# Art. 23 Zone soumise à l’élaboration d’un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l’objet d’un ou de plusieurs plans d’aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d’utilisation du sol des zones soumises à l’élaboration d’un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d’utilisation du sol [CUS], par le coefficient d’occupation du sol [COS] et par le coefficient de scellement du sol [CSS]. En plus, la densité de logements [DL] est fixée pour les zones ou parties de zones.

On entend par:

* coefficient d’utilisation du sol [CUS], le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d’étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d’étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3;
* coefficient d’occupation du sol [COS], le rapport entre la surface d’emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net;
* coefficient de scellement du sol, le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net;
* densité de logement, le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Concernant le PAP NQ – SD BE-10 exécutant une zone mixte urbaine centrale [MIX-c] et une zone mixte urbaine [MIX-u]:

* ce PAP NQ doit faire l’objet d’un seul PAP « nouveau quartier »,
* ce PAP NQ est subdivisé en cinq surfaces distinctes, îlot A, B, C, D et E,
* les îlots A, C, D et E constituent une seule entité pour ce qui est du degré d’utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP NQ,
* les îlots A, C, D et E doivent développer individuellement au minimum 45% du coefficient d’utilisation du sol (CUS) fixé pour l’ensemble du PAP NQ, proportionnellement à la surface de l’îlot respectif,
* les îlots A, C, D et E doivent développer individuellement au minimum 25% de la densité logement (DL) fixée pour l’ensemble du PAP NQ, proportionnellement à la surface de l’îlot respectif,
* une part minimale de 50% de la surface construite brute [CUS] exploitée de l’ensemble du PAP NQ – SD BE-10 doit être réservée à l’habitation,
* un minimum de 4.300 mètres carrés de surface construite brute [CUS] doit résulter de niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 et 10 mètres et/ou de niveaux dont la hauteur moyenne d’étage dépasse 10 mètres.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d’utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d’aménagement général, en application de l’article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Ville, l’Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu’un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Des constructions et aménagements sont exceptionnellement autorisés même s’ils ne répondent pas aux dispositions de la présente partie écrite à condition que:

* que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée;
* qu’il s’agisse d’une construction ou d’un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l’art;
* qu’il y ait un engagement du maître d’ouvrage de supprimer la construction ou l’aménagement dès que la nécessité n’existe plus.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations qu'à condition que ces travaux n'augmentent pas sensiblement le volume et n'aient pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination de ces constructions.

Une surface correspondant à au moins un dixième de la superficie brute des terrains compris dans le PAP NQ, doit être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérents ouverts au public, d’aires de récréation ou de jeux, ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.

Cette obligation ne s’applique pas aux terrains réservés aux édifices publics ou en cas de reconversion de zones déjà urbanisées.