

- I. LE RAPPORT
 - 1. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
 - 2. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
 - 3. NOTE SUR LE CONTENU PROJETE DES PRESCRIPTIONS LITTERALES ET GRAPHIQUES
 - 4. COMPARATIF DES PRESCRIPTIONS
 - 5. EXPOSE DES MOTIFS
 - 6. NOTE APPLIQUANT L’ARTICLE 64/1 DU CoBAT**

- II. LES PLANS
 - 1. PLAN DE LOCALISATION
 - 2. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
 - 3. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

- III. LES AFFECTATIONS
 - 1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES
 - 2. CARTE DES AFFECTATIONS
 - 3. CAHIER DES RECOMMANDATIONS

Dérogation au PRAS

L'article 64/1 du CoBAT permet, dans certaines conditions, au PPAS de déroger au PRAS :

« Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional d'affectation du sol et aux dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes :

- 1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur ni aux dispositions de ces plans indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ;
- 2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol ou le plan d'aménagement directeur a été adopté ;
- 3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

En pareil cas, les dispositions du plan régional d'affectation du sol ou du plan d'aménagement directeur auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets. »

Le PRAS autorise différente affectation en zone d'habitation.

La prescription générale 0.12, en cas de modification partielle de la destination d'un logement, permet quelques autres destinations accessoires au logement :

2° permettre l'activité d'une **profession libérale** ou d'une entreprise de **service intellectuel** exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

- a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.

Le terme 'Service intellectuel' n'est pas défini au glossaire du PRAS, mais est compris dans la définition de bureau. Donc, seules les personnes qui exercent une activité de 'bureau' peuvent travailler à leur domicile. Dans les faits, on en est loin.

Dans les faits, d'autres activités s'exercent à domicile, ce qu'il conviendrait d'autoriser, accessoirement au logement, tant que la nature des activités est compatible avec l'habitation. Nous ne voyons pas pourquoi cette possibilité est limitée aux activités de 'bureau'. Le télétravail a modifié également la manière de travailler, même si le télétravail concerne principalement des activités de 'bureau'.

Ainsi, l'article 13 propose :

§3. Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle diurne de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour les habitations voisines, et pour autant que la superficie ne dépasse pas 40m².

On estime généralement que 60% des activités peuvent se faire en partie à domicile.

Permettre ces activités ne modifie pas l'affectation principale de la zone, permet à chacun d'exercer son activité à domicile, tant qu'elle ne crée pas de nuisance pour les logements voisins.

Cette possibilité rencontre des besoins sociaux et environnementaux en réduisant le temps de déplacement, des besoins économiques en permettant aux personnes de créer leur propre emploi ou en pouvant exercer une activité professionnelle complémentaire ou en télétravail à domicile. Il est estimé que 60% des professions peuvent s'exercer à domicile (aide scolaire et cours particuliers, artiste, coiffure, couture, diététique, écriture, enseignement à distance, enseignant (préparation, correction), gardiennage d'enfants, gestion, graphisme, massage, musique, photographie, tricot,

traduction, thérapie, repassage, recherche, voix off, webdesigner, webmaster, toutes les professions qui s'exercent sur un ordinateur, ...). La liste est non exhaustive.



Ces activités n'occupent qu'une partie du logement, et de facto, s'y intègrent si l'aménagement du logement le permet. Si une extension du logement est nécessaire, la demande de permis d'urbanisme sera analysée au regard des règles en vigueur (PRAS, PPAS, RRU, RCU).