

B. Prescriptions d'urbanisme

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

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

- A. Cahier des notes et des rapports
 - B. Prescriptions urbanistiques**
 - C. Mesures d'accompagnement
 - D. Inventaire photographique
 - E. Plans
1. la feuille n°1, le plan de localisation;
 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
 4. la feuille n°4, le schéma des affectations;
 5. la feuille n°5, le plan des alignements,

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport d'incidences environnementales.

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du au

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

TABLE DES MATIERES

0.	GENERALITES	4
0.1.	Généralités.....	4
0.2.	Réglementations et dispositions.....	4
0.3.	Repérage.....	4
0.4.	Charges d'urbanisme.....	4
1.	AFFECTATIONS DES BATIMENTS	5
1.1.	Zones d'activités portuaires.....	5
1.2.	Zone de canal.....	5
1.3.	Zones à prescriptions particulières	5
2.	VOIRIES.....	6
2.1.	Réseau principal	6
2.2.	Place des Armateurs.....	6
2.3.	Quai des Péniches	6
2.4.	Voiries à créer et/ou à désaffecter	7
2.5.	Passage public sur sol privé	7
3.	IMPLANTATION ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	8
3.1.	Implantation	8
3.2.	Construction.....	8
3.3.	Esthétique des constructions.....	8
3.4.	Pignons latéraux et murs mitoyens visibles	9
3.5.	Zones à prescriptions particulières	9
4.	ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	10
4.1.	Zone A.....	10
4.2.	Zone B.....	12
4.3.	Zone C.....	14
4.4.	Zone D	15
4.5.	Zone E.....	16
4.6.	Zone F.....	17
4.7.	Zone G.....	19
4.8.	Zone H.....	20
4.9.	Zone I.....	21
4.10.	Zone J.....	22
4.11.	Zone K.....	23
4.12.	Zone L.....	24
4.13.	Zone M.....	25

0. GENERALITES

0.1. GENERALITES

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées, le cas échéant, par les prescriptions particulières, lesquelles priment sur les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments.

0.2. REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS

Les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Les prescriptions particulières du PRAS en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du quartier et de son cadre environnant.

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du PRAS, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU).

Conformément à l'article 94 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent Plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.

0.3. REPERAGE

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

0.4. CHARGES D'URBANISME

La délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.

Ces charges d'urbanisme portent en priorité dans le périmètre de la ZIR 1: sur la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ; sur la réalisation d'espaces publics.

1. AFFECTATION DES BATIMENTS

1.1. ZONES D'ACTIVITES PORTUAIRES

Ces zones sont affectées :

- aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage ;
- aux activités industrielles ou artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site ;
- aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au paragraphe précédent, notamment, les agences de banque, stations-services, cafés, restaurants dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas par immeuble 300 m².

L'augmentation des superficies de plancher de commerces visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :

- l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
- les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Toutefois, la superficie de plancher des commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au paragraphe 1, est limitée à 1.000 m² par immeuble.

Ces zones peuvent aussi être affectées au logement complémentaire et accessoire aux fonctions principales de la zone, notamment au logement du personnel de sécurité.

Les terrains situés à quai sont, par priorité, affectés aux activités liées à la voie d'eau.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions précédentes:

- la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain.

1.2. ZONE DE CANAL

Cette zone est réservée à la voie d'eau. Des passerelles piétonnes et/ou cyclables peuvent être autorisées sur la voie d'eau, permettant de lier les deux rives du canal.

Des pontons sont également autorisés dans cette zone.

D'autre part, le Plan indique une zone qui peut également accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de transport en commun (à terme une ligne de tramway), de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard)

1.3. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Ces zones (A à M) sont décrites à l'art. 4.

2. VOIRIES

2.1. RESEAU PRINCIPAL

Ces zones sont destinées à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste et les transports publics.

Dans ces zones, sont compris les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

Les aménagements de voiries doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour deux-roues, en créant des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager. L'aménagement des voiries privilégie la plantation d'arbres à haute tige et notamment en alignement.

