, immeubles de bureaux, etc. soient développés à grande échelle dans le bâti en ruban et épars. De telles fonctions sont en effet prévues dans les centres hautement dynamiques, les cœurs de village, les zones bâties mixtes et, éventuellement, les quartiers résidentiels à optimiser.</p>
	<b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE L'ADEQUATION AVEC L'ESPACE OUVERT</b>	
Art. 2.8.4	Une demande de permis de (démolition et de) nouvelle construction, de transformation de plus de 30 % du volume, d'extension de plus de 15 % du volume de construction, de modification du relief, d'abattage d'arbres	Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées déterminant comment le bâti et l'aménagement garantissent une bonne adéquation avec l'espace ouvert, l'influence d'un projet

	<p>soumis à autorisation ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti requiert une motivation formelle.</p> <p>S'il n'existe pas de prescriptions détaillées concernant les modes de construction et le revêtement autorisés ainsi que les espaces verts obligatoires, cette motivation démontre que les travaux projetés garantissent le maintien de la vue sur le paysage situé derrière et ont un impact limité sur le caractère vert du côté de la rue.</p> <p>Si de telles prescriptions détaillées sont disponibles, la conformité à celles-ci doit être démontrée.</p>	<p>demandé devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne les espaces verts présents, les vues sur le paysage et la perception des espaces verts depuis le domaine public ;</li> <li>- illustrera comment les travaux projetés sont en relation avec l'espace ouvert, comment ils maintiennent ou renforcent la relation entre le domaine public et l'espace ouvert situé derrière et préservent ou renforcent l'aspect vert de la rue.</li> </ul> <p>Pour la construction sur des parcelles encore non bâties, un impact négatif sur cette relation et sur l'aspect vert de la rue ne peut être évité. Dans ce cas, le demandeur démontrera comment la construction et l'aménagement ont tenu compte d'une limitation de cet impact.</p> <p>Cette motivation fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.8.5	<p>Dans le « bâti en ruban et épars », <b>les nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est en principe possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou dans le cadre de logements supervisés.</p> <p>La densité résidentielle des logements unifamiliaux est faible et ne peut en aucun cas être plus élevée que le caractère de l'environnement. La structure existante n'est pas densifiée davantage au moyen de la réalisation de nouvelles voiries ou de la création de nouvelles parcelles en deuxième ordre.</p> <p>Des dérogations à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p>	<p>Sauf disposition contraire dans les prescriptions détaillées des PPA, des PES ou des permis de lotir, les zones de « bâti en ruban et épars » sont réservées aux logements unifamiliaux en bâti ouvert. Il est toutefois permis de coupler plusieurs logements unifamiliaux à des constructions semi-ouvertes, par exemple, si le nombre de logements n'augmente pas.</p> <p>La densité résidentielle est faible, ce qui signifie que les possibilités de lotissement supplémentaire sont limitées : pas plus dense que l'environnement ou même moins dense. Les développements ultérieurs en deuxième ordre ou avec de nouvelles voiries sont évités. D'autres prescriptions à cet effet pourront être élaborées ultérieurement.</p> <p>Dans un contexte de bâti principalement ouvert, par exemple, des types de logements plus compacts peuvent</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> <li>- dans la surimpression « zone à restructurer », d'autres types de logements peuvent être autorisés si le projet s'accompagne de charges urbanistiques : voir article 2.10.3.</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures. Ces prescriptions peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP en évitant la densification de l'habitat à l'extérieur des noyaux délimités.</p>	<p>exceptionnellement être autorisés sans que cela ne fasse augmenter le nombre de logements. C'est possible, par exemple, pour la bonne intégration locale, comme la finition d'une façade d'attente existante au moyen d'une construction semi-ouverte, ou pour construire deux logements semi-ouverts au lieu de deux logements ouverts.</p> <p>Afin de permettre une réutilisation judicieuse du patrimoine, une règle d'exception a été prévue. Les grands immeubles patrimoniaux pour lesquels une utilisation comme logement unifamilial est difficile en raison du trop grand volume sont ici concernés. À cet égard, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 2.8.6	<p>La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux des logements sont conformes au bon aménagement du territoire et à la taille courante dans l'environnement.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les immeubles d'habitation se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p> <p>La volumétrie des bâtiments non résidentiels n'est pas réglementée ici et est évaluée au cas par cas sur la base des critères du bon aménagement du territoire, pour autant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 2.8.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans le « bâti en ruban et épars » du plan partiel 2 - Overijse.

		<p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les parties de PES et de PPA qui s'y appliquent sont toutefois conservées.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
--	--	--

## 2.9. Zone bâtie mixte

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES ZONES BATIES MIXTES</b>	
Art. 2.9.1	<p>Dans le plan partiel 2 – Overijse, les contours des « zones bâties mixtes » délimitent deux zones le long de la Brusselsesteenweg, à l'est du noyau délimité de Jezus-Eik.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours sont soumises aux prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Il s'agit de plusieurs zones de bâti à plus grande échelle, abritant un grand nombre de fonctions non résidentielles, auparavant situées dans l'affectation en zone d'habitat dans le plan de secteur, avec la surimpression « parc résidentiel ».</p> <p>Dans la situation existante sur le terrain, le caractère imposé par la prescription en surimpression « parc résidentiel » (« zones dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts ») n'est plus présent. Ces zones abritent en réalité principalement des fonctions non résidentielles à grande échelle et de grandes surfaces recouvertes d'un revêtement. Peu de leviers semblent disponibles pour restaurer le caractère du parc résidentiel. Ces zones ont dès lors été délibérément retirées de l'application pour les zones de parc résidentiel et ne sont pas incluses dans la délimitation des « quartiers résidentiels verts ». Cette situation ne justifie donc pas la poursuite de tels développements dans les quartiers résidentiels verts.</p>

	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 2.9.2	Dans les zones bâties mixtes, une <b>imbrication de différentes échelles et fonctions est possible</b> , pour autant qu'elle soit compatible avec l'environnement et avec tous les aspects du bon aménagement du territoire.	L'échelle et la nature du bâti, ainsi que les fonctions, diffèrent fortement de la structure classique d'un parc résidentiel avec des logements unifamiliaux de plain-pied sur de grandes parcelles vertes, comme le prévoit également le présent PESP pour les « quartiers résidentiels verts ». Nous les considérons comme des zones distinctes où une politique à orientation zonale doit être menée. Les zones contiguës qui présentent encore, plus ou moins, le caractère de « quartier résidentiel vert » ne peuvent se calquer sur les développements de cette « zone bâtie mixte ».
Art. 2.9.3	<p>Dans les « zones bâties mixtes », l'augmentation des <b>volumes pour les fonctions non résidentielles</b> est évaluée en fonction des critères du bon aménagement du territoire et de la situation existante sur le terrain. Une augmentation n'est pas l'objectif dans le cadre du bon aménagement du territoire, mais peut être mise en œuvre en vue d'une amélioration globale de la qualité du site et des environs.</p> <p>Dans les zones bâties mixtes, la recherche d'un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> ne peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis. Il n'y a donc pas de densification de l'habitat sur les sites. Toutefois, une augmentation du nombre d'entités de logement peut être exceptionnellement autorisée si elle est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire et si elle s'accompagne d'une plus-value sociale établie comme charge urbanistique.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée.</p> <p>Les sites situés dans ces zones abritent un bâti très varié et sont parfois en grande partie recouverts d'un revêtement. Pour les fonctions non résidentielles, il n'est pas exclu, en cas de transformation sur ces sites, que le programme soit modifié et augmente éventuellement la superficie au sol, si cela s'accompagne d'une amélioration de la qualité : déminéralisation importante, meilleure intégration paysagère, aménagement accru d'espaces verts...</p> <p>Les « zones bâties mixtes » ne se situent pas dans les noyaux délimités et sont de ce fait moins adaptées à une augmentation du rendement en termes de logement. C'est pourquoi il y est recouru à la densification de l'habitat avec une grande prudence. Une augmentation du rendement peut également être autorisée pour le logement, à titre occasionnel, en fonction de la réalisation de charges urbanistiques qui entraînent une plus-value sociale. Cette plus-value sociale peut consister en une amélioration de la fluidité du trafic, la réalisation d'espaces verts publics ou de liaisons paysagères, la réalisation d'une offre de logement social...</p>

	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS</b>	
Art. 2.9.4	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des plans et prescriptions ultérieurs. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans un PES ou un PPA non abrogé, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Dans ces zones, une politique à orientation zonale est menée dans le respect des principes du bon aménagement du territoire. Une densification plus poussée du bâti n'est pas souhaitable mais peut être acceptée à titre occasionnel si la nouvelle situation prévoit une meilleure intégration paysagère, une meilleure fluidité du trafic, etc. ou un programme à plus-value sociale.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 2.9.5	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'<i>A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur</i> et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des zones bâties mixtes.</p>	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « zones bâties mixtes » du plan partiel 2 - Overijse.</p> <p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>La surimpression (« dénomination plus précise ») « parcs résidentiels » est abrogée : la prescription de parc résidentiel pour les zones résidentielles s'applique dans ces zones.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 2.9.6	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

	touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.	
--	--	--

## 2.10. Surimpressions

### 2.10.1. Noyau commercial

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DU NOYAU COMMERCIAL</b>	
Art. 2.10.1.a	Le noyau commercial est délimité comme indiqué sur le plan graphique et est considéré comme un contour complémentaire aux dispositions relatives au centre hautement dynamique.	
	<b>FONCTIONS</b>	
Art. 2.10.1.b	Dans le noyau commercial, de nouvelles fonctions résidentielles sont exclues au rez-de-chaussée côté rue.	Le noyau commercial est destiné à une concentration du commerce et de l'horeca. En principe, le but est de pourvoir ces fonctions au rez-de-chaussée, côté rue. Afin d'éviter l'inoccupation en cas de demande limitée de surfaces commerciales et d'établissements horeca, il est possible que d'autres fonctions non résidentielles puissent également s'y établir. Dans ce cadre, d'autres fonctions orientées vers l'accueil de visiteurs sont recherchées : professions libérales, services tels que banques et bureaux d'assurance, etc.

### 2.10.2. Quartier typique

Aucun quartier typique n'a été délimité dans le plan partiel 2.

### 2.10.3. Zone à restructurer

<b>DELIMITATION DES ZONES A RESTRUCTURER</b>		
Art. 2.10.3.a	<p>Dans le plan partiel 1, différentes « zones à restructurer » sont délimitées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des noyaux, comme indiqué sur le plan graphique.</p> <p>La délimitation est considérée comme un contour complémentaire aux dispositions relatives aux zones sous-jacentes (articles 1.2 à 1.9).</p>	<p>Les « zones à restructurer » sont toutes des zones où les affectations d'habitat interfèrent avec des objectifs paysagers importants ou avec des objectifs de gestion de l'eau. Il s'agit de parcelles sur lesquelles des interventions dans le mode de construction sont indiquées à terme si la taille de la parcelle le permet, de parcelles sur lesquelles un espace peut être laissé aux cours d'eau, de parcelles sur lesquelles une restructuration du bâti peut permettre la réalisation de liaisons vertes ou d'itinéraires de mobilité douce entre des zones d'espaces verts, de parcelles qui peuvent être utilisées pour une offre de pavés verts locaux, de parcs...</p> <p>La note explicative contient, par plan partiel, une liste des « zones à restructurer » et l'objectif à la base de la sélection.</p> <p>Cette surimpression aura surtout un impact sur les sites dont la taille est supérieure à celle d'une parcelle résidentielle classique. Dans le cas de sites plus petits, il existe en effet peu de possibilités d'aménager la parcelle différemment de la structure normale dans les environs, de faire glisser la zone de construction ou de réserver une partie de la parcelle aux espaces verts, à la gestion de l'eau, etc. sans toucher au droit du bâti de la parcelle.</p>
<b>AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION</b>		
Art. 2.10.3.b	<p>La construction et l'aménagement sur la parcelle résidentielle tiennent compte de ce qui suit, en fonction de la situation du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une structure verte renforcée telle que de nouveaux espaces verts publics, une extension des ensembles verts adjacents... ;</li> <li>- la gestion durable de l'eau ;</li> <li>- une bonne intégration paysagère prêtant attention aux vues sur les zones d'espaces verts et d'espaces ouverts ou aux liaisons avec ceux-ci pour la mobilité douce.</li> </ul>	<p>La manière dont les « zones à restructurer » peuvent être bâties et aménagées concrètement sera examinée au cas par cas.</p> <p>Les parcelles dont l'étude de la gestion durable de l'eau démontre qu'elles doivent de préférence être (en partie) affectées à la gestion durable de l'eau (élargissement du cours d'eau, stockage des eaux de ruissellement, etc.) sont évaluées sur la base des objectifs de gestion de l'eau. Pour les sites dont la taille est celle d'une parcelle résidentielle normale, cela peut se limiter, par exemple, à des constructions résistantes à l'eau ou à l'aménagement d'une partie de la zone de jardins. Pour les</p>

		<p>sites plus grands, l'implantation et la volumétrie du bâti sont également évaluées en fonction de la gestion de l'eau.</p> <p>Les autres parcelles ont été sélectionnées sur la base de l'objectif visant à préserver une partie des ensembles d'espaces verts existants, même après la construction ou le redéveloppement, à créer des vues paysagères à travers un long bâti en ruban, à prévoir des espaces verts publics locaux sur les plus grands sites de projet, à renforcer la structure forestière autour de la forêt de Soignes ou entre la forêt de Soignes et d'autres ensembles d'espaces verts ou vallées.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>
<p>Art. 2.10.3.c</p>	<p>L'implantation de logements est adaptée à la structure verte, aquatique et paysagère souhaitée.</p> <p>Par site concerné par une demande de permis et sur lequel plus d'un logement peut être réalisé conformément aux prescriptions de la zone sous-jacente, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les surimpressions sélectionnées uniquement en fonction de la gestion de l'eau, l'implantation des logements est adaptée à la structure de l'eau, en tenant compte de tous les autres éléments du bon aménagement du territoire ;</li> <li>- dans d'autres surimpressions, où un objectif de liaisons vertes, de liaisons de mobilité douce, d'espaces verts locaux, de vues paysagères, etc. est (également) souhaité, les logements sont regroupés et adaptés à ces objectifs.</li> </ul>	<p>Cette prescription n'a d'impact que pour les demandes concernant des sites sur lesquels un permis pour plus d'un logement unifamilial peut être demandé selon les prescriptions de la zone sous-jacente. Pour les parcelles résidentielles classiques, cette prescription n'a aucune conséquence.</p> <p>Un bâti classique, comme dans les environs, n'est pas indiqué dans ces zones à restructurer.</p> <p>Dès que le site a des dimensions suffisantes pour accueillir deux ou plusieurs logements, ceux-ci sont implantés en grappe. Le regroupement du bâti doit permettre l'utilisation de parties du site en vue d'objectifs de gestion de l'eau, d'amélioration paysagère et/ou de renforcement de la structure verte. Sur les sites où, conformément aux dispositions pour la zone sous-jacente, un lotissement en quelques parcelles destinées à recevoir un bâti ouvert serait encore possible, par exemple, un projet de construction groupée est réalisé.</p> <p>L'obligation de regroupement ne s'applique pas en cas de surimpressions sélectionnées uniquement sur la base de la gestion durable de l'eau. On vérifie alors ici que l'emplacement des logements ne nuit pas au système d'eau et on veille à ce que l'espace pour le stockage de l'eau, le ralentissement de l'évacuation, etc. soit maintenu à des endroits logiques.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>

	<b>RENDEMENT SPATIAL ET TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 2.10.3.d	<p>Dans ces zones, les principes de l'application ou non du « rendement spatial accru » comme critère du bon aménagement du territoire sont les mêmes que dans la zone sous-jacente.</p> <p>La densité résidentielle autorisée est d'abord déterminée comme dans la zone sous-jacente, mais des types de logements plus compacts que ceux courants dans les environs sont toujours autorisés (et obligatoires dans certaines zones, voir ci-dessus), sans augmentation de la densité résidentielle.</p>	<p>Les surimpressions « zone à restructurer » se situent souvent sur des zones sous-jacentes où des logements unifamiliaux de plain-pied en bâti ouvert sont en principe préconisés et qui possèdent une densité faible ou conforme à l'environnement.</p> <p>Dans les « zones à restructurer », un bâti plus groupé est de toute façon imposé (sauf si la zone a été sélectionnée uniquement sur la base de la gestion de l'eau), ce qui peut conduire à des types de logements plus compacts (deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux individuelles, par exemple).</p>
Art. 2.10.3.e	<p>Dans les cas où les objectifs relatifs au paysage, à la gestion de l'eau et à la structure verte sont concrétisés sous forme d'une charge urbanistique créant une plus-value sociale, les limitations des prescriptions relatives à la zone sous-jacente en ce qui concerne les types de logements et les densités d'habitat peuvent être mises hors d'application.</p> <p>La mesure dans laquelle une densité résidentielle plus élevée est autorisée est proportionnelle à la plus-value sociale imposée par la charge urbanistique. Le projet répond à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p>	<p>Dans les cas où le propriétaire consacre une partie de son terrain à des plus-values qui dépassent son propre usage, comme la cession de terrain pour l'élargissement d'un cours d'eau (par exemple l'aménagement d'un dispositif d'infiltration pour le quartier) ou pour un parc public ou un sentier public, cela peut être compensé économiquement. Une densité plus élevée de logements (compacts) peut donc être autorisée dans le bâti. Bien entendu, ce n'est réaliste que sur les grands sites sur lesquels plusieurs parcelles résidentielles étaient déjà possibles selon les principes de la zone sous-jacente.</p>
	<b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE L'IMPACT DE LA RESTRUCTURATION</b>	
Art. 2.10.3.f	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction ou d'extension de plus de 30 % du volume de construction, de modification considérable du relief ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti s'accompagne d'une motivation formelle.</p> <p>S'il existe des prescriptions plus détaillées concernant les modes de construction et l'aménagement autorisés, la conformité à ces prescriptions sera démontrée.</p> <p>Tant que de telles prescriptions détaillées ne sont pas disponibles, l'autorité qui délivre le permis évalue expressément, dans sa décision d'octroi du permis, la situation du site concerné dans la structure de</p>	<p>Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées déterminant comment le bâti et l'aménagement garantissent un renforcement de la gestion durable de l'eau, de la structure verte ou de la structure paysagère, l'influence d'un projet demandé devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne le bâti et l'aménagement de l'espace ouvert ;</li> <li>- expliquera comment le projet envisagé s'intègre dans des prescriptions détaillées relatives au bâti et à l'aménagement autorisés, pour autant qu'elles soient disponibles.</li> </ul>

	l'eau, la structure verte et la structure paysagère et démontre comment le projet envisagé contribue à l'amélioration de ces structures.	<p>L'autorité qui délivre le permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluera la situation de la « zone à restructurer » concernée sur la base des objectifs en matière de gestion de l'eau, de structure verte et de vues paysagères (la raison de la sélection est reprise dans la note explicative jointe au présent PES) ;</li> <li>- évaluera si et comment les travaux projetés s'intègrent dans les structures vertes, la gestion durable de l'eau et la gestion du paysage.</li> </ul>
	<b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DES CHARGES URBANISTIQUES</b>	
Art. 2.10.3.g	<p>Les demandes faisant usage de la possibilité de l'article 1.10.3.e (densité résidentielle plus élevée en rapport avec la charge urbanistique) joignent à la note explicative de la demande de permis une motivation supplémentaire expliquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quelles charges d'urbanisme seront réalisées et comment elles contribuent à l'intérêt général, aux objectifs relatifs à la gestion de l'eau et/ou aux structures vertes et/ou à la préservation du paysage qui participent à un environnement plus large ;</li> <li>- quelle augmentation du programme de logements est prévue par rapport à ce qui pourrait être normalement autorisé dans la zone concernée ;</li> <li>- la mesure dans laquelle ces deux éléments sont en équilibre.</li> </ul>	<p>L'article 1.10.3.e permet qu'un projet prévoie, par exemple, une cession de terrain pour la gestion de l'eau, des objectifs paysagers, etc. et que, sur la partie restante, un certain nombre de logements compacts soient réalisés à une densité supérieure à celle normalement attendue dans la zone concernée. Par exemple un projet à petite échelle de quelques logements superposés au lieu de deux parcelles résidentielles en bâti ouvert. Le demandeur doit démontrer que la plus-value de la densification de l'habitat est proportionnelle aux charges réalisées. Ainsi, on ne peut s'attendre à ce qu'un petit immeuble à appartements puisse être construit en échange, par exemple, de la cession d'une bande étroite en vue de l'aménagement d'un espace vert jouxtant le domaine public.</p>

### 3. Plan partiel 3 : délimitation des noyaux Horizon+ Rhode-Saint-Genèse

#### 3.1. Délimitation du noyau

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES NOYAUX</b>	
Art. 3.1.1	<p>Les zones à l'intérieur du contour « délimitation du noyau » font partie d'un noyau. Quatre noyaux sont délimités dans le plan partiel 3 (Rhode-Saint-Genèse) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noyaux hautement dynamiques de Rhode-Village et de Moyenne-Espinette ;</li> <li>- Noyau rural de Den Hoek ;</li> <li>- Une zone « Tenbroek » autour de la chaussée de Hal, considérée comme faisant partie du noyau d'Alseberg dans la commune voisine de Beersel.</li> </ul>	<p>Dans ce PESP, seules des prescriptions limitées sont liées à la délimitation du noyau. Les délimitations du noyau peuvent être utilisées lors de la prise ultérieure de décisions stratégiques ou dans des prescriptions spatiales différenciées issues de plans et règlements spatiaux ultérieurs.</p> <p>« Tenbroek » autour de la chaussée de Hal n'est plus désigné comme noyau distinct dans le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand, mais nous le considérons comme une partie du noyau jouxtant le noyau d'Alseberg.</p> <p>Ce n'est toutefois pas la raison pour laquelle aucune prescription de zone ne concerne ce noyau délimité. La raison en est la suivante. Le PES Tenbroek, qui détermine de manière très détaillée les occupations possibles, s'applique dans le noyau délimité. Les options correspondent à celles d'un centre hautement dynamique, d'un noyau résidentiel à optimiser, d'une zone bâtie mixte et d'un quartier résidentiel à consolider. Au lieu de reprendre ce PES Tenbroek, il a été décidé de ne pas donner plus de contenu à ce noyau. En effet, les prescriptions à orientation zonale existantes des PES et des (parties conservées des) PPA prévalent sur le présent PESP.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.1.2	<p><b>À l'extérieur</b> des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru pour l'habitat n'est pas une base d'appréciation dans la politique d'octroi de permis.</p> <p>Lors de l'établissement de prescriptions ultérieures, celles-ci seront axées sur des densités de bâti conformes à l'environnement ou sur des densités inférieures. Il peut être dérogé ponctuellement à cette</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Un rendement spatial accru peut être atteint, par exemple, en augmentant la densité résidentielle au moyen du lotissement et en prévoyant des logements plus nombreux mais plus compacts.</p>

	règle lors de l'établissement de prescriptions urbanistiques détaillées ou conformément aux dispositions ci-dessous.	À l'extérieur des noyaux délimités, cela n'est pas considéré comme justifié, hormis dans des circonstances très spécifiques.  L'interprétation concrète de cet objectif politique est reprise dans les prescriptions par zone telles qu'elles figurent aux articles 3.6 à 3.9.
Art. 3.1.3	Pour les demandes <b>à l'intérieur</b> des noyaux délimités, la recherche ou non d'un rendement spatial pour l'habitat dépend de la situation dans les contours des zones délimitées aux articles 3.2 à 3.5.	À l'intérieur des noyaux délimités, la recherche d'un rendement spatial accru dans des zones clairement délimitées, comme le centre hautement dynamique, le cœur de village ou le « quartier résidentiel à optimiser », peut être envisagée. La possibilité d'une densification de l'habitat est évaluée au cas par cas sur la base du bon aménagement du territoire ou de prescriptions à établir ultérieurement.  Toutefois, dans les noyaux délimités, des zones où le rendement spatial n'est pas recherché ont également été désignées.

### 3.2. Centre hautement dynamique

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES CENTRES HAUTEMENT DYNAMIQUES</b>	
Art. 3.2.1	<p>Dans le plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse, le contour « centre hautement dynamique » délimite deux centres hautement dynamiques, situés dans les noyaux de Rhode-Village et de Moyenne-Espinette.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « centre hautement dynamique » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PAS à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Le centre hautement dynamique est prévu dans les noyaux pour lesquels le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau d'habitat hautement dynamique.</p> <p>Le centre hautement dynamique de Moyenne-Espinette coïncide même avec la délimitation (très limitée) du noyau, qui est en outre entouré de « quartiers résidentiels verts ».</p> <p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan régional, ni les PPA et les PES non abrogés, mais formule des déclarations supplémentaires sur les possibilités au sein des zones qui possèdent une affectation d'habitat dans ces plans. Les prescriptions <u>ne s'appliquent pas aux parcelles auxquelles une autre affectation a été attribuée dans les parties encore en vigueur du plan de secteur, des PPA et des PES.</u></p>

		<p>Le centre hautement dynamique de Rhode-Village abrite plusieurs zones qui n'ont pas d'affectation résidentielle mais désignées, par exemple, comme zone d'équipements communautaires dans le plan de secteur. Les prescriptions ne s'appliquent pas ici.</p> <p>Dans les centres hautement dynamiques, quelques (parties de) PPA sont également maintenues.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.2.2	Les fonctions dans le centre hautement dynamique présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements</b> . Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet.	Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les centres hautement dynamiques, l'introduction d'autres fonctions que la fonction résidentielle est même souhaitable, sans que cela soit une obligation pour chaque projet. Les projets ne comportant que des logements peuvent également être autorisés.
Art. 3.2.3	Dans le centre hautement dynamique, un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du centre concerné.	L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les centres hautement dynamiques sont des endroits particulièrement accessibles et bien équipés, ce qui permet d'envisager une augmentation du rendement pour l'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.
Art. 3.2.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du centre concerné ou la réalisation de fonctions non résidentielles peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.

	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.2.5	<p>Dans les centres hautement dynamiques, aucun type de logement n'est exclu de manière explicite. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du centre hautement dynamique, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans l'environnement doive être reprise dans tous les cas.</p> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.</p>	<p>Le centre hautement dynamique constitue une zone où des logements plurifamiliaux, le cohousing ou d'autres formes de logement compact (logements mitoyens...) peuvent être acceptés.</p> <p>Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doive être repris.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 3.2.6	<p>La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire et sont à la mesure du centre. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les centres hautement dynamiques des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne signifie pas que des hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les environs peuvent être autorisées. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines. Ainsi, il est possible, par exemple, que sur des parcelles plus grandes, des bâtiments plus hauts soient associés à une emprise au sol plus faible et à davantage de verdure, à condition que des distances suffisantes puissent être respectées par rapport aux voisins.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 3.2.7	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'<i>A.R. du 28 décembre</i></p>	<p>La dénomination plus précise de « parc résidentiel » qui était auparavant valable dans le centre hautement dynamique de</p>

	<p>1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des centres hautement dynamiques.</p>	<p>Moyenne-Espinette est abrogée : cette zone retombe sur la prescription relative aux zones d'habitat.</p> <p>En effet, un centre qui abrite un bâti compact et de nombreux équipements, régi par les dispositions de deux PPA, s'est déjà formé ici. La prescription de « parc résidentiel », qui impose une densité faible associée à « une forte proportion d'espaces verts », ne cadre pas avec la sélection de Moyenne-Espinette comme centre d'un noyau. En outre, dans le plan partiel 3, les PPA déjà réalisés sont abrogés. Les parties de PPA dans le centre hautement dynamique de Moyenne-Espinette ont facilité la croissance d'un centre d'équipements autour de l'avenue de la Forêt de Soignes. Après l'abrogation de (parties de) ces PPA, une affectation en « zones d'habitat » est beaucoup plus indiquée pour maintenir un centre d'équipements.</p> <p>Dans les centres hautement dynamiques du plan partiel 3, ce PESP abroge en outre les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation autorisé, qui est abrogée dans toutes les zones.</li> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> <li>- Divers PPA déjà réalisés sont en partie abrogés, dans la mesure où cela n'implique pas de réaffectation.</li> </ul> <p>Les PES existants sont toutefois maintenus.</p> <p>Voir à cet effet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
<p>Art. 3.2.8</p>	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

	de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.	
--	---	--

### 3.3. Cœur de village

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES CŒURS DE VILLAGE</b>	
Art. 3.3.1	<p>Dans le sous-plan 3 – Rhode-Saint-Genèse, les contours « cœur de village » délimitent un cœur de village dans le noyau rural de Den Hoek.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours « cœur de village » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Les cœurs de village sont prévus dans chaque noyau pour lequel le Plan stratégique d'aménagement du Brabant flamand (en annexe) suggère une sélection comme noyau villageois rural.</p> <p>Ce PESP ne modifie pas les affectations de base du plan de secteur, des PES ou des PPA (non abrogés). Il se prononce en outre sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation de la catégorie « habitat » au plan régional. Les prescriptions ne s'appliquent pas dans les zones qui possèdent une autre affectation dans le plan de secteur, le PPA ou le PES.</p> <p>Lorsque des (parties de) PPA sont maintenu(e)s, ces dispositions prévalent sur celles du présent PESP.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art.3.3.2	<p>Les fonctions dans les cœurs de village présentent une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements de niveau local</b>. Les fonctions non résidentielles sont en principe autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et sont à la mesure du noyau rural. Cela ne signifie pas qu'une imbrication avec des fonctions non résidentielles est obligatoire dans chaque projet.</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat. Dans les cœurs de village, la recherche de l'imbrication avec d'autres fonctions est un objectif explicite, sans que cela ne soit une obligation pour chaque projet. La politique vise à soutenir le commerce en biens de consommation courante, l'horeca et les équipements communautaires locaux dans les cœurs de village, sans que toutes les demandes de permis ne doivent nécessairement le prévoir.</p>
Art. 3.3.3	<p>Dans les cœurs de village, un <b>rendement spatial accru</b> pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis</p>

	aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure du noyau concerné.	si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les cœurs de village présentent un niveau d'équipements local convenable. Une augmentation limitée du rendement peut être envisagée, par exemple pour stimuler la combinaison d'équipements et de logements compacts (appartements au-dessus de magasins et de services, par exemple). Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts tels que les logements multifamiliaux ne sont pas exclus d'avance. Il va de soi que tous les éléments du bon aménagement du territoire doivent ici être respectés : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, etc.
Art. 3.3.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du cœur de village concerné peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Ce PES provincial désigne les zones où le rendement spatial n'est pas exclu et stipule que l'appréciation se fait sur la base de tous les critères du bon aménagement du territoire. La manière dont cette recherche de rendement spatial sera concrétisée peut faire l'objet de dispositions plus détaillées ultérieures, qui précisent de manière plus concrète comment le bon aménagement du territoire doit être interprété.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.3.5	Dans les cœurs de village, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère du cœur de village, sans que cela signifie que la typologie de logement existante dans les environs doit être reprise dans tous les cas.  Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures.	Les choix en matière de typologie de logement peuvent être affinés dans des règlements ou dans des prescriptions à orientation zonale ultérieures (plans d'exécution spatiaux, prescriptions de lotissement). Ainsi, il est tout à fait possible qu'un PES ou un règlement communal comporte des dispositions qui font en sorte que certaines formes de logements (très petits logements, logements plurifamiliaux...) soient soumises à des conditions spécifiques, si bien qu'elles ne soient pas possibles partout dans les cœurs de village. Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 3.3.6	La volumétrie des bâtiments à fonction résidentielle peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si	Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PES, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les cœurs de village des trois communes

	<p>elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement et du caractère de noyau rural, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Toutefois, les hauteurs de construction qui s'écartent fortement du bâti courant dans les noyaux villageois ne peuvent être considérées comme conformes au caractère rural. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines.</p>
	<p><b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b></p>	
<p>Art. 3.3.7</p>	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'<i>A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur</i> et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des cœurs de village.</p>	<p>L'objectif consistant à faciliter une concentration d'équipements locaux dans les cœurs de village, combinée à des programmes de logement compact (par exemple des appartements au-dessus de magasins) ne cadre pas très bien avec la prescription de « parc résidentiel » du plan de secteur, qui impose une densité résidentielle faible associée à une « forte proportion d'espaces verts ».</p> <p>C'est pourquoi cette dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abandonnée dans les cœurs de village dans les trois plans partiels et la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat s'appliquera. Dans le plan partiel 3, le cœur de village de Den Hoek est concerné.</p> <p>La prescription du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation est également abrogée, comme dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les PPA entièrement réalisés sont également abrogés dans la mesure où l'abrogation n'implique pas de modification de l'affectation.</p> <p>Voir à cet effet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

Art. 3.3.8	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.
---------------	--	--

### 3.4. Quartiers résidentiels à optimiser

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A OPTIMISER</b>	
Art. 3.4.1	<p>Dans le plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genève, le contour « quartiers résidentiels à optimiser » délimite une zone de « quartier résidentiel à optimiser » à l'est et à l'ouest du centre hautement dynamique de Rhode-Village.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ce contour « à optimiser » dont la catégorie d'affectation de zone, dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES à orientation zonale, est « habitat » relèvent des prescriptions ci-dessous.</p>	<p>Le « quartier résidentiel à optimiser » à Rhode-Saint-Genève comprend le projet de développement du nouveau parc Novarode. Attention : ici, le PPA est maintenu et prévaut sur les dispositions du présent PESP. En outre, le présent PESP n'est pas pertinent pour les parties auxquelles une affectation résidentielle n'a pas été attribuée dans le PPA.</p> <p>La zone autour de la rue du Village, à l'ouest du centre hautement dynamique de Rhode-Village, est également désignée comme « à optimiser ». Du PPA De Kom West, il reste la « zone à statut spécial » et la « zone d'artisanat, d'industrie et de services ».</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.4.2	<p>Le quartier résidentiel à optimiser présente un caractère <b>en grande partie résidentiel</b>, mais une <b>imbrication de la fonction résidentielle avec le travail et les équipements est possible</b>. Les fonctions non résidentielles sont autorisées pour autant qu'elles répondent à tous les critères du bon aménagement du</p>	Ces quartiers résidentiels abritent principalement des fonctions résidentielles, mais l'imbrication avec d'autres fonctions est admissible si celles-ci sont compatibles avec l'environnement où la fonction résidentielle domine. Il reste indiqué de concentrer dans le centre hautement dynamique les fonctions les plus orientées vers

	territoire et qu'elles puissent être intégrées dans un environnement résidentiel.	l'accueil de visiteurs, comme les magasins et l'horeca, sans exclure la possibilité que de telles fonctions puissent également avoir leur place dans ce « quartier résidentiel à optimiser ».
Art. 3.4.3	Dans les quartiers résidentiels à optimiser, un rendement spatial accru pour l'habitat peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis, à condition qu'il réponde à tous les critères du bon aménagement du territoire et qu'il soit réalisé à la mesure de Rhode-Village et du quartier concerné.	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Le quartier résidentiel à optimiser est situé à très courte distance du centre hautement dynamique de Rhode-Village, avec tous ses équipements et une bonne accessibilité. Il est ainsi adapté à une augmentation du rendement en matière d'habitat. Cela signifie que tous les projets de nouvelle construction et de redéveloppement ne doivent pas s'intégrer dans la structure spatiale existante en ce qui concerne la hauteur de construction, l'emplacement des bâtiments et la voirie. De même, les types de logements compacts comme les logements plurifamiliaux, le cohousing et les logements mitoyens ne sont pas exclus d'avance.</p> <p>Cette indication ne donne toutefois pas automatiquement droit à des projets impliquant une densification de l'habitat. L'emplacement doit toujours être examiné sous tous les aspects du bon aménagement du territoire. En outre, les sites très proches du centre hautement dynamique et les plus accessibles offriront plus de possibilités d'optimisation que les quartiers à la périphérie.</p> <p>Par ailleurs, tout projet de densification doit se conformer à tous les aspects du bon aménagement du territoire : désenclavement correct, impact acceptable sur l'environnement, gestion durable de l'eau, etc.</p>
Art. 3.4.4	La réalisation d'un rendement spatial accru à la mesure du noyau et du quartier concerné peut également donner lieu à l'établissement de prescriptions détaillées dans des PES à orientation zonale, des règlements, etc.	Dans les processus de planification ultérieurs, les possibilités de rendement spatial au sein de cette zone pourront être davantage affinées ou adaptées.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.4.5	Dans le quartier résidentiel à optimiser, aucun type de logement n'est explicitement exclu. Les types de logements pouvant être autorisés sont évalués sur la base des principes du bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard du caractère de l'environnement, sans que cela	Dans le quartier résidentiel à optimiser, des projets de logements plurifamiliaux ou de cohousing, de logements mitoyens, etc. peuvent être envisagés. Leur intégration est évaluée sur la base du bon aménagement du territoire et n'est donc pas un droit automatique.

	<p>signifie que la typologie de logement existante dans les environs doit être reprise dans tous les cas.</p> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes ou futures.</p>	<p>Les possibilités concernant les types de logements peuvent encore être différenciées dans des plans ou règlements ultérieurs, comme expliqué à l'article 3.4.4.</p> <p>Si ou tant que ces prescriptions ne sont pas disponibles, il convient de tenir compte d'une bonne intégration dans l'environnement, sans que cela ne signifie que le type de logement dominant de l'environnement doit être repris.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 3.4.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Les hauteurs de construction ne sont pas réglementées dans le présent PESP, car ce dernier contient des prescriptions génériques qui sont identiques dans tous les « quartiers à optimiser » des trois communes concernées. Les détails peuvent être réglés dans des règlements communaux ou des PES à orientation zonale, par exemple.</p> <p>Le PESP précise que le bon aménagement du territoire ne doit pas nécessairement consister à être contigu aux voisins. Cela ne peut cependant pas être interprété comme un prétexte pour construire des bâtiments plus hauts dans toute cette zone. Un bâti plus haut s'accompagne d'une amélioration pour l'environnement. Un bâtiment plus haut peut être accepté ponctuellement, à condition qu'il soit bien intégré selon tous les critères du bon aménagement du territoire, qui tiennent également compte de l'impact sur les parcelles voisines, et qu'il y ait lieu de le faire. L'emprise au sol peut être plus petite et la verdure plus abondante, par exemple.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 3.4.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les quartiers résidentiels à optimiser du plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genève.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation autorisé, qui est abrogée dans toutes les zones ;</li> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> </ul>

		<p>- Le PPA De Kom West est abrogé, à l'exception de la « zone à statut spécial » et de la « zone d'artisanat, d'industrie et de services ».</p> <p>Voir à cet effet la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
--	--	--

### 3.5. Quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'INTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 3.5.1	<p>Dans le plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse, les contours « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées à l'intérieur du noyau délimité de Rhode-Village.</p> <p>Toutes les zones au sein de ces contours « quartiers résidentiels à consolider » dont la catégorie d'affectation de zone est « habitat », dans les plans d'aménagement sous-jacents ou les PES, relèvent des prescriptions ci-dessous.</p> <p>Les prescriptions ci-dessous ne se prononcent toutefois pas sur les parties encore non bâties des zones d'extension d'habitat et des zones de réserve pour les quartiers résidentiels.</p>	<p>Le présent PESP ne modifie pas les affectations de base du plan régional, des (parties conservées des) PPA ou d'autres plans d'exécution spatiaux. Il se prononce sur les possibilités au sein des zones qui, dans ces plans, ont une affectation d'habitat. Il ne se prononce pas sur les zones qui possèdent une autre affectation.</p> <p>Les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux sont les quartiers soit plus éloignés du centre hautement dynamique, soit situés dans un noyau où une croissance limitée est visée en raison de l'accessibilité réduite, du niveau d'équipements moindre et/ou du peu d'espace de croissance disponible.</p> <p>Dans ces zones, diverses parties des PPA sont maintenues : leurs dispositions prévalent toujours sur celles du PESP. Le PESP n'est pas pertinent en ce qui concerne les autres affectations telles que les espaces verts publics, les PME, etc.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.5.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », la recherche d'un <b>rendement spatial</b> accru <b>ne peut constituer une base d'appréciation</b> pour l'octroi de permis.</p> <p>La densité du bâti doit être conforme au caractère de l'environnement. Pour ce faire, la structure spatiale existante est</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Les « quartiers résidentiels à consolider » sont voisins de cœurs de village qui possèdent un niveau d'équipement limité ou ne sont plus</p>

	<p>prise comme base : les constructions sont réalisées le long de la voirie équipée existante et tiennent compte des densités du bâti existantes, des densités résidentielles existantes et des volumes de construction normaux pour l'environnement. Un volume inférieur et des densités plus faibles sont toujours autorisés.</p> <p>Une exception à ces principes peut être autorisée ponctuellement et un rendement spatial plus élevé peut être autorisé s'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées ;</li> <li>- soit s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent définir ce qu'il convient d'entendre par « densité du bâti autorisée », comment la conformité avec le caractère de l'environnement est établie et à quelles conditions des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>situés à une courte distance de marche d'un centre d'équipements. L'augmentation du rendement spatial est moins indiquée ici que dans les zones abordées ci-dessus.</p> <p>Le principe est donc que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés conformément à la structure spatiale existante. Le lotissement et la construction sont réalisés conformément à la typologie et à la taille de parcelle normales dans les environs. L'octroi du permis repose sur la voirie existante (pas de projets d'extensification) et sur les densités normales dans l'environnement. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
<p>Art. 3.5.3</p>	<p>Les « quartiers résidentiels à consolider » possèdent un <b>caractère résidentiel, mais accueillent aussi des fonctions non résidentielles</b>. Augmenter la mixité de fonctions n'est pas un objectif stratégique explicite dans les « quartiers résidentiels à consolider », mais peut être autorisé si tous les critères du bon aménagement du territoire sont respectés.</p> <p>Les fonctions non résidentielles existantes peuvent être maintenues, développées ou remplacées par une autre fonction non résidentielle, si celle-ci est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les nouveaux équipements communautaires sont toujours autorisés s'ils sont conformes à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p> <p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'autres fonctions non résidentielles peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>Lors de l'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans les quartiers résidentiels à consolider, la manière dont celles-</p>	<p>Dans les affectations d'habitat du plan de secteur, par exemple, des fonctions non résidentielles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les « quartiers résidentiels à consolider » se composent, d'une part, de zones à caractère fortement résidentiel et, d'autre part, de zones à caractère plutôt mixte. Le but de ce PESP n'est pas de supprimer cette imbrication.</p> <p>De nouvelles fonctions non résidentielles peuvent également être autorisées dans les « quartiers résidentiels à consolider ». Dans ce cadre, l'esprit du PESP doit être respecté. Les développements dans les « quartiers résidentiels à consolider » ne peuvent pas, par exemple, avoir un impact négatif sur les objectifs de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements dans les centres hautement dynamiques ;</li> <li>- maintien et réalisation d'une concentration d'équipements locaux dans les cœurs de village ;</li> <li>- utilisation des zones bâties mixtes pour une imbrication de fonctions et un bâti à plus grande échelle.</li> </ul> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel à consolider » est en principe motivée par le</p>

	<p>ci s'inscrivent dans les objectifs stratégiques et l'intention générale du PESP est toujours motivée.</p>	<p>demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p> <p>La conformité de certaines formes de fonctions non résidentielles avec le bon aménagement du territoire peut encore être détaillée dans des plans ou règlements à établir ultérieurement.</p>
	<p><b>TYPES DE LOGEMENTS</b></p>	
<p>Art. 3.5.4</p>	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », les nouveaux <b>logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou dans le cadre de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est déduite du <b>caractère de l'environnement</b>.</p> <p>Des dérogations ponctuelles à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est toujours possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement ou de logements plurifamiliaux, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- d'autres types de logements et/ou une densité résidentielle plus importante peuvent être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value manifeste pour l'environnement ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> </ul>	<p>Dans les « quartiers résidentiels à consolider », aucune densification du tissu résidentiel n'est recherchée. Les parcelles résidentielles existantes côté rue peuvent être occupées conformément à ce qui est normal dans les environs, au moyen de logements unifamiliaux. Dans les rues comportant principalement des logements unifamiliaux en bâti ouvert, les parcelles non bâties peuvent continuer à être occupées par ce même type de logement. Les très grandes parcelles peuvent être loties conformément aux dimensions normales dans les environs. Il est également toujours permis de regrouper des logements, par exemple deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes, mais sans augmentation du nombre d'entités de logement.</p> <p>En principe, le plan des rues ne devient pas plus compact ni plus étendu.</p> <p>Des dérogations sont évidemment possibles en vue de la bonne intégration locale : par exemple, construction contre une façade d'attente (construction semi-ouverte, même dans un contexte de bâti principalement en ouvert), deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux constructions ouvertes pour tenir compte d'espaces verts précieux ou de parties du site sensibles à l'eau...</p> <p>Nous prévoyons également des possibilités de réutilisation d'immeubles patrimoniaux difficiles à utiliser comme logement unifamilial... Il convient de souligner à cet égard que pour les monuments protégés, une réglementation sectorielle distincte s'applique et doit toujours être respectée.</p> <p>Ce PESP prévoit explicitement, pour les quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux, que des projets de construction de logements avec une densité résidentielle plus élevée sont possibles</p>

	<p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions ultérieures. Ces prescriptions ultérieures peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP et limitent le développement ainsi que la densification de l'habitat dans les « quartiers résidentiels à consolider à l'intérieur des noyaux ».</p>	<p>s'ils s'accompagnent d'une charge urbanistique. Cette charge urbanistique peut consister, par exemple, en une cession de terrain au profit de la gestion de l'eau, de la structure verte ou de voies lentes. Elle peut aussi consister, par exemple, en la création d'équipements communautaires et de logements pour des groupes cibles à revenu réduit (autres que les projets de construction de logements sociaux, qui sont exclus du champ d'application).</p> <p>Ceci peut être plus amplement détaillé dans des plans ou règlements ultérieurs. Le PESP permet à cet égard de déroger à ces principes pour autant que l'intention générale du plan, en vertu de laquelle le développement résidentiel supplémentaire est surtout concentré dans le centre hautement dynamique, les cœurs de village et le quartier résidentiel à optimiser, ne soit pas mis en péril.</p> <p>Attention les (parties de) PPA conservé(e)s, les PES et les lotissements existants prévalent sur les dispositions du présent PESP. S'ils autorisent expressément d'autres types de logements, les prescriptions de ce PESP ne s'appliquent donc pas.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 3.5.5	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes maximaux des immeubles d'habitation sont conformes au bon aménagement du territoire. Dans les quartiers résidentiels à consolider, cela signifie que les volumes maximaux correspondent aux volumes normaux dans les environs et que la bonne intégration locale est prise en considération.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les immeubles d'habitation se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGÉES</b>	
Art. 3.5.6	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « quartiers résidentiels à consolider » du plan partiel 3 - Rhode-Saint-Genève, qui sont situés dans les noyaux délimités.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prescription du plan de secteur relative au nombre maximum de niveaux d'habitation autorisé, qui est abrogée dans toutes les zones ;</li> <li>- Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</li> <li>- Les PPA entièrement réalisés, pour autant que l'abrogation n'entraîne pas de modification d'affectation de la zone désignée comme « habitat » en une autre ou n'exclue pas des logements de la zone. Ces parties sont alors conservées.</li> </ul> <p>Voir à cet effet la note explicative, chapitre 7, et son annexe « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
--	--	--

### 3.6. Quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux

<b>Prescriptions urbanistiques réglementaires</b>		<b>commentaire</b>
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSOLIDER A L'EXTERIEUR DES NOYAUX</b>	
Art. 3.6.1	<p>Dans le plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse, les contours des « quartiers résidentiels à consolider » délimitent différentes zones situées en dehors des noyaux de Rhode-Village et Den Hoek, ainsi qu'une petite zone existante à la drève des Chasseurs, à la limite avec Waterloo.</p> <p>Les dispositions de l'article 3.5.1 §2-3 s'appliquent également ici.</p>	<p>Voir commentaire à l'article 3.5.1 §1.</p> <p>Les quartiers résidentiels à consolider à l'extérieur des noyaux sont tous des quartiers éloignés du centre de haute dynamique et des cœurs de village. Une limitation de la croissance y est recherchée, en raison de l'accessibilité moindre et/ou du niveau d'équipement inférieur.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.6.2	<p>Les mêmes dispositions qu'à l'article 3.5.2 s'appliquent, à la différence près que :</p> <p>Il n'est pas permis d'augmenter ponctuellement le rendement spatial si cette augmentation s'accompagne de charges urbanistiques créant une plus-value. Ceci n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir article 3.10.3.).</p>	Voir commentaire à l'article 3.5.2.

Art. 3.6.3	Les mêmes dispositions qu'à l'article 3.5.3. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 3.5.3.
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.6.4	Les mêmes dispositions qu'à l'article 3.5.4 s'appliquent, à la différence près que :  d'autres types de logements et une densité résidentielle plus élevée ne peuvent pas être autorisés si le projet s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value pour l'environnement. Ceci n'est possible que dans les zones explicitement désignées par la surimpression « zone à restructurer » (voir article 3.10.3.).	Voir le commentaire de l'article 3.5.4, à la différence près que :  Pour les « quartiers résidentiels à consolider » situés à l'extérieur des noyaux, il n'est pas possible de réaliser des projets de nouvelle construction ayant une densité résidentielle plus élevée si ceux-ci s'accompagnent d'une charge urbanistique. En effet, ces zones ne sont plus situées à distance de marche d'un centre d'équipements, de sorte qu'elles ne sont pas adaptées pour accueillir la densification de l'habitat.  Une telle possibilité existe toutefois encore dans les « zones à restructurer » expressément désignées. Le PESP y prévoit en effet une restructuration du bâti basée sur la gestion de l'eau, le renforcement des structures vertes ou la qualité paysagère. En principe, cette restructuration s'accompagne d'une cession de terrain ou d'une autre manière de réduire l'utilisation du site. Une densification très ponctuelle de l'habitat, qui peut servir de compensation pour une telle réduction de l'utilisation, est alors justifiée. Voir à ce sujet l'article 3.10.3.
	<b>VOLUMETRIE DES IMMEUBLES D'HABITATION</b>	
Art. 3.6.5	Les mêmes dispositions qu'à l'article 3.5.5. s'appliquent.	Voir commentaire à l'article 3.5.5.
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 3.6.6	Voir articles 0.5 à 0.10 :  Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'. <i>A.R du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur</i> et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des quartiers résidentiels à consolider en dehors des noyaux.	Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « quartiers résidentiels à consolider » du plan partiel 3 - Rhode-Saint-Genèse, qui sont situés en dehors des noyaux délimités.  La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.

		<p>Cette dénomination plus précise est abrogée dans diverses zones affectées en « parc résidentiel » dans le plan de secteur. Ces dernières retombent sur la réglementation relative aux zones d'habitat et sur les prescriptions concernant le « quartier résidentiel à consolider ». Il s'agit de quelques fragments de l'ancien parc résidentiel à l'ouest de Den Hoek : autour de Hof-ten-Berg et autour de l'avenue des Pinsons/rue Eikenbos. Dans ces lotissements, le caractère de parc résidentiel, à savoir des « zones à faible densité moyenne de logement, où les espaces verts occupent une superficie proportionnellement importante », n'est en effet plus reconnaissable et les efforts pour mettre ces zones au même niveau que d'autres parcs résidentiels dans la zone du plan seraient très importants. La note explicative relative à l'analyse des zones à affectation de parc résidentiel dans le plan de secteur situées dans la zone du plan étaye davantage ce point.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les PPA entièrement réalisés sont maintenus dans la mesure où des logements existants ne sont pas exclus de la zone et où cela n'entraîne pas de réaffectation de la zone « habitat » à une autre zone, ou inversement. Ces parties sont conservées.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 3.6.7	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

--	--	--

### 3.7. Quartiers résidentiels verts

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS VERTS</b>	
Art. 3.7.1	Dans le plan partiel 3, les contours « quartier résidentiel vert » délimitent trois zones étendues, toutes situées en dehors des noyaux délimités, comme indiqué sur le plan graphique.	<p>Les quartiers résidentiels verts englobent une grande partie des zones désignées par la surimpression « parc résidentiel » sur le plan de secteur. Il s'agit de grandes zones contiguës à la forêt de Soignes, autour de Moyenne-Espinette et Grande-Espinette, entre Moyenne-Espinette et Rhode-Village, autour du noyau délimité de Den Hoek, au sud du noyau délimité de Tenbroek (attenant à Alseberg), et une zone Terkluisen contiguë à Braine-l'Alleud.</p> <p>À partir de la situation spatiale existante, quelques corrections ont toutefois été apportées aux surimpressions « parc résidentiel » sur le plan de secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelques petites parties du parc résidentiel autour de Den Hoek sont désignées comme « zone résidentielle à consolider » en raison de la grande disparité entre la prescription du plan de secteur et les espaces verts présents : voir article 3.6.</li> <li>- Le long de la chaussée de Waterloo, dans Grande-Espinette, une zone qui disposait auparavant d'une surimpression « parc résidentiel » dans le plan de secteur a été reprises comme « zone bâtie mixte », à nouveau en raison de la disparité entre la prescription du plan de secteur et la réalité sur le terrain : voir article 3.9.</li> <li>- En outre, les contours des quartiers résidentiels verts ont été élargis sur la base de quelques parties de PPA ne concernant pas la zone, qui ont permis des développements de vastes parcelles résidentielles dans d'autres affectations du plan de secteur autour des parcs résidentiels.</li> </ul>

	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.7.2	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », la recherche d'un rendement spatial accru <b>ne peut</b> constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis.</p> <p>Dans ces zones, une <b>densité résidentielle faible</b> est maintenue et le <b>caractère vert</b> est préservé et renforcé. La construction de logements repose sur la structure spatiale existante : construction sur des parcelles résidentielles situées le long de routes équipées existantes et à faible densité résidentielle.</p> <p>Un rendement spatial plus élevé peut être autorisé ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'il a été rendu possible par des prescriptions urbanistiques plus détaillées existantes ou établies ultérieurement ;</li> <li>- soit si le site est situé dans la surimpression « zone à restructurer » et que le permis s'accompagne d'une charge urbanistique créant une plus-value nette pour l'environnement ; voir article 3.10.3.</li> </ul> <p>Des prescriptions plus détaillées peuvent déterminer ce qu'il convient d'entendre par « densité résidentielle faible » et « caractère vert », ainsi que les conditions dans lesquelles des dérogations ponctuelles sont possibles.</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée. Dans les « quartiers résidentiels à caractère vert », le maintien et le renforcement de la verdure sont toutefois prioritaires, de sorte qu'ils ne sont pas adaptés à l'augmentation du rendement spatial. Ils ne se situent pas non plus toujours à distance de marche d'un centre d'équipements fort.</p> <p>Le principe en vigueur est dès lors que les nouvelles constructions et les projets de redéveloppement sont réalisés à une faible densité et sans densifier davantage la structure spatiale existante, par exemple en traçant de nouvelles routes. L'octroi du permis repose sur la structure routière existante (pas de projets d'extensification) et sur les grandes parcelles résidentielles. Des dérogations peuvent être autorisées de manière ponctuelle : la question de savoir si et comment elles sont possibles peut être réglée dans des prescriptions plus détaillées, comme des PES à orientation zonale ou des règlements communaux.</p>
Art. 3.7.3	<p>Les quartiers résidentiels verts ont un <b>caractère résidentiel</b>. Une imbrication accrue de fonctions non résidentielles, autres que les équipements communautaires, ne constitue pas ici un élément du bon aménagement du territoire.</p> <p>Néanmoins, les <b>fonctions non résidentielles existantes</b> peuvent être maintenues et transformées, dans le respect du bon aménagement du territoire.</p> <p>Un permis pour des fonctions non résidentielles est possible pour des <b>équipements communautaires</b> qui peuvent être combinés avec l'environnement et avec le caractère de quartier résidentiel vert.</p>	<p>Les « quartiers résidentiels verts » se composent principalement de zones à caractère fortement résidentiel.</p> <p>Le but de ce PESP n'est pas d'interdire toute imbrication dans ces zones, mais d'y limiter l'imbrication de manière que le caractère de parc résidentiel puisse être garanti. Cela peut être concrétisé dans des prescriptions ultérieures, par exemple sous forme de limitation des fonctions non résidentielles aux affectations secondaires à l'habitat.</p> <p>Le but n'est en aucun cas que de nouveaux commerces, immeubles de bureaux, etc. soient développés à grande échelle dans les quartiers résidentiels verts. De telles fonctions sont en effet prévues dans les centres hautement dynamiques, les cœurs de village, les</p>

	<p>Les conditions relatives à l'admissibilité d'<b>autres fonctions non résidentielles</b> peuvent être élaborées dans des prescriptions détaillées. À défaut, les règles du bon aménagement du territoire s'appliquent.</p> <p>L'implantation de nouvelles fonctions non résidentielles dans le quartier résidentiel vert est toujours motivée par le fait que les principes de faible densité et de caractère vert sont respectés et que la demande s'inscrit dans les objectifs stratégiques du PESP dans son ensemble.</p>	<p>zones bâties mixtes et, éventuellement, les quartiers résidentiels à optimiser.</p> <p>L'intégration de nouvelles fonctions non résidentielles dans le « quartier résidentiel vert » est en principe motivée par le demandeur dans la note explicative qui accompagne la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité qui délivre les permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi de permis.</p>
	<b>MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DU CARACTERE VERT</b>	
Art. 3.7.4	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction, de transformation de plus de 30 % du volume, d'extension de plus de 15 % du volume de construction, de modification du relief, d'abattage d'arbres soumis à autorisation ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti requiert une motivation formelle.</p> <p>Tant qu'il n'existe pas de prescriptions détaillées concernant le bâti et le revêtement autorisés ainsi que les espaces verts obligatoires, cette motivation démontre que les travaux projetés n'ont aucune influence ou ont une influence positive sur le caractère vert du site et sa perception depuis les environs.</p> <p>Si de telles prescriptions détaillées sont disponibles, la conformité à celles-ci doit être démontrée.</p>	<p>S'il n'existe pas de prescriptions détaillées garantissant le caractère vert dans les « quartiers résidentiels verts », l'influence d'un projet demandé sur le caractère vert devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets sur le caractère vert, le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne les espaces verts présents, les vues depuis le domaine public et l'environnement ;</li> <li>- décrira l'aménagement des espaces verts projeté ;</li> <li>- démontrera pourquoi la situation demandée implique une amélioration en termes de structure verte cohérente sur le site et d'image verte depuis le domaine public.</li> </ul> <p>Pour la construction sur des parcelles encore non bâties, un impact négatif sur la structure verte existante ne peut être évité. Dans ce cas, le demandeur démontrera comment la construction et l'aménagement ont tenu compte d'une limitation de cet impact.</p> <p>Cette motivation fait en principe partie de la note explicative accompagnant la demande de permis. À défaut d'une telle explication, l'autorité délivrant le permis peut indiquer cette motivation dans la décision d'octroi du permis.</p>
	<b>TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.7.5	<p>Dans les « quartiers résidentiels verts », <b>les nouveaux logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés</b> (sous réserve des exceptions ci-dessous). Par conséquent, un seul logement unifamilial par parcelle résidentielle est possible, sauf en cas de</p>	<p>Sauf disposition contraire dans les prescriptions détaillées des PPA, des PES ou des permis de lotir, les quartiers résidentiels verts sont réservés aux logements unifamiliaux en bâti ouvert. Il est toutefois permis de coupler plusieurs logements unifamiliaux à des</p>

	<p>transformation ou de reconstruction de logements plurifamiliaux existants ou de logements supervisés.</p> <p>La <b>densité résidentielle</b> des logements unifamiliaux est faible et ne peut en aucun cas être plus élevée que le caractère de l'environnement. La structure existante n'est pas densifiée davantage au moyen de la réalisation de nouvelles voiries ou de la création de nouvelles parcelles en deuxième ordre.</p> <p>Des dérogations à ces prescriptions peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autres types de logements sans augmentation du nombre d'entités de logement peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour une bonne intégration locale ;</li> <li>- il est possible de concrétiser la densité résidentielle autorisée au moyen de logements unifamiliaux plus compacts que le caractère de l'environnement, si le nombre d'entités de logement n'est pas augmenté ;</li> <li>- pour l'occupation d'immeubles patrimoniaux d'une superficie amplement supérieure à celle d'un logement unifamilial normal dans les environs, des projets de logements plurifamiliaux, de cohousing, etc. peuvent être autorisés à condition que le terrain concerné ne soit pas loti davantage ;</li> <li>- dans la surimpression « zone à restructurer », d'autres types de logements peuvent être autorisés si le projet s'accompagne de charges urbanistiques : voir article 3.10.3.</li> </ul> <p>Ces principes peuvent être affinés dans des prescriptions existantes non abrogées ou dans des prescriptions futures. Ces prescriptions peuvent également apporter des nuances à ces principes, tant que celles-ci s'inscrivent dans l'esprit du PESP en évitant la densification de l'habitat à l'extérieur des noyaux délimités.</p>	<p>constructions semi-ouvertes, par exemple, si le nombre de logements n'augmente pas.</p> <p>La densité résidentielle est faible, ce qui signifie que les possibilités de lotissement supplémentaire sont limitées : pas plus dense que l'environnement ou même moins dense. Les développements ultérieurs en deuxième ordre ou avec de nouvelles voiries sont évités.</p> <p>D'autres prescriptions à cet effet pourront être élaborées ultérieurement. Celles-ci peuvent apporter des nuances pour autant qu'elles ne mettent pas en péril l'intention générale du plan.</p> <p>Dans un contexte de bâti principalement ouvert, par exemple, des types de logements plus compacts peuvent exceptionnellement être autorisés sans que cela ne fasse augmenter le nombre de logements. C'est possible, par exemple, pour la bonne intégration locale, comme la finition d'une façade d'attente existante au moyen d'une construction semi-ouverte, ou pour construire deux logements semi-ouverts au lieu de deux logements ouverts.</p> <p>Afin de permettre une réutilisation judicieuse du patrimoine, une règle d'exception a été prévue. Les grands immeubles patrimoniaux pour lesquels une utilisation comme logement unifamilial est difficile en raison du trop grand volume sont ici concernés. À cet égard, il convient de souligner qu'une réglementation sectorielle distincte s'applique aux monuments protégés et doit toujours être respectée.</p>
	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS RESIDENTIELS ET AUTRES</b>	
Art. 3.7.6	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des prescriptions ultérieures. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans des PES ou des PPA non abrogés, ce qui suit s'applique.</p>	<p>En ce qui concerne la volumétrie, les bâtiments se calquent sur l'environnement tant qu'il n'y a pas de prescriptions plus détaillées. Ici aussi, deux logements ou plus peuvent être groupés.</p> <p>Les quartiers résidentiels verts abritent également, ici et là, des équipements communautaires. Ceux-ci peuvent excéder la volumétrie</p>

	Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'échelle et les types de logements sont comparables à ceux de l'environnement. Une exception peut être faite pour les équipements communautaires. Dans ce cadre, les principes du bon aménagement du territoire s'appliquent.	normale d'un logement si le projet est compatible avec le caractère vert et résidentiel de l'environnement.
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES</b>	
Art. 3.7.7	Voir articles 0.5 à 0.10.	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « quartiers résidentiels verts » du plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse.</p> <p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Les PPA entièrement réalisés sont abrogés dans la mesure où aucun logement ne devient étranger à la zone après leur abrogation et où l'abrogation n'entraîne aucune modification de l'affectation de la zone « habitat » en une autre. Ces parties des PPA sont maintenues.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>

### 3.8. Bâti en ruban et épars

Aucun « bâti en ruban et épars » n'a été délimité dans le plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse.

### 3.9. Zone bâtie mixte

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES ZONES BATIES MIXTES</b>	
Art. 3.9.1	<p>Dans le plan partiel Rhode-Saint-Genèse, le contour de « zone bâtie mixte » délimite une zone le long de la chaussée de Waterloo, en dehors des noyaux délimités.</p> <p>Toutes les zones à l'intérieur de ces contours sont soumises aux prescriptions ci-dessous. Les dispositions des PES existants prévalent toutefois sur les dispositions ci-dessous.</p>	<p>Il s'agit d'une zone de bâti à plus grande échelle, abritant un grand nombre de fonctions non résidentielles, auparavant situées dans l'affectation en zone d'habitat dans le plan de secteur, avec la surimpression « parc résidentiel ».</p> <p>Dans la situation existante sur le terrain, le caractère imposé par la prescription en surimpression « parc résidentiel » (« zones dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts ») n'est plus présent. Cette zone abrite en réalité principalement des fonctions non résidentielles à grande échelle et de grandes surfaces de revêtement de sol. Peu de leviers semblent disponibles pour restaurer le caractère du parc résidentiel. Cette zone a dès lors été délibérément retirée de l'application relative aux zones de parc résidentiel et n'est pas incluse dans la délimitation des « quartiers résidentiels verts ». Cette situation ne justifie donc pas la poursuite de tels développements dans les quartiers résidentiels verts.</p>
	<b>OBJECTIF STRATEGIQUE ET « RENDEMENT SPATIAL » COMME APPRECIATION DU BON AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Art. 3.9.2	<p>Dans les zones bâties mixtes, une <b>imbrication de différentes échelles et fonctions est possible</b>, pour autant qu'elle soit compatible avec l'environnement et avec tous les aspects du bon aménagement du territoire.</p>	<p>L'échelle et la nature du bâti, ainsi que les fonctions, diffèrent fortement de la structure classique d'un parc résidentiel avec des logements unifamiliaux de plain-pied sur de grandes parcelles vertes, comme le prévoit également le présent PESP pour les « quartiers résidentiels verts ». Nous les considérons comme des zones distinctes où une politique à orientation zonale doit être menée. Les zones contiguës qui présentent encore, plus ou moins, le caractère de « quartier résidentiel vert » ne peuvent se calquer sur les développements de cette « zone bâtie mixte ».</p>
Art. 3.9.3	<p>Dans les « zones bâties mixtes », l'augmentation des <b>volumes pour les fonctions non résidentielles</b> est évaluée en fonction des critères du bon aménagement du territoire et de la situation existante sur le terrain. Une augmentation n'est pas l'objectif dans le cadre du bon aménagement du</p>	<p>L'article 4.3.1-§2 (deuxième alinéa) du Code flamand de l'Aménagement du Territoire mentionne l'augmentation du rendement spatial comme base d'appréciation possible lors de</p>

	<p>territoire, mais peut être mise en œuvre en vue d'une amélioration globale de la qualité du site et des environs.</p> <p>Dans les zones bâties mixtes, la recherche d'un <b>rendement spatial accru pour l'habitat</b> ne peut constituer une base d'appréciation pour l'octroi de permis. Il n'y a donc pas de densification de l'habitat sur les sites. Toutefois, une augmentation du nombre d'entités de logement peut être exceptionnellement autorisée si elle est conforme à tous les critères du bon aménagement du territoire et si elle s'accompagne d'une plus-value sociale établie comme charge urbanistique.</p>	<p>l'octroi du permis si une augmentation du rendement dans l'environnement est justifiée.</p> <p>Les sites situés dans ces zones abritent un bâti très varié et sont parfois en grande partie recouverts d'un revêtement. Pour les fonctions non résidentielles, il n'est pas exclu, en cas de transformation sur ces sites, que le programme soit modifié et augmente éventuellement la superficie au sol, si cela s'accompagne d'une amélioration de la qualité : déminéralisation importante, meilleure intégration paysagère, aménagement accru d'espaces verts...</p> <p>Les « zones bâties mixtes » ne se situent pas dans les noyaux délimités et sont de ce fait moins adaptées à une augmentation du rendement en termes de logement. C'est pourquoi il y est recouru à la densification de l'habitat avec une grande prudence. Une augmentation du rendement peut également être autorisée pour le logement, à titre occasionnel, en fonction de la réalisation de charges urbanistiques qui entraînent une plus-value sociale. Cette plus-value sociale peut consister en une amélioration de la fluidité du trafic, la réalisation d'espaces verts publics ou de liaisons paysagères, la réalisation d'une offre de logement social...</p>
	<b>VOLUMETRIE DES BATIMENTS</b>	
Art. 3.9.4	<p>La volumétrie des bâtiments peut être réglée de manière plus détaillée dans des plans et prescriptions ultérieurs. Tant que des prescriptions plus détaillées n'ont pas été établies ou si elles ne sont pas déjà reprises dans un PES ou un PPA non abrogé, ce qui suit s'applique.</p> <p>Les volumes de construction maximaux sont conformes au bon aménagement du territoire. L'autorité qui délivre les permis tient compte à cet égard de la bonne intégration dans l'environnement, sans que les constructions voisines doivent pour autant être contiguës.</p>	<p>Dans ces zones, une politique à orientation zonale est menée dans le respect des principes du bon aménagement du territoire. Une densification plus poussée du bâti n'est pas souhaitable mais peut être acceptée à titre occasionnel si la nouvelle situation prévoit une meilleure intégration paysagère, une meilleure fluidité du trafic, etc. ou un programme à plus-value sociale.</p>
	<b>PRESCRIPTIONS ABROGEES ET PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION DE REMPLACEMENT</b>	
Art. 3.9.5	<p>Voir articles 0.5 à 0.10 :</p> <p>Ce PESP abroge la <b>dénomination plus précise de « parc résidentiel »</b> telle que décrite à l'article 6 de l'<i>A.R. du 28 décembre 1972 relatif à la</i></p>	<p>Un certain nombre de prescriptions sont abrogées par le présent PESP dans les « zones bâties mixtes » du plan partiel 3 – Rhode-Saint-Genèse.</p>

	<p><i>présentation et à la mise en œuvre des plans de secteur et telle qu'indiquée au plan de secteur de Hal-Vilvorde (approuvé le 7 mars 1977), dans les contours des zones bâties mixtes.</i></p>	<p>La prescription complémentaire du plan de secteur relative au nombre maximal de niveaux d'habitation autorisé est abrogée dans toutes les zones de ce PESP.</p> <p>La dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée. Ces zones retombent sur la réglementation générale relative aux zones d'habitat.</p> <p>Les permis de lotir entièrement réalisés sont abrogés en totalité dans toutes les zones du présent PESP.</p> <p>Pour de plus amples explications, voir la note explicative, chapitre 7, et son annexe 2 « évaluation du contexte de planification et abrogation des prescriptions ».</p>
Art. 3.9.6	<p>Les zones où la dénomination plus précise de « parc résidentiel » est abrogée reçoivent comme prescription d'affectation :</p> <p><b>Zones d'habitat</b> : les zones d'habitat sont destinées à l'habitat ainsi qu'au commerce, aux services, à l'artisanat et aux petites entreprises dans la mesure où, pour des raisons de bon aménagement du territoire, les fonctions de ces entreprises ne doivent pas être isolées dans une zone désignée à cet effet, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles. Toutefois, ces entreprises, équipements et établissements ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les environs immédiats.</p>	<p>La prescription d'affectation est la prescription du plan de secteur pour les zones d'habitat.</p>

### 3.10. Surimpressions

#### 3.10.1. Noyau commercial

Aucun noyau commercial n'a été délimité dans le plan partiel 3.

#### 3.10.2. Quartier typique

Aucun quartier typique n'a été délimité dans le plan partiel 3.

### 3.10.3. Zone à restructurer

Prescriptions urbanistiques réglementaires		commentaire
	<b>DELIMITATION DES ZONES A RESTRUCTURER</b>	
Art. 3.10.3.a	<p>Dans le plan partiel 1, différentes « zones à restructurer » sont délimitées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des noyaux, comme indiqué sur le plan graphique.</p> <p>La délimitation est considérée comme un contour complémentaire aux dispositions relatives aux zones sous-jacentes (articles 1.2 à 1.9).</p>	<p>Les « zones à restructurer » sont toutes des zones où les affectations d'habitat interfèrent avec des objectifs paysagers importants ou avec des objectifs de gestion de l'eau. Il s'agit de parcelles sur lesquelles des interventions dans le mode de construction sont indiquées à terme si la taille de la parcelle le permet, de parcelles sur lesquelles un espace peut être laissé aux cours d'eau, de parcelles sur lesquelles une restructuration du bâti peut permettre la réalisation de liaisons vertes ou d'itinéraires de mobilité douce entre des zones d'espaces verts, de parcelles qui peuvent être utilisées pour une offre de pavés verts locaux, de parcs...</p> <p>La note explicative contient, par plan partiel, une liste des « zones à restructurer » et l'objectif à la base de la sélection.</p> <p>Cette surimpression aura surtout un impact sur les sites dont la taille est supérieure à celle d'une parcelle résidentielle classique. Dans le cas de sites plus petits, il existe en effet peu de possibilités d'aménager la parcelle différemment de la structure normale dans les environs, de faire glisser la zone de construction ou de réserver une partie de la parcelle aux espaces verts, à la gestion de l'eau, etc. sans toucher au droit du bâti de la parcelle.</p>
	<b>AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION</b>	
Art. 3.10.3.b	<p>La construction et l'aménagement sur la parcelle résidentielle tiennent compte de ce qui suit, en fonction de la situation du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une structure verte renforcée telle que de nouveaux espaces verts publics, une extension des ensembles verts adjacents... ;</li> <li>- la gestion durable de l'eau ;</li> </ul>	<p>La manière dont les « zones à restructurer » peuvent être bâties et aménagées concrètement sera examinée au cas par cas.</p> <p>Les parcelles dont l'étude de la gestion durable de l'eau démontre qu'elles doivent de préférence être (en partie) affectées à la gestion durable de l'eau (élargissement du cours d'eau, stockage des eaux de ruissellement, etc.) sont évaluées</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une bonne intégration paysagère prêtant attention aux vues sur les zones d'espaces verts et d'espaces ouverts ou aux liaisons avec ceux-ci pour la mobilité douce.</li> </ul>	<p>sur la base des objectifs de gestion de l'eau. Pour les sites dont la taille est celle d'une parcelle résidentielle normale, cela peut se limiter, par exemple, à des constructions résistantes à l'eau ou à l'aménagement d'une partie de la zone de jardins. Pour les sites plus grands, l'implantation et la volumétrie du bâti sont également évaluées en fonction de la gestion de l'eau.</p> <p>Les autres parcelles ont été sélectionnées sur la base de l'objectif visant à préserver une partie des ensembles d'espaces verts existants, même après la construction ou le redéveloppement, à créer des vues paysagères à travers un long bâti en ruban, à prévoir des espaces verts publics locaux sur les plus grands sites de projet, à renforcer la structure forestière autour de la forêt de Soignes ou entre la forêt de Soignes et d'autres ensembles d'espaces verts ou vallées.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>
<p>Art. 3.10.3.c</p>	<p>L'implantation de logements est adaptée à la structure verte, aquatique et paysagère souhaitée.</p> <p>Par site concerné par une demande de permis et sur lequel plus d'un logement peut être réalisé conformément aux prescriptions de la zone sous-jacente, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les surimpressions sélectionnées uniquement en fonction de la gestion de l'eau, l'implantation des logements est adaptée à la structure de l'eau, en tenant compte de tous les autres éléments du bon aménagement du territoire ;</li> <li>- dans d'autres surimpressions, où un objectif de liaisons vertes, de liaisons de mobilité douce, d'espaces verts locaux, de vues paysagères, etc. est (également) souhaité, les logements sont regroupés et adaptés à ces objectifs.</li> </ul>	<p>Cette prescription n'a d'impact que pour les demandes concernant des sites sur lesquels un permis pour plus d'un logement unifamilial peut être demandé selon les prescriptions de la zone sous-jacente. Pour les parcelles résidentielles classiques, cette prescription n'a aucune conséquence.</p> <p>Un bâti classique, comme dans les environs, n'est pas indiqué dans ces zones à restructurer.</p> <p>Dès que le site a des dimensions suffisantes pour accueillir deux ou plusieurs logements, ceux-ci sont implantés en grappe. Le regroupement du bâti doit permettre l'utilisation de parties du site en vue d'objectifs de gestion de l'eau, d'amélioration paysagère et/ou de renforcement de la structure verte. Sur les sites où, conformément aux dispositions pour la zone sous-jacente, un lotissement en quelques parcelles destinées à recevoir un bâti ouvert serait encore possible, par exemple, un projet de construction groupée est réalisé.</p> <p>L'obligation de regroupement ne s'applique pas en cas de surimpressions sélectionnées uniquement sur la base de la gestion durable de l'eau. On vérifie alors ici que l'emplacement des logements ne nuit pas au système d'eau et on veille à ce</p>

		<p>que l'espace pour le stockage de l'eau, le ralentissement de l'évacuation, etc. soit maintenu à des endroits logiques.</p> <p>Pour les sélections : voir note explicative.</p>
	<b>RENDEMENT SPATIAL ET TYPES DE LOGEMENTS</b>	
Art. 3.10.3.d	<p>Dans ces zones, les principes de l'application ou non du « rendement spatial accru » comme critère du bon aménagement du territoire sont les mêmes que dans la zone sous-jacente.</p> <p>La densité résidentielle autorisée est d'abord déterminée comme dans la zone sous-jacente, mais des types de logements plus compacts que ceux courants dans les environs sont toujours autorisés (et obligatoires dans certaines zones, voir ci-dessus), sans augmentation de la densité résidentielle.</p>	<p>Les surimpressions « zone à restructurer » se situent souvent sur des zones sous-jacentes où des logements unifamiliaux de plain-pied en bâti ouvert sont en principe préconisés et qui possèdent une densité faible ou conforme à l'environnement.</p> <p>Dans les « zones à restructurer », un bâti plus groupé est de toute façon imposé (sauf si la zone a été sélectionnée uniquement sur la base de la gestion de l'eau), ce qui peut conduire à des types de logements plus compacts (deux constructions semi-ouvertes au lieu de deux individuelles, par exemple).</p>
Art. 3.10.3.e	<p>Dans les cas où les objectifs relatifs au paysage, à la gestion de l'eau et à la structure verte sont concrétisés sous forme d'une charge urbanistique créant une plus-value sociale, les limitations des prescriptions relatives à la zone sous-jacente en ce qui concerne les types de logements et les densités d'habitat peuvent être mises hors d'application.</p> <p>La mesure dans laquelle une densité résidentielle plus élevée est autorisée est proportionnelle à la plus-value sociale imposée par la charge urbanistique. Le projet répond à tous les critères du bon aménagement du territoire.</p>	<p>Dans les cas où le propriétaire consacre une partie de son terrain à des plus-values qui dépassent son propre usage, comme la cession de terrain pour l'élargissement d'un cours d'eau (par exemple l'aménagement d'un dispositif d'infiltration pour le quartier) ou pour un parc public ou un sentier public, cela peut être compensé économiquement. Une densité plus élevée de logements (compacts) peut donc être autorisée dans le bâti. Bien entendu, ce n'est réaliste que sur les grands sites sur lesquels plusieurs parcelles résidentielles étaient déjà possibles selon les principes de la zone sous-jacente.</p>
	<b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DE L'IMPACT DE LA RESTRUCTURATION</b>	
Art. 3.10.3.f	<p>Un permis de (démolition et de) nouvelle construction ou d'extension de plus de 30 % du volume de construction, de modification considérable du relief ou de réaménagement de plus de 30 % de l'espace non bâti s'accompagne d'une motivation formelle.</p> <p>S'il existe des prescriptions plus détaillées concernant les modes de construction et l'aménagement autorisés, la conformité à ces prescriptions sera démontrée.</p>	<p>Tant qu'il n'y a pas de prescriptions détaillées déterminant comment le bâti et l'aménagement garantissent un renforcement de la gestion durable de l'eau, de la structure verte ou de la structure paysagère, l'influence d'un projet demandé devra être motivée au cas par cas. Pour illustrer les effets, le demandeur :</p>

	<p>Tant que de telles prescriptions détaillées ne sont pas disponibles, l'autorité qui délivre le permis évalue expressément, dans sa décision d'octroi du permis, la situation du site concerné dans la structure de l'eau, la structure verte et la structure paysagère et démontre comment le projet envisagé contribue à l'amélioration de ces structures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- décrira la situation de départ et la situation précédemment autorisée ou réputée autorisée en ce qui concerne le bâti et l'aménagement de l'espace ouvert ;</li> <li>- expliquera comment le projet envisagé s'intègre dans des prescriptions détaillées relatives au bâti et à l'aménagement autorisés, pour autant qu'elles soient disponibles.</li> </ul> <p>L'autorité qui délivre le permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluera la situation de la « zone à restructurer » concernée sur la base des objectifs en matière de gestion de l'eau, de structure verte et de vues paysagères (la raison de la sélection est reprise dans la note explicative jointe au présent PES) ;</li> <li>- évaluera si et comment les travaux projetés s'intègrent dans les structures vertes, la gestion durable de l'eau et la gestion du paysage.</li> </ul>
	<p><b>OBLIGATION DE MOTIVATION SUPPLEMENTAIRE DES CHARGES URBANISTIQUES</b></p>	
<p>Art. 3.10.3.g</p>	<p>Les demandes faisant usage de la possibilité de l'article 1.10.3.e (densité résidentielle plus élevée en rapport avec la charge urbanistique) joignent à la note explicative de la demande de permis une motivation supplémentaire expliquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quelles charges urbanistiques seront réalisées et comment elles contribuent à l'intérêt général, aux objectifs relatifs à la gestion de l'eau et/ou aux structures vertes et/ou à la préservation du paysage qui participent à un environnement plus large ;</li> <li>- quelle augmentation du programme de logements est prévue par rapport à ce qui pourrait être normalement autorisé dans la zone concernée ;</li> <li>- la mesure dans laquelle ces deux éléments sont en équilibre.</li> </ul>	<p>L'article 1.10.3.e permet qu'un projet prévoie, par exemple, une cession de terrain pour la gestion de l'eau, des objectifs paysagers, etc. et que, sur la partie restante, un certain nombre de logements compacts soient réalisés à une densité supérieure à celle normalement attendue dans la zone concernée. Par exemple un projet à petite échelle de quelques logements superposés au lieu de deux parcelles résidentielles en bâti ouvert. Le demandeur doit démontrer que la plus-value de la densification de l'habitat est proportionnelle aux charges réalisées. Ainsi, on ne peut s'attendre à ce qu'un petit immeuble à appartements puisse être construit en échange, par exemple, de la cession d'une bande étroite en vue de l'aménagement d'un espace vert jouxtant le domaine public.</p>