

Projet de plan

B. Prescriptions d'urbanisme

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PROJET DE PLAN

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

- A. Cahier des notes et des rapports
 - B. Prescriptions urbanistiques**
 - C. Inventaire photographique
 - D. 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°4a, le plan des affectations;
 5. la feuille n°4b, le plan des implantations et des gabarits;
 6. la feuille n°5, le plan des alignements,

Ce dossier de projet de plan est accompagné d'une étude d'incidences.

TABLE DES MATIERES

0. GENERALITES	page 05
0.1. GENERALITES	page 05
0.2. REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS	page 05
0.3. REPERAGE	page 05
0.5. CHARGES D'URBANISME	page 06
0.6. MESURES RESTRICTIVES	page 06
1. AFFECTATION DES BATIMENTS	page 07
1.1. PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PPAS	page 07
1.1.1. Snacks, cafés et restaurants	page 07
1.1.2. Les activités administratives	page 07
1.1.3. Équipements d'intérêt collectif et/ou de service public	page 08
1.2. ZONES D'HABITATION	page 08
1.3. ZONES DE COMMERCE ASSOCIE A L'HABITATION	page 08
1.4. ZONES D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICES PUBLICS	page 09
1.5. ZONES AFFECTEES A LA PRODUCTION DE SERVICES MATERIELS ET/OU DE BIENS IMMATERIELS	page 09
1.6. ZONES D'EQUIPEMENTS HOTELIERS	page 09
1.7. ZONES D'ACTIVITES ADMINISTRATIVES	page 10
1.8. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	page 10
2. ESPACES NON-BATIS	page 11
2.1. VOIRIES	page 11
2.1.1. Voiries	page 11
2.1.2. Zone de passage public sur sol privé	page 11
2.2. ZONES D'ESPACES VERTS	page 12
2.2.1. Zones d'espaces verts publics	page 12
2.2.2. Zones de promenades arborées	page 12
3. IMPLANTATION ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	page 14
3.1. IMPLANTATION	page 14
3.1.1. Alignement	page 14
3.1.2. Front de bâtisse	page 14
3.1.3. Limite extrême des constructions	page 14
3.2. CONSTRUCTION	page 14
3.2.1. Accès aux étages	page 14
3.2.2. Prescriptions spécifiques aux bâtiments commerciaux	page 14
3.2.3. Hauteur des bâtiments	page 15
3.2.4. Toitures	page 16
3.2.5. Équipements techniques	page 16
3.2.6. Stationnement	page 17
3.3. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS	page 17
3.3.1. Matériaux	page 17
3.3.2. Zones de bâtiments, d'ensembles et de constructions à caractère patrimonial	page 17
3.4. PIGNONS LATéraux ET MURS MITOYENS VISIBLES	page 17
3.5. COURS ET JARDINS	page 18
3.5.1. Zones de cours et de jardins	page 18
3.5.2. Zones d'extension des bâtiments réservés aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et des zones de commerce associé à l'habitation	page 18
3.6. ZONES DE REcul	page 18

4. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

page 19

- 4.1. ZONE A
- 4.2. ZONE B
- 4.3. ZONE C
- 4.4. ZONE D
- 4.5. ZONE E
- 4.6. ZONE F
- 4.7. ZONE G
- 4.8. ZONE H
- 4.9. ZONE I
- 4.10. ZONE J
- 4.11. ZONE K

page 19
page 21
page 22
page 23
page 24
page 25
page 26
page 27
page 29
page 30
page 31

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 présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses et légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (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).

Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol 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.

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.

0.5. MESURES RESTRICTIVES

Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la Ville peut subordonner la délivrance du permis :

- d'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;
- et d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

1. AFFECTATION DES BATIMENTS

1.1. PRESCRIPTIONS D'AFFECTATION APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PPAS

1.1.1. Snacks, cafés et restaurants

Sous réserve du respect des superficies commerciales autorisées par les différentes zones d'affectation décrites aux articles ci-après, les snacks, cafés et/ou restaurants peuvent être autorisés dans toutes les zones du Plan aux conditions suivantes :

- ils ne sont pas établis sur plus de deux parcelles mitoyennes et ce dans le cas d'un ou de plusieurs établissements **et** ;
- ils ne permettent pas de vente directe en voirie **et** ;
- pour autant qu'ils n'apportent aucune nuisance au caractère résidentiel de la zone dans laquelle ils s'implantent **et** ;
- après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

Les établissements existants et dûment autorisés avant l'entrée en vigueur du Plan peuvent être maintenus.

