



**LES GRANDES RÉFORMES URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES EN COURS À BRUXELLES**

**Manuela von Kuegelgen  
Avocat Associé  
Simont Braun**

**Février 2013**

# Table des matières

<b>I. LA REFORME DES COMPETENCES EN MATIERE D'OCTROI DES PERMIS D'URBANISME</b>	<b>3</b>
A. Origine et contenu des propositions de réforme	
B. Les pouvoirs du fonctionnaire délégué	<b>5</b>
C. Extension de la compétence des communes	
D. Saisine d'office	<b>10</b>
E. Simplification ou centralisation?	
<b>II. LA REFORME DU PRAS: LE PRAS DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>13</b>
A. Antécédents	
B. Etat actuel de la procédure de modification du PRAS	<b>16</b>
C. Interrogations de principe de la CRD	
D. Grandes lignes de la réforme du stade actuel et l'avis de la CRD	<b>18</b>
<b>III. PROJET DE REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME</b>	
A. Objectif du RRUZ	<b>32</b>
B. Contenu du RRUZ	
<b>IV. Le CoBRACE</b>	<b>36</b>
A. Objet du CoBRACE	
B. Champ d'application du projet de chapitre 3 du Titre III	<b>37</b>
C. Nombre d'emplacements maximum autorisés	
D. Régime applicable aux nouveaux permis	<b>39</b>
E. Emplacements existants	

## I. LA RÉFORME DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'OCTROI DES PERMIS D'URBANISME

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme

## A. ORIGINE ET CONTENU DES PROPOSITIONS DE RÉFORMES

- Déclaration de politique générale 2011-2012 s'inscrivant dans les accords institutionnels acquis par les négociateurs fédéraux et dont un volet concerne Bruxelles
- Au rang des grands projets: réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme dans un but de simplification administrative et d'optimisation de l'exercice et de la répartition des compétences entre Région et communes
- Proposition d'ordonnance déposée devant l'Assemblée conformément à l'accord intra-bruxellois (texte non disponible): amélioration ayant notamment pour but de réduire les délais de traitement des permis d'urbanisme de 45 jours.

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

## B. LES POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

1. L'actuel article 175 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après « le CoBAT »):
  - Permis sollicité par une personne de droit public désignée par le Gouvernement
  - Actes et travaux d'utilité publique déterminés par le Gouvernement
  - Périmètre destiné à recevoir un projet d'intérêt régional au sein d'une zone levier du PRD ou d'une zone d'intérêt régional au PRAS et projet arrêté par le Gouvernement après avis des communes concernées
  - Biens inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou en cours d'inscription ou de classement
  - Sites d'activité inexploités
  - Projets précis situés sur le territoire de plusieurs communes et s'inscrivant dans un périmètre arrêté par le Gouvernement après avis des communes concernées

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

## 2. Extension des pouvoirs du fonctionnaire délégué:

a. Projets concernés: les projets soumis à rapport ou à étude d'incidence.

Les projets soumis à rapport ou à étude d'incidence sont déterminés par les annexes A et B du CoBAT.

### Exemples:

#### ➤ Projets soumis à étude d'incidences (Annexe A):

- Parcs de stationnement à l'air libre ou garages et emplacements couverts pour véhicules de plus de 200 emplacements
- Construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000m<sup>2</sup>
- Toute modification ou extension des projets visés à l'Annexe A qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

- Projets soumis à rapport d'incidence (Annexe B):
  - Complexes hôteliers de plus de 100 chambres
  - Construction d'immeubles de bureaux entre 5.000 et 20.000m<sup>2</sup> hors sol
  - Création de plus de 1.000m<sup>2</sup> de locaux destinés aux activités productives de commerce ou de dépôt dans les zones affectées à l'habitation
  - Création de certains équipements d'intérêt collectif de plus de 200m<sup>2</sup>
  - Parcs de stationnement à l'air libre entre 50 et 200 emplacements
  - Garages et emplacements couverts de 25 à 200 emplacements
  - Tout projet mixte (requérant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe I.B).

**N.B.** Projets très nombreux.

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

## b. Quelles particularités procédurales?

Grandes étapes de la procédure :

- Déclaration de dossier complet
- Enquête publique
- Commission de concertation
- Avis du Collège des Bourgmestre et Echevins
- Le cas échéant, proposition motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins de dérogation à un PPAS
- Etape supprimée dans le projet: avis conforme du fonctionnaire délégué dans l'hypothèse où il n'existe pas de PPAS (soit 45 jours)

## c. Les attributions laissées aux communes:

- Organisation de l'enquête publique
- Avis en commission de concertation (la commune est représentée par 3 personnes)
- Avis sur la demande de permis
- Proposition de dérogation à un PPAS

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

---

d. Quid des charges d'urbanisme?

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

## C. EXTENSION DE LA COMPÉTENCE DES COMMUNES

Les communes pourront directement délivrer les permis d'urbanisme lorsqu'un projet ne nécessite ni rapport ni étude d'incidence et que la commission de concertation a rendu un avis unanime favorable au terme d'une réunion tenue en présence d'un fonctionnaire délégué, à l'exception de l'hypothèse où ce dernier estime nécessaire d'émettre un avis motivé dans les 15 jours.

**N.B.** Réforme concernant vraisemblablement peu de projets.

## D. SAISINE D'OFFICE

- Si les communes ne traitent pas les demandes de permis d'urbanisme dans un délai raisonnable, le fonctionnaire délégué sera en mesure de leur adresser un avertissement et à terme, de se substituer à elles.

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

## E. SIMPLIFICATION OU CENTRALISATION ?

1. Question d'opportunité politique et non juridique
2. Toutefois simplification?
  - A priori une seule étape supprimée: celle de l'avis du fonctionnaire délégué.
  - La commune est l'échelon de base de l'octroi des permis d'urbanisme depuis la loi de 1962. Il s'agit de l'une de ses principales attributions.
  - Les pouvoirs subsistants dans le chef des communes sont restreints.

# I. La réforme des compétences en matière d'octroi des permis d'urbanisme (suite)

3. La Région dispose déjà à ce jour d'outils juridiques permettant de centraliser la vision de Bruxelles et notamment:
  - i/ Le PRAS domine les autres plans – le RRU domine les RCU
  - ii/ La Région approuve les PPAS et leur abrogation
  - iii/ La Région peut imposer l'élaboration, la modification et l'abrogation d'un PPAS
  - iv/ La Région détermine le contenu des PPAS qui mettent en œuvre les ZIR
  - v/ Le fonctionnaire délégué donne un avis conforme en l'absence de PPAS
  - vi/ Le fonctionnaire délégué peut suspendre un permis et le Gouvernement l'annuler (articles 160 à 162 du COBAT).

## II. LA REFORME DU PRAS: LE PRAS DEMOGRAPHIQUE

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique

### A. Antécédents

1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital (AGRBC) du 20 janvier 2011: décision de modification du PRAS 2001

#### *Principaux objectifs poursuivis:*

- Répondre au défi de l'essor démographique et à la pénurie de logements
- Étudier l'opportunité de définir des zones se prêtant à une augmentation de la densité bâtie
- Renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale en permettant le développement et l'aménagement de deux zones stratégiques du PDI (Delta et Plateau du Heysel)
- Transposer l'article 12 §1<sup>er</sup> de la directive 96/82/CE du Conseil européen du 9 décembre 1996 (directive Seveso)

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### 2. Le Diagnostic du Gouvernement quant au logement:

- «  *Pas de potentiel foncier suffisant en Région de Bruxelles-Capitale*
- Travail d'identification foncier n'est qu'une partie de la réflexion*
- Nécessité de réaliser et poursuivre les grands projets urbains*
- Nécessité d'urbanisation de grandes friches et de revoir l'aspect monofonctionnel de certaines zones*
- Identification du potentiel foncier non mobilisé par un projet  
→ potentiel de +- 28 000 habitants*
- Identification des parcelles concernées par des grands projets urbains:  
SDRB/SLRB/Schéma directeur/potentiel de la reconversion des bureaux  
en logements → 49.000 habitants*
- +- 77 000 habitants estimés sans modification du PRAS*
- Or, croissance de la population estimée à + 140.000 habitants d'ici 2020  
(besoin de +- 7000 nouveaux logements/an).*
- = solde de 63.000 habitants à accueillir. »*

*(extrait de la conférence de presse du 21 mai 2012)*

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

3. Révision décidée en parallèle à la réalisation du nouveau Plan Régional de Développement Durable.

PRDD non encore adopté et non soumis à enquête publique

Le PRDD déterminera en principe de nouvelles directives de modification du PRAS en vue de répondre à différents défis auxquels la Région doit faire face.

### **B. Etat actuel de la procédure de modification du PRAS**

- Projet de plan et rapport d'incidences environnementales arrêtés le 29 mars 2012 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
- Enquête publique du 15 mai au 13 juillet 2012
- Avis de la Commission Régionale de Développement (ci-après « la CRD »): 29 octobre 2012
- Adoption du plan?

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### C. Interrogations de principe de la CRD:

- urgence à entreprendre une modification du PRAS 2001 alors que le PRDD n'est pas adopté et qu'une modification plus complète sera décidée après l'adoption de ce plan
- Interrogations de la CRD sur la pertinence des données utilisées pour évaluer l'essor démographique et le potentiel foncier (pages 38 et 39 de l'avis de la CRD en annexe au Power Point)
- Crainte de la CRD de voir la fonction industrielle et productive mise en péril au sein de la Région; crainte d'une contagion poussant à des mutations irréversibles et à des délocalisations

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### D. Grandes lignes de la réforme au stade actuel de l'avis de la CRD

#### 1. Modification de certaines prescriptions générales:

##### 1.1. Modification de la prescription 0.12 relative à la sauvegarde du logement

- Pour mémoire, cette prescription soumet la suppression d'un logement à des conditions strictes lorsque cette suppression intervient en zone d'habitat, en zone mixte ou en zone administrative
- La ZEMU (Zone d'Entreprises en Milieu Urbain: voir infra) est ajoutée aux zones soumises à la prescription

La prescription est néanmoins assouplie à certains égards, sauf en zone administrative:

- En cas d'impossibilité de maintenir la même superficie de logements sur le site en zone d'habitat, il faut créer au moins la même superficie de logements dans la zone.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

- En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone de mixité, il faut créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.

### 1.2. Insertion d'une nouvelle prescription générale 0.16 relative aux établissements Seveso

Les établissements Seveso (impliquant des dangers d'accidents majeurs liés à des substances dangereuses) ne peuvent être autorisés qu'en zones d'industries urbaines et en zones d'activités portuaires et de transport et moyennant le respect de conditions strictes.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### 2. Modification des prescriptions particulières:

#### 2.1. Modification de la prescription 4.4 relative aux zones de forte mixité

- a) Dans la zone de forte mixité, des dérogations aux prescriptions d'affectation de la zone sont autorisées pour certains îlots comportant des immeubles dégradés ou à l'abandon
  - Parmi les conditions imposées pour faire usage de cette faculté de dérogation figure actuellement l'obligation de créer au moins 35% de logements dans le projet d'ensemble
  - Cette proportion serait portée à 50% en vertu du projet de PRAS
  - Par ailleurs, la date pivot pour déterminer si un bien peut bénéficier de la prescription 4.4 serait modifiée. Dans le PRAS de 2001, cette date pivot était fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2000. Cette date serait remplacée par le 1<sup>er</sup> janvier 2011.
- b) La CRD demande un inventaire des terrains et immeubles concernés par la prescription 4.4 et une évaluation des cas dans lesquels cette prescription est utilisée.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

La CRD demande le maintien de la date pivot qui était prévue dans le PRAS de 2001. Elle demande également de restreindre les fonctions autres que le logement dans les projets d'ensemble.

### 2.2 Ajout d'une nouvelle zone: Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)

- a) Les nouvelles zones de mixité seront créées à partir de zones d'industrie urbaines, de zones d'activités portuaires et de transport, de zones de sports et loisirs et de plein air et de zones de forte mixité.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### b) Affectations principales:

- Activités productives, services intégrés aux entreprises (business to business dont la superficie de plancher est limitée à 2000m<sup>2</sup> par immeuble)
- Possibilité d'introduire du logement, des commerces, des commerces de gros et des équipements d'intérêt collectif ou de service public
- Possibilité d'augmenter la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises après mesures particulières de publicité
- Rez-de-chaussée des immeubles affectés prioritairement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces et aux commerces de gros

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### c) Particularités de la ZEMU

- Possibilité de réaliser des projets d'au moins 10.000m<sup>2</sup> de superficie de plancher prévoyant 30% de superficie d'activité productive et de services intégrés aux entreprises, commerces ou commerces de gros et minimum 50% de logements après mesure particulière de publicité.

### d) Toutes les affectations doivent garantir la mixité de l'îlot, favoriser la structuration du tissu urbain et être compatibles avec les autres activités de l'îlot concerné et des îlots avoisinants.

Le logement, les commerces, les commerces de gros et les équipements restent des activités secondaires.

### e) Avis de la CRD

La CRD s'interroge sur l'urgence d'une modification du PRAS 2001 compte tenu du fait que la plupart des ZEMU sont occupées.

La CRD estime que la modification du PRAS aurait dû suivre l'adoption du PRDD et non la précéder.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

La CRD s'interroge sur la manière dont les ZEMU apportent une réponse réelle au défi démographique.

Elle considère que des alternatives auraient pu être envisagées plutôt que de créer une nouvelle zone.

Certaines zones d'industrie urbaine auraient pu être transformées en zone de forte mixité et certaines zones de forte mixité transformées en zone d'habitation dans la mesure où le logement y est déjà fortement présent.

La CRD estime que les entreprises existantes doivent pouvoir s'étendre et rénover leurs installations (extension de la clause de sauvegarde).

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

f) La grande inconnue : le mécanisme de captation des plus-values

La CRD estime qu'il convient de prévoir un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique.

**N.B.** : Nous estimons que ce mécanisme ne pourrait être mis en place qu'au travers d'une modification du COBAT).

La CRD estime que cette captation doit être liée aux transactions et non uniquement aux changements d'affectation. La CRD estime également que la captation doit se faire au niveau régional et non local.

### 2.3. Modification de la prescription 7 du PRAS relative aux zones administratives

a) Dorénavant, les zones administratives sont affectées aux bureaux et aux logements à titre d'affectation principale.

Plus aucune zone ne sera exclusivement réservée aux bureaux à titre principal.

.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

- b) La CRD souligne que certains quartiers administratifs sont plus adéquats que d'autres à la création de logements.

La CRD se rallie aux remarques recommandant de veiller au choix des affectations en fonction de la typologie des bâtiments et des contingences des divers quartiers

**N.B.** La majorité des réclamants souligne que la fonction de logement est l'égal de la fonction administrative dans la nouvelle prescription 7, ce qui entraîne une insécurité juridique et une perte de valeur pour les propriétaires d'immeubles situés dans cette zone.

La CRD estime toutefois que la modification de la prescription 7 n'impose pas l'application d'une mixité au sein des permis d'urbanisme.

### 2.4. Modification de la prescription 8

Dorénavant, les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être affectés aux logements et non uniquement aux logements qui sont l'accessoire de la zone.

**N.B.** Il s'agit d'une clarification demandée depuis l'adoption du PRAS de 2001

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

### 3. Modification des Zones d'Intérêt Régional (ZIR)

#### 3.1. Modification fondamentale au niveau de la prescription 18.

- a) En principe, l'aménagement des ZIR requiert un PPAS. A défaut, respect de la ZFM (Zone de Forte Mixité) et du programme de la zone.
- b) Actuellement, certaines ZIR [(6b – Tours et Taxis) (8 – Champ de Mars) (9 – Charles Albert) (10 – Ecole Vétérinaire)] peuvent être aménagées même en l'absence de PPAS conformément aux affectations particulières définies dans leur programme, pour autant que la demande de permis d'urbanisme concerne l'ensemble du territoire de la ZIR.
- c) Dorénavant, cette demande de permis (couvrant l'ensemble de la zone) n'est plus obligatoire.

La ZIR n°15 (Heysel) (voir infra) est ajoutée aux zones qui peuvent bénéficier de la dérogation.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

3.2. Les programmes des ZIR n° 3 – Gare de l'Ouest, 6 – Tours et Taxis, 7 – Van Volxem, 13 – Gare Josaphat, sont partiellement modifiés.

3.3. Création d'une ZIR n°15 – Heysel.

a) La prescription en projet est rédigée comme suit :

*« Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux logements, aux établissements hôteliers et aux espaces verts.*

*Elle peut aussi être affectée aux bureaux qui constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone.*

*La superficie de plancher affectée aux bureaux, en ce compris les bureaux existants à l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan, est limitée à un total de 20.000 m<sup>2</sup>.*

*La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 7 ha.*

*La superficie de plancher affectée aux logements est de minimum 75.000 m<sup>2</sup>.*

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

*La composition urbaine de l'ensemble vise :*

- à recréer un quartier mixte et à concentrer les nouvelles superficies de plancher dans le pôle ouest du Boulevard du Centenaire ;*
- à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site.*

*Les réservations pour les transports en commun, en ce compris la réalisation d'une infrastructure de dépôt, doivent être prévues.».*

- b) La CRD (avis page 239 et 240) s'oppose fermement à la création de cette nouvelle ZIR sur le plateau du Heysel et demande son maintien en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La CRD s'oppose à la création d'un centre commercial sur le site du Heysel alors qu'il existe 2 projets à proximité.

## II. La réforme du PRAS: le PRAS démographique (suite)

La CRD regrette la disparition d'équipements de nature touristique existant sur le site.

Elle se prononce en faveur du maintien du stade sur le plateau du Heysel.

3.4. Le programme de la ZIRAD formation est modifié en son alinéa 2:

Affectation possible aux bureaux, équipements d'intérêt collectif ou de service public, logements, établissements hôteliers, commerces, espaces verts et activités portuaires et logistiques.

**III. PROJET DE REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME ZONE  
(RRUZ EN PROJET – SERA MODIFIÉ)**

# III. Projet de Règlement Régional d'Urbanisme

## Zoné pour le projet Urbain Loi

Pour la première fois, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale use de sa compétence (art. 88, dernier alinéa du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) pour adopter un règlement d'urbanisme applicable à une partie seulement du territoire régional.

### A. Objectifs du RRUZ :

1. Supprimer l'effet « corridor » de la rue de la Loi pour renforcer l'effet de perspective sur et depuis les arcades du Cinquanteaire.

Ajouter au front de bâtisse existant, deux nouveaux fronts de bâtisse :

- Nouveau recul pour conférer à la rue de la Loi une largeur de 37 mètres et accueillir les nouvelles constructions basses (maximum 16 mètres de haut) et les nouvelles constructions moyennes (entre 45 et 55 mètres de haut)
- Second nouveau recul pour conférer à la rue de la Loi une largeur de 70 mètres destiné à accueillir les nouvelles constructions hautes (entre 77 et 114 mètres de haut, voir 165 mètres si îlot de plus de 15.000 m<sup>2</sup>)

## Zoné pour le projet Urbain Loi

Prévoir une variation dynamique des constructions afin de favoriser la pénétration de la lumière dans les rues et les îlots et créer un paysage urbain contrasté.

2. Conférer aux îlots un caractère ouvert : l'îlot n'est pas construit sur la totalité de son périmètre. Prévoir une diversité dans son implantation et une variation des hauteurs des bâtiments.
4. Création d'espaces libres à la suite de la démolition de certains bâtiments et de la reconstruction en retrait par rapport à l'alignement.

### B. Contenu du RRUZ

1. Le RRUZ ne peut déterminer les affectations de sol que seuls les plans d'aménagement peuvent traiter mais il peut :
  - Créer de nouvelles « zones » : zones d'espaces ouverts, zones de cheminement et zones de cours et jardins
  - Etablir des principes relatifs aux alignements et à l'implantation des constructions par rapport à ceux-ci ou aux limites mitoyennes des propriétés

# III. Projet de Règlement Régional d'Urbanisme

## Zoné pour le projet Urbain Loi

- Définir les règles relatives à l'emprise des constructions, à leur hauteur et leur profondeur ainsi qu'aux éléments architecturaux qui les composent, à savoir déterminer les « volumes capables » sans toutefois conférer un droit acquis aux demandeurs de permis
- Prévoir des dispositions relatives à la qualité des constructions
- Mettre en place des dispositions visant à créer des rez-de-chaussée animés et conviviaux

### 2. Effets réglementaires du RRUZ:

Toutes les dispositions du RRUZ sont contraignantes en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de lotir.

# III. Projet de Règlement Régional d'Urbanisme

## Zoné pour le projet Urbain Loi

Des dérogations peuvent toutefois être accordées, dans les limites prévues au CoBAT.

Elles seront accordées après examen par l'autorité compétente en première instance et sur recours, par le Gouvernement. Elles seront accordées au cas par cas et moyennant due motivation mais devront demeurer fidèles au « Projet urbain Loi ».

|  
S I M O N T  
B R A U N

## IV. LE COBRACE

## IV. Le CoBRACE

**N.B.** Le texte des dispositions du COBRACE n'est pas définitif ni disponible sur le site du Parlement bruxellois. Les présentes informations sont données à titre purement indicatif et sont sujettes à modifications.

### A. Objet du COBRACE

Le COBRACE a pour objet de codifier l'ensemble des dispositions applicables en Région de Bruxelles-Capitale en matière d'air, de climat et de maîtrise de l'énergie.

Le titre III comporte différentes dispositions relatives aux transports.

Le chapitre 3 de ce titre III concerne le stationnement en voirie.

### B. Champ d'application du projet de chapitre 3 du titre III.

Le chapitre 3 s'applique aux parkings à créer en Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'aux parkings existants comportant au minimum 3 emplacements excédentaires au sens défini ci-après.

## IV. Le CoBRACE

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- Aux logements
- Aux parkings publics
- Aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêts collectifs et aux établissements hôteliers (notion entendue au sens du PRAS)
- Aux emplacements de parcage affectés aux services de taxi.

### C. Nombre d'emplacements maximum autorisé – calqué sur le RRU

Tout nouveau permis d'environnement sera conditionné au respect d'un nombre d'emplacements défini sur la base des zones d'accessibilité déterminées par le COBRACE (Zone A: très bien desservie, Zone B: bien desservie, Zone C: moyennement desservie en transports en commun).

## IV. Le CoBRACE

En zone A: nombre d'emplacements limité à deux emplacements pour la première tranche de 250m<sup>2</sup> et de 1 emplacement par tranche supplémentaire de 200m<sup>2</sup> de superficie de plancher.

En zone B: norme de 1 emplacement par tranche de 100m<sup>2</sup> de superficie de plancher;

En zone C: norme de 1 emplacement par tranche de 60m<sup>2</sup> de superficie de plancher.

Des dérogations sont autorisées sur proposition du demandeur de permis;

Si la dérogation est octroyée, les emplacements de parcage ne sont pas considérés comme des emplacements de parcage excédentaires.

### D. Régime applicable aux nouveaux permis

Le régime mis en place par le COBRACE s'appliquera dès son entrée en vigueur aux nouvelles demandes de permis d'environnement.

**N.B.** Ce régime est en phase avec celui du RRU qui s'applique dès à présent aux nouveaux immeubles qui font l'objet d'un permis d'urbanisme.

## IV. Le CoBRACE

### E. Emplacements existants

1. Les emplacements existants faisant l'objet d'un permis d'environnement en cours de validité pourront être maintenus jusqu'à l'expiration de ce permis.

2. En cas de demande de prolongation du permis, le titulaire du permis aura le choix entre:

- Soit renoncer à l'exploitation des emplacements de parcage excédentaires par rapport à la norme définie ci-dessus
- Soit maintenir les emplacements moyennant le paiement d'une charge environnementale.

Régime progressif: permet de maintenir les emplacements de parcage excédentaires jusqu'à l'expiration du permis et ensuite de la prolongation du permis d'environnement. Nouveau permis à l'issue de la prolongation (soit même au-delà du délai de 30 ans maximum couvert par un permis d'environnement et sa prolongation).