L'aménagement des voiries privilégie les matériaux et/ou mises en œuvre ayant un coefficient d'absorption acoustique élevé.

Les stations d'essence, sont interdites.

2.2. PLACE DES ARMATEURS

Cette zone fait l'objet d'un réaménagement global visant à créer un espace public de qualité sous la forme d'une place.

Une attention particulière est portée :

- Aux vues à créer vers le futur parc, le bassin Vergote et la Maison du Port ;
- Aux traversées piétonnes et à l'intégration des circulations cyclistes ;
- Aux articulations spatiales (matériaux, plantations, vues...) à créer entre les différents espaces et bâtiments autour de cette place ;
- A l'utilisation de matériaux durables et de qualité et qui présentent un coefficient d'absorption acoustique élevé.

Les stations d'essence sont interdites.

2.3. QUAI DES PENICHES

Ce quai et ses abords font l'objet d'un aménagement global visant à créer un espace public de qualité traité sous la forme d'une promenade arborée permettant de lier, d'une part le square Sainctellette, d'autre part le futur parc à créer autour du bassin Vergote.

Une attention particulière est portée :

- Aux vues à maintenir et/ou à privilégier vers la rive gauche du canal;
- Aux articulations spatiales (matériaux, plantations, vues...) à créer entre les différents espaces et bâtiments le long du quai;
- A l'utilisation de matériaux durables et de qualité et qui présentent un coefficient d'absorption acoustique élevé.

Les déplacements motorisés sont strictement limités dans cette zone, prioritairement réservée aux piétons et cyclistes.

L'aménagement d'aires de stationnement est interdit dans cette zone, à l'exception d'aires de stationnement limitées pour les véhicules de livraison.

Des passerelles piétonnes et/ou cyclables peuvent être autorisées sur le quai, permettant de lier les deux rives du canal.

D'autre part, le Plan indique une zone qui peut également accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de transport en commun (à terme une ligne de tramway), de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard)

Dans ces zones, peuvent être autorisés des petits équipements pour autant qu'ils soient le complément de la fonction sociale et/ou récréative et/ou pédagogique du Canal.

Ces affectations sont autorisées :

- dans la mesure où les conditions locales le permettent **et** ;
- après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

Les stations d'essence sont interdites.

2.4. VOIRIES A CREER ET/OU A DESAFFECTER

Le Plan prévoit des zones de voiries à créer et/ou à désaffecter. Les voiries à créer seront publiques.

Le Plan indique les affectations sur les zones de voiries à désaffecter.

2.5. PASSAGE PUBLIC SUR SOL PRIVE

En plus des zones prévues par le Plan, des zones de passage public sur sol privé réservé aux piétons et cyclistes peuvent être prévues dans toutes les zones de construction du Plan, en particulier permettant de lier le quai de Willebroeck au quai des Péniches. Ces passages peuvent être couverts.

3. IMPLANTATION ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

3.1. IMPLANTATION

3.1.1. Alignement

L'alignement est la limite fixée entre la voie publique et les propriétés riveraines. Sauf exception, le front de bâtisse est établi à l'alignement.

Les murs aveugles en front de bâtisse sont strictement interdits.

3.1.2. Zones de construction en retrait de l'alignement

Après construction, ces zones peuvent être intégrées aux voiries.

3.1.3. Intérieur d'îlot

Les zones non-bâties à l'intérieur des îlots sont réservées à la création de cours et de jardins.

Les projets privilégient la création de zones en pleine terre et/ou la création de jardins sur dalle.

3.1.4. Rapport Plancher/Sol

Le P/S ou rapport Plancher/Sol est le rapport entre la surface bâtie de tous les niveaux habitables (hors caves, les dimensions étant prises hors tout c-à-d selon les cotes externes du bâtiment) et la surface du terrain concerné.

3.2. CONSTRUCTION

3.2.1. Hauteur des bâtiments

3.2.1.1. Zones de nouvelles constructions

Le Plan indique :

- soit une cote d'arasement maximum et une cote d'arasement minimum exprimées en mètres par rapport au niveau moyen du terrain.
Par ces cotes, il faut comprendre la limite maximum et minimum des volumes principaux en ce compris les étages et/ou cabanons techniques, et les toitures à l'exclusion des cheminées.
- soit un gabarit maximum exprimé en nombre de niveaux hors-sol ; par ce nombre il faut comprendre le nombre de niveaux maximum sous-corniche à l'exception des volumes des toitures éventuelles.

3.2.1.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial

Dans ces zones, le nombre de niveaux est obligatoirement limité au nombre de niveaux historiques des bâtiments.

3.2.2. Toitures

3.2.2.1. Toitures des nouvelles constructions

Tous les immeubles peuvent avoir une toiture soit à versants, soit composée de pans inclinés et/ou de parties plates, soit plate pour autant que ces toitures soient inscrites dans le gabarit d'une toiture à versant dont la pente est limitée à 50° maximum et qu'elles s'intègrent aux toitures des bâtiments mitoyens.

3.2.3. Equipements techniques

Dans le cas d'appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants, ces équipements doivent prévoir des systèmes et/ou des implantations spécifiques destinés à réduire autant que possible les nuisances.

3.2.4. Stationnement

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking, la législation en vigueur au moment de l'introduction des permis et/ou certificats d'urbanisme est d'application.

Toutefois, l'accès en façade des parkings depuis la voie publique doit obligatoirement prendre en compte le rythme, l'esthétique et la proportion de la façade.

La création d'entrées carrossables dans les bâtiments à caractère patrimonial est strictement interdite.

3.3. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Matériaux

Toutes les constructions et toitures sont réalisées en matériaux naturels et/ou artificiels de qualité esthétique similaire.

Dans tous les cas, sont strictement interdits:

- les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique, et/ou en PVC;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures;

Les revêtements des façades arrière et avant sont réalisés en matériaux de qualité identique et sont en harmonie avec les façades des bâtiments implantés à proximité.

3.3.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial

Le Plan indique des zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial.

Les projets intègrent la qualité patrimoniale de ces bâtiments dans un projet d'ensemble. Les interventions sur les bâtiments ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte aux qualités patrimoniales des immeubles.

3.4. PIGNONS LATÉRAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

Les pignons latéraux, murs mitoyens visibles et les murs en attente sont obligatoirement traités en matériaux de façade et/ou peints et/ou verdurisés.

3.5. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Ces zones (A à M) sont décrites à l'art. 4.

4. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

4.1. ZONE A

4.1.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place des Armateurs et du bassin Vergote.

Pour permettre le développement harmonieux de cet îlot, il est présenté un projet d'ensemble sur la zone A compte tenu du lien à créer entre l'architecture des bâtiments et de l'espace vert à créer ; la construction des bâtiments et les aménagements paysagés pouvant se faire en phases.

4.1.2. Affectations

4.1.2.1. Zone A1

La totalité des superficies de plancher hors-sol de la zone A1 est limitée à 7.500m².

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone A1 totalise une superficie de :

- maximum 500m² de commerces ;
- maximum 5.000m² de bureaux.

4.1.2.2. Zone A2

Cette zone est réservée à la création d'un espace vert public.
La superficie d'espaces verts est de minimum 5.000m².

4.1.3. Implantations et gabarits

4.1.3.1. Zone A

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture et d'aménagement paysagé visant à articuler la perspective entre le Quai de Willebroeck, le bassin Vergote et la place des Armateurs.

Une attention particulière est portée à la conception architecturale du ou des bâtiments en lien avec l'espace vert à créer et le réaménagement de la place des Armateurs.

4.1.3.2. Zone A1

L'implantation du ou des bâtiments est libre dans la zone A1.

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.1.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone A1. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone A1 sont limités à l'Allée Verte.

4.1.3.3. Zone A2

Cette zone est aménagée en espace vert public. Des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie. Les revêtements synthétiques et bitumineux sont strictement interdits à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de sport en plein air qui peuvent y être autorisés.

L'aménagement des chemins privilégie les matériaux et/ou mises en œuvre perméables et/ou semi-perméables et durables.

Le choix des essences favorise la variété botanique indigène et notamment les arbres à haute tige. Pour cela, les plantations comprennent au minimum 50% d'essences indigènes.

L'aménagement de cette zone prend en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de tramway en concertation avec les administrations concernées.

4.2. ZONE B

4.2.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place des Armateurs, du quai de Willebroeck et du quai des Péniches.

Pour permettre le développement harmonieux et mixte de cet îlot, il est présenté un projet d'ensemble sur la zone B ; la construction des bâtiments pouvant se faire en phases.

4.2.2. Affectations

4.2.2.1. Zone B

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 85.000m².

Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

4.2.2.2. Zones B1 (Tour) et B2 (quai des Péniches)

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments des zones B1 et B2 totalise une superficie de :

- minimum 38.000m² de logements ;
- maximum 6.000m² de commerces;

Pour la zone B2, les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.2.2.3. Zone B3

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone B3 totalise une superficie de :

- minimum 2.000m² de logements ;
- maximum 10.000m² d'activités productives ;
- maximum 2.500m² de commerces ;
- maximum 20.000m² de bureaux, en ce non-comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.
Le logement est implanté en priorité le long du quai des Péniches.

4.2.3. Implantations et gabarits

4.2.3.1. Zone B

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture d'ensemble composé de bâtiments articulés autour d'espaces ouverts : zones de recul, passages publics sur sol privé et zones de cours et de jardins.

D'autre part, étant donné la volonté de restructurer le paysage urbain autour du bassin Vergote et de la place des Armateurs, une attention particulière doit être portée :

- aux perspectives dans l'axe du quai des Péniches, du Pont des Armateurs, de l'Allée Verte et du quai de Willebroeck;
- aux aménagements des zones non-construites y compris les plantations ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions entre les zones d'affectation différentes;
- à l'analyse du micro-climat éventuel formé par les vents et les ombres portées.

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.2.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone B. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone B sont limités au quai de Willebroeck et à la place des Armateurs.

4.2.3.2. Zones B2 et B3

Dans ces zones, un passage public sur sol privé sur une largeur de min. 12,00m est obligatoirement créé entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches permettant d'ouvrir une perspective vers le Canal et le site de Tour et Taxis depuis le quai de Willebroeck.

Le Plan indique la zone dans laquelle ce passage doit être prévu.

4.3. ZONE C

4.3.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du quai de Willebroeck, de la rue de la Dyle et du quai des Péniches.

4.3.2. Affectations

4.3.2.1. Zone C

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 17.500m².

Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

4.3.2.2. Zone C1

Cette zone est affectée aux logements.

Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone C1 totalise une superficie de :

- minimum 4.000m² de logements ;
- maximum 500m² de commerces ;

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée des bâtiments.

4.3.2.3. Zone C2

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone C2 totalise une superficie de :

- maximum 4.000m² d'activités productives ;
- maximum 1.000m² de commerces ;

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.3.3. Implantations et gabarits

4.3.3.1. Zone C

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.3.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone C. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone C sont limités au quai de Willebroeck et à la rue de la Dyle.

4.4. ZONE D

4.4.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la rue de la Dyle et du quai des Péniches.

4.4.2. Affectations

4.4.2.1. Zone D

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 800m². Cette zone est affectée aux logements. Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone D totalise une superficie de :

- minimum 300m² de logements ;
- maximum 150m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.4.3. Implantations et gabarits

4.4.3.1. Zone D

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.4.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone D. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone D sont limités à la rue de la Dyle.

4.5. ZONE E

4.5.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du quai de Willebroeck, de la rue de la Dyle et du quai des Péniches.

4.5.2. Affectations

4.5.2.1. Zone E

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 12.000m².

Les activités hôtelières peuvent être autorisées sur une superficie de maximum 2.500m².

4.5.2.2. Zone E1

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux commerces, aux équipements et aux activités hôtelières.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone E1 totalise une superficie de :

- minimum 4.000m² de logements ;
- maximum 500m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.5.2.3. Zone E2

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles), aux activités hôtelières et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone E2 totalise une superficie de :

- maximum 7.500m² d'activités productives;
- maximum 1.000m² de commerces ;

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.5.3. Implantations et gabarits

4.5.3.1. Zone E

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.5.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone E. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone E sont limités au quai de Willebroeck et à la rue de la Dyle.

4.6. ZONE F

4.6.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, le long du quai de Willebroeck et du quai des Péniches.

Pour permettre le développement harmonieux de cet îlot, il est présenté un projet d'ensemble sur la zone F compte tenu des perspectives, d'une part dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, d'autre part dans l'axe de la rue Picard et, de la volonté d'intégrer l'ouvrage d'art dans un projet d'architecture global.

4.6.2. Affectations

4.6.2.1. Zone F

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 15.000m².

Cette zone est affectée aux logements.

Elle peut être affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles), aux équipements et aux activités hôtelières.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone F totalise une superficie de :

- minimum 3.000m² de logements ;
- maximum 5.000m² d'activités productives ;
- maximum 3.000m² de commerces ;
- maximum 5.000m² de bureaux;
- maximum 7.500m² d'activités hôtelières.

Les activités commerciales peuvent être autorisées aux étages du ou des bâtiments. Le logement est implanté en priorité le long du quai des Péniches.

4.6.3. Implantations et gabarits

4.6.3.1. Zone F

Cette zone peut accueillir un ouvrage d'art destiné au passage d'une ligne de tramway, de piétons et cyclistes entre le quai de Willebroeck et l'avenue du Port (rue Picard).

Compte tenu de la volonté d'intégrer l'ouvrage d'art dans un projet architectural de qualité, une attention particulière est portée :

- aux perspectives dans l'axe du boulevard Simon Bolivar et de la rue Picard ;
- à éviter une rupture de la continuité urbaine le long du quai des Péniches;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions entre les zones d'affectation différentes;
- aux nuisances probables dues à l'ouvrage d'art et aux transports ;
- à l'aménagement paysagé des zones non-bâties ;
- à l'analyse du micro-climat éventuel formé par les vents et les ombres portées ;

L'implantation du ou des bâtiments est libre dans la zone.

Le Plan détermine un alignement permettant d'intégrer l'ouvrage d'art. Cette zone est un espace public, permettant un passage entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches.

Des retraits sur cet alignement peuvent toutefois être autorisés permettant d'articuler les bâtiments entre-eux et par rapport au contexte environnant ; en vue de créer un espace public de qualité.

La circulation motorisée n'est pas autorisée dans cette zone.

L'ouvrage d'art peut être intégré dans un bâtiment.

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.6.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone F. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone F sont limités au quai de Willebroeck.

4.7. ZONE G

4.7.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre le quai des Péniches, le quai de Willebroeck et la nouvelle voirie à créer.

4.7.2. Affectations

4.7.2.1. Zone G

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 28.000m².

Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

4.7.2.2. Zone G1

Cette zone est affectée aux logements.

Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone G1 totalise une superficie de :

- minimum 10.000m² de logements ;
- maximum 2.500m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.7.2.3. Zone G2

Cette zone peut être affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone G2 totalise une superficie de :

- maximum 5.000m² d'activités productives ;
- maximum 5.000m² de bureaux en ce non-comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées;
- maximum 1.000m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.7.3. Implantations et gabarits

4.7.3.1. Zone G

Cette zone fait l'objet d'un projet d'architecture d'ensemble composé de bâtiments articulés autour d'espaces ouverts : zones de recul, passages et zones de cours et de jardins.

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.7.2.1. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone G. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone G sont limités au quai de Willebroeck.

4.8. ZONE H

4.8.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre le quai des Péniches, le quai de la Voirie, le quai de Willebroeck et la nouvelle voirie à créer.

Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

4.8.2. Affectations

4.8.2.1. Zone H

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 25.000m².

Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

4.8.2.2. Zone H1

Cette zone est affectée aux logements.

Elle peut être affectée aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone H1 totalise une superficie de :

- minimum 10.000m² de logements ;
- maximum 2.500m² de commerces ;
- maximum 4.000m² d'activités productives.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

Les activités productives sont limités au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.8.2.3. Zone H2

Cette zone peut être affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives (à l'exclusion des activités industrielles) et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone H2 totalise une superficie de :

- maximum 700m² de bureaux en ce non-comprises les superficies de bureaux existantes et/ou dûment autorisées.

4.8.3. Implantations et gabarits

4.8.3.1. Zone H1

La construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.8.2.2. sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de la zone H1. En intérieur d'îlot, dans les zones non construites hors sol mais construites en sous-sol, la création de jardins sur dalle permettant notamment la plantation d'arbustes et de plantes herbacées est obligatoire.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone H1 sont limités au quai de la Voirie.

4.8.3.2. Zone H2

Les prescriptions générales sont d'application.

4.9. ZONE I

4.9.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle de la place de l'Yser, du quai de Willebroeck, du quai de la Voirie et du quai des Péniches

Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

4.9.2. Affectations

4.9.2.1. Zone I

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 70.000m².

Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone peut être affectée aux logements, aux commerces, aux activités productives et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone I totalise une superficie de :

- maximum 10.000m² de commerces ;
- maximum 40.000m² d'activités productives.

Le logement éventuel est implanté en priorité le long du quai des Péniches.

4.9.3. Implantations et gabarits

4.9.3.1. Zone I

Les prescriptions générales sont d'application.

4.10. ZONE J

4.10.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située quai de Willebroeck.

Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

4.10.2. Affectations

4.10.2.1. Zone J

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 6.000m². Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone J totalise une superficie de :

- minimum 3.000m² de logements ;
- maximum 1.000m² de commerces ;

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.10.3. Implantations et gabarits

4.10.3.1. Zone J

Les prescriptions générales sont d'application.

4.11. ZONE K

4.11.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située square Saintelette.

Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

4.11.2. Affectations

4.11.2.1. Zone K

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 9.000m². Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone est affectée aux logements et aux équipements.
Elle peut être affectée aux commerces.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone K totalisent une superficie de :

- minimum 3.000m² de logements ;
- minimum 4.000 m² d'équipements ;
- maximum 1.000m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.11.3. Implantations et gabarits

4.11.3.1. Zone K

Les prescriptions générales sont d'application.

4.12. ZONE L

4.12.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située à l'angle du square Saintelette et du quai des Péniches.

Cette zone comprend un ensemble de bâtiments aux qualités patrimoniales à maintenir.

4.12.2. Affectations

4.12.2.1. Zone L

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 2.500m². Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone L totalise une superficie de :

- minimum 500m² de logements ;
- maximum 300m² de commerces ;

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.12.3. Implantations et gabarits

4.12.3.1. Zone L

Les prescriptions générales sont d'application.

4.13. ZONE M

4.13.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située quai des Péniches.

4.13.2. Affectations

4.13.2.1. Zone M

La totalité des superficies de plancher hors-sol dans cette zone est limitée à 2.500m². Cette limitation comprend les superficies des zones de bureaux existantes et/ou dûment autorisées qui peuvent être maintenues.

Cette zone est affectée aux logements.
Elle peut être affectée aux commerces et aux équipements.

L'ensemble du ou des bâtiments de la zone M totalise une superficie de :

- minimum 500m² de logements ;
- maximum 300m² de commerces.

Les activités commerciales sont limitées au rez-de-chaussée du ou des bâtiments.

4.13.3. Implantations et gabarits

4.13.3.1. Zone M

Les prescriptions générales sont d'application.