1.1.2. Les activités administratives

Sauf dans les zones d'activités administratives telles que décrites à l'art. 1.7., dans les autres zones du Plan, ces affectations sont limitées aux surfaces de bureaux de 75m² maximum, complémentaires à l'activité principale. Ces activités peuvent être autorisées :

- pour autant qu'elles soient strictement limitées aux rez-de-chaussée, entresols et/ou premier étage des immeubles. **et** ;
- conformément aux dispositions relatives au solde de bureaux encore admissibles dans les zones, en vigueur lors de l'introduction des permis et/ou certificats d'urbanisme **et** ;
- après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

En plus des conditions visées au paragraphe précédent, l'augmentation de ces surfaces d'activités administratives peut être autorisée jusqu'à 300m² maximum sous réserve :

- que cette augmentation soit dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques **et** ;
- dans la mesure où les conditions locales le permettent **et** ;
- uniquement dans les zones de commerce associé à l'habitation, les zones affectées à la production de services matériels et/ou de biens immatériels et les zones d'équipements hôteliers du Plan.

Dans chacun des immeubles sis d'une part, Allée Verte, 10-11 et, d'autre part, rue du Frontispice, 6-18, 1.000 m² d'activités administratives pourront être autorisés.

L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités administratives dans le périmètre de la ZIR n°1 telle que défini par le PRAS est limitée à 96.000 m² par rapport aux superficies d'activités administratives existants à l'entrée en vigueur du Plan régional d'affectation du sol.

1.1.3. Equipements d'intérêt collectif et/ou de service public

A l'exception des zones décrites à l'article 1.4., les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public dont la superficie est inférieure à 250m² peuvent s'implanter dans toutes les zones du Plan à condition:

- que ces affectations soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée **et** ;
- que ces affectations soient compatibles avec les caractéristiques du cadre environnant.

En plus des conditions visées au paragraphe précédent, l'augmentation de ces surfaces d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public peut être autorisée pour autant que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité

1.2. ZONES D'HABITATION

Ces zones sont affectées en priorité au logement.

Les commerces sont autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments. Toutefois cette affectation est limitée à 150m² par immeuble.

Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 30 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. Dans tous les cas les dépôts se feront à l'intérieur de bâtiments couverts faisant architecturalement partie de l'ensemble et ne pourront être visibles depuis la voie publique.

1.3. ZONES DE COMMERCE ASSOCIE À L'HABITATION

En plus de la fonction d'habitation telle que décrite à l'article 1.2., dans ces zones, les commerces sont autorisés aux rez-de-chaussée et aux entresols et peuvent être autorisés aux premiers étages des bâtiments.

Toutefois cette affectation est limitée à 300m² maximum par immeuble.

Pour les zones de commerce associé à l'habitation comprises dans les îlots 12 et 13, les superficies de commerce peuvent être étendues à 1.500m² par immeuble à condition :

- que cette augmentation soit dûment motivée par des raisons sociales ou économiques **et** ;
- 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.

Sauf exception décrite dans les présentes prescriptions d'implantation et relatives aux conditions d'accès aux étages, les autres étages des bâtiments sont obligatoirement affectés au logement.

Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 50 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. Dans tous les cas les dépôts se feront à l'intérieur de bâtiments couverts faisant architecturalement partie de l'ensemble et ne pourront être visibles depuis la voie publique.

1.4. ZONES D'ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICES PUBLICS

Dans ces zones, les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, peuvent s'établir sur la totalité ou sur une partie de la superficie de la zone. Les superficies maximales autorisées sont éventuellement décrites dans les prescriptions particulières.

En cas de non-affectation aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, ces zones sont affectées en zones d'habitation conformément à l'article 1.2.

1.5. ZONES AFFECTEES À LA PRODUCTION DE SERVICES MATÉRIELS ET/OU DE BIENS IMMATERIELS

En plus de la fonction de logement telle que décrite à l'article 1.2., dans ces zones, les bâtiments peuvent également être affectés en partie aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels, à l'exclusion des affectations purement administratives telles que décrites à l'article 1.7. et aux commerces, complémentaires ou non à l'activité de production de services matériels et/ou de biens immatériels.

Ces activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et les commerces peuvent être autorisées sur la totalité des rez-de-chaussée, entresols et sur le premier étage des bâtiments et pour autant que les autres étages des bâtiments soient affectés au logement. Toutefois, la superficie affectée aux commerces est limitée à 2.500m² par immeuble.

Vu le caractère patrimonial des bâtiments situés dans la Zone à prescription particulière F2 (entrepôts rue Masui) et situés rue du Frontispice 6-8 (Ancien immeuble Sarma), la mixité n'y est pas obligatoire. Dans ce cas, les affectations commerciales et/ou de production de services matériels et/ou de biens immatériels peuvent s'établir dans la totalité du ou des bâtiments.

Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 60 % de la surface totale des destinations autorisées autres que le logement. Dans tous les cas les dépôts se feront à l'intérieur de bâtiments couverts faisant architecturalement partie de l'ensemble et ne pourront être visibles depuis la voie publique.

Les activités engendrées par les entreprises de production de services matériels et/ou de biens immatériels ne peuvent en aucun cas perturber le milieu de vie (odeur, poussière, bruit, ...). Les entreprises doivent se conformer aux textes et lois en vigueur en la matière.

1.6. ZONES D'ÉQUIPEMENTS HOTELIERS

Cette zone peut être affectée aux équipements hôteliers et à leurs activités annexes telles que salles de séminaire, salles de sport, etc. Les superficies maximales autorisées sont précisées dans les prescriptions particulières. Les rez-de-chaussée peuvent également être affectés aux commerces.

En cas de non-affectation aux équipements hôteliers ou aux commerces, ces zones sont affectées en zones d'habitation conformément à l'article 1.2.

1.7. ZONES D'ACTIVITES ADMINISTRATIVES

Dans ces zones, les bâtiments peuvent être affectés aux activités administratives. Les superficies maximales autorisées dans chacune de ces zones, en plus des superficies existantes à l'entrée en vigueur du présent plan, sont les suivantes :

- Ilot 8 (boulevard Baudouin) : 4.000 m² ;
- Ilot 9 (boulevard Simon Bolivar) : 75.000 m² ;
- Ilot 9 (angle Hélicopter/Bolivar) : 2.000 m² ;
- Ilot 18 (boulevard du Roi Albert II) : 13.000 m².

1.8. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Ces zones sont décrites à l'art. 4.

- | | |
|--------|---|
| Zone A | Concerne la zone située entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Simon Bolivar, l'avenue de l'Héliport et la rue Simons. |
| Zone B | Concerne la zone située entre l'avenue de l'Héliport, le quai de Batelage et l'Allée verte. |
| Zone C | Concerne l'îlot compris entre l'avenue de l'Héliport, la rue Simons et la rue de Frontispice. |
| Zone D | Concerne la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située le long de l'Allée Verte. |
| Zone E | Concerne la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la place des Armateurs et l'avenue de l'Héliport. |
| Zone F | Concerne la partie d'îlot n°14 compris entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport. |
| Zone G | Concerne l'îlot n°19 compris entre la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, le boulevard Albert II et la rue Glibert. |
| Zone H | Concerne l'îlot n°18 compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Albert II, la rue Glibert et la rue Rogier. |
| Zone I | Concerne la zone du Foyer Laekenois située entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers. |
| Zone J | Concerne l'îlot n°17 compris entre la chaussée d'Anvers, la rue Willem de Mol et la rue Rogier. |
| Zone K | Concerne la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la rue Nicolay, la rue Frontispice et la rue Simons. |

2. ESPACES NON-BATIS

2.1. VOIRIES

2.1.1. Voiries

Ces zones sont destinées à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste et les transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site..

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.

Pour les voiries, les articles ci-après sont, suivant le cas, également d'application.

2.1.1.1. Voiries à créer et/ou à désaffecter

Le Plan prévoit des zones de voiries à créer et/ou à désaffecter. Ces voiries feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la Ville et ce notamment en ce qui concerne l'occupation du sous-sol.

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

2.1.1.2. Boulevard Simon Bolivar

Une attention particulière doit être réservée au réaménagement du boulevard Simon Bolivar comme axe perspectif entre le quai de Willebroeck et la gare du CCN et comme lien visuel essentiel entre l'est et l'ouest du Quartier Nord. D'autre part, le réaménagement du boulevard prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.

2.1.1.3. Voiries résidentielles

Ces voiries seront prioritairement réservées à la distribution des immeubles riverains tout en garantissant, dans ces quartiers, la qualité résidentielle. Dans ce cas, l'aménagement de ces voiries privilégiera particulièrement la convivialité et la sécurité pour tous les usagers et en particulier pour les piétons et les cyclistes. Des dispositifs de dissuasion de la vitesse, du trafic de transit et du stationnement non-riverain, la plantation d'arbres et l'utilisation de matériaux en harmonie avec le cadre environnant seront également prévus.

Ces voiries peuvent faire l'objet d'un aménagement de type woonerf ou zone '30. Dans ce cas les réglementations en vigueur sont d'application.

2.1.2. Zone de passage public sur sol privé

Dans ces zones, un passage public sur sol privé réservé aux piétons et cyclistes est aménagé, nonobstant les constructions qui peuvent y être érigées. Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la Ville.

2.2. ZONES D'ESPACES VERTS

2.2.1. Zones d'espaces verts publics

Ces zones sont aménagées en espaces verts publics. Seuls 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 défendus à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de sport en plein air qui peuvent y être autorisés.

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

Dans ces zones, peuvent être autorisés des petits équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ainsi que des petits commerces.

Ces affectations sont autorisées :

- pour autant qu'elles soient le complément de l'objet social et/ou récréatif et/ou pédagogique de l'espace vert **et** ;
- 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.

2.2.1.1. Zones d'espaces verts sur sol privé

Ces zones sont réservées au maintien et/ou à la création d'espaces verts sur sol privé.

Ces espaces verts peuvent être rendus publics ou semi-publics. Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la Ville.

2.2.1.2. Parc Maximilien

Une attention particulière doit être réservée au réaménagement du parc Maximilien comme espace vert de liaison entre les différentes zones du quartier et à destination récréative pour ses habitants.

D'autre part, le réaménagement du parc prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.

Un équipement sportif de plein air peut y être autorisé.

2.2.2. Zones de promenades arborées

Ces promenades complètent le maillage vert du quartier et sont réservées à la création d'axes perspectifs, de passages arborés et d'accès locaux aux bâtiments riverains. Ces promenades sont réservées aux piétons et aux cyclistes. Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie.

Toutefois, l'aménagement de ces promenades arborées prendra en compte, le cas échéant, les directives relatives à l'implantation de nouvelles lignes de transport public en concertation avec les administrations concernées.

L'aménagement de ces promenades privilégiera la plantation d'arbres haute tige et notamment en alignement et l'utilisation de matériaux dits naturels.

2.2.2.1. *Zones de promenades arborées sur sol privé*

Ces zones sont réservées au maintien et/ou à la création de promenades arborées sur sol privé.

Ces zones peuvent être rendues publiques ou semi-publiques. Les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la Ville.

2.2.2.2. *Allée Verte*

Une attention particulière doit être réservée au réaménagement de l'Allée verte comme promenade ouverte entre la place des Armateurs et le square Saintelette et le Pentagone. D'autre part, depuis cet axe, l'aménagement de la promenade prévoira des ouvertures et perspectives vers les quartiers qui la bordent.

3. IMPLANTATION ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

3.1. IMPLANTATION

3.1.1. Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine privé et public. La construction des bâtiments sur l'alignement est obligatoire sauf lorsque le plan indique un front de bâtisse. Des retraits sur l'alignement peuvent être tolérés et ce notamment aux angles des îlots.

3.1.2. Front de bâtisse

Le front de bâtisse indique la limite de construction des façades avant. Le front de bâtisse est obligatoire. Des retraits sur le front de bâtisse peuvent être tolérés et ce notamment aux angles des îlots.

3.1.3. Limite extrême des constructions

Le Plan indique la limite maximale des façades arrières des bâtiments principaux.

3.2. CONSTRUCTION

3.2.1. Accès aux étages

Sauf si la disposition des lieux ne le permet manifestement pas et pour autant que cette particularité puisse être justifiée, la création ou le maintien d'un accès indépendant de celui du rez-de-chaussée, permettant l'occupation des étages d'un immeuble destiné à plusieurs affectations, est obligatoire pour tous les bâtiments.

Cet accès peut être, pour des raisons liées à la typologie des lieux, indépendant de la façade principale tel que: accès commun à deux ou plusieurs bâtiments, accès par façade secondaire ou arrière, etc.

3.2.2. Prescriptions spécifiques aux bâtiments commerciaux

Les parties réservées à l'activité commerciale (vitrines, auvents, enseignes lumineuses ou non, publicités, éclairage, etc.) ne peuvent en aucun cas dissimuler, modifier ou nuire à l'expression architecturale de l'ensemble d'un bâtiment, dont notamment, le rythme, les détails de construction, la proportion des niveaux.

Dans tous les cas, l'expression commerciale (vitrine(s), enseigne(s),...) est uniquement limitée sous le seuil des fenêtres du 1^{er} étage du bâtiment.

Dans tous les cas sont interdits:

- l'usage de matériaux et/ou de tonalités de matériaux sans harmonie avec la façade;
- l'obturation des baies, de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support;
- l'implantation d'enseignes ou de publicités à éclairage direct y compris les caissons lumineux;
- les vitrages réfléchissants, non-transparents, les verres fumés.

En cas d'occupation d'un seul commerce sur plusieurs bâtiments, l'expression du parcellaire doit obligatoirement être maintenue soit par maintien du parcellaire existant soit par traitement architectural.

D'autre part, en cas de division d'un même immeuble en plusieurs commerces, l'expression commerciale devra présenter un rythme typologique homogène.

3.2.3. Hauteur des bâtiments

3.2.3.1. Zones de nouvelles constructions

Le Plan indique et suivant la typologie du bâti, soit un nombre de niveaux sous corniche soit une cote d'arasement maximum.

Dans ce dernier cas, le Plan indique une cote d'arasement maximum, exprimée en mètres et par rapport au niveau moyen du terrain.

Par cette cote, il faut comprendre la limite maximum des volumes en ce compris les étages et/ou cabanons techniques et les toitures, à l'exclusion des cheminées.

Pour les autres zones de constructions, le Plan indique le nombre de niveaux sous corniche maximum.

Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non compris.

Les entresols sont considérés comme des niveaux.

Les hauteurs par niveau sont obligatoirement comprises entre les hauteurs suivantes :

Rez-de-chaussée	3,20m	4,50 m
Étages	3,00m	3,70 m

En ce qui concerne les étages techniques, la hauteur maximum autorisée est de 5,50m.

Le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale).

Les corniches des façades arrières ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur maximum de la corniche la plus élevée de la façade avant du bâtiment.

3.2.3.2. 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 (Voir art. 3.3.2.).

3.2.3.3. Hauteur des constructions en intérieur de l'îlot pour les extensions des activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et pour les zones de commerce associé à l'habitation.

Dans ces zones, la hauteur maximale des bâtiments, toitures comprises, est limitée à 1 niveau (max. 5,00m) ou à deux niveaux (max. 8,10m) suivant indications du Plan et pour autant que cette hauteur ne dépasse pas la hauteur maximum du plancher supérieur du second niveau du bâtiment en façade. Les toitures des bâtiments en intérieur de l'îlot seront obligatoirement plantées. (Voir art. 3.2.4.3.).

3.2.4. Toitures

3.2.4.1. 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.

Les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées dans le même plan que la couverture de la toiture.

La corniche peut se positionner à 1,00m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé du bâtiment. L'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau.

La hauteur sous toiture (faîte de la toiture) est limitée à 5,50m.

Les toitures bitumées, recouvertes de tapis de mousse synthétique ou en tôles ondulées sont interdites.

Les toitures plates seront recouvertes soit de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles de teinte claire, soit verdurisées. Dans ce dernier cas, une épaisseur de terre arable minimale doit être prévue pour permettre le développement d'une végétation herbacée et/ou arbustive.

3.2.4.2. Toitures des bâtiments à caractère patrimonial

Les toitures des bâtiments à caractère patrimonial seront obligatoirement maintenues et/ou restaurées.

Toutefois, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées dans le même plan que la couverture de la toiture.

3.2.4.3. Toitures des bâtiments autorisés en intérieurs des îlots des zones affectées aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et des zones de commerce associé à l'habitation.

Ces bâtiments seront recouverts d'une toiture plate. Ces toitures seront obligatoirement plantées selon le principe du jardin sur dalle. A cet effet, une profondeur suffisante de terre doit être prévue afin de permettre, au minimum, la croissance d'arbustes. Toutefois, des ouvertures vitrées (coupoles, verrières, etc.) peuvent être autorisées sur ces toitures sur une superficie de maximum 50%.

3.2.5. Equipements techniques

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, installations de refroidissement d'air, ventilateurs, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment. Les bouches d'aération et d'évacuation, les installations de refroidissement d'air, ventilateurs, locaux techniques seront intégrés dans les bâtiments et/ou toitures de ces bâtiments et/ou dissimulés par un petit bâtiment technique intégré à la toiture et à la façade et non visible de la voie publique. Les gaines techniques et de ventilation seront intégrées dans les bâtiments principaux.

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.

Dans les zones d'extension des bâtiments réservés aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et des zones de commerce associé à l'habitation, les équipements techniques sont strictement interdits sur les toitures en intérieur des îlots.

3.2.6. 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. (Voir art. 3.3.2.)

3.3. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Matériaux

Toutes les constructions 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 coupoles transparentes en plastique.

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.

Ces bâtiments seront obligatoirement maintenus et restaurés. Le maintien de ces bâtiments comprend, notamment, les façades (avant et arrière), les toitures, le nombre de niveaux, les petits éléments de patrimoine en façade (garde-corps notamment) et les revêtements.

Pour les bâtiments, façades, toitures ou monuments classés, ou ceux qui font l'objet d'une procédure de classement ou inscrits en liste de sauvegarde, les dispositions réglementaires en la matière sont d'application.

Des transformations visant à adapter ces bâtiments aux nécessités de confort contemporaines et/ou à un nouvel usage autorisé par les présentes prescriptions, peuvent être autorisées pour autant que ces transformations ne nuisent pas à l'esthétique générale du bâtiment, de l'ensemble ou de la construction.

Les rez-de-chaussée peuvent être transformés pour autant que cette transformation ne nuise pas à l'esthétique de la façade et autorise et/ou maintienne l'accès indépendant aux étages.

3.4. PIGNONS LATÉRAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

Les pignons latéraux, murs mitoyens visibles et les murs en attente seront obligatoirement traités en matériaux de façade et/ou peints en couleur claire. Les murs aveugles en alignement sont strictement interdits.

3.5. COURS ET JARDINS

3.5.1. Zones de cours et de jardins

Ces zones sont réservées à l'implantation de cours et de jardins à usage privé. La plantation et/ou le maintien d'arbres à haute tige y est obligatoire.

La construction d'annexes sur un niveau et les constructions en sous-sol peuvent être autorisées en intérieur de l'îlot. Néanmoins, la superficie constructible est limitée à 50% de la zone de cours et de jardins.

3.5.2. Zones d'extension des bâtiments réservés aux activités de production de services matériels et/ou de biens immatériels et des zones de commerce associé à l'habitation

Ces zones peuvent être en tout ou en partie construites, sur maximum 1 ou 2 niveaux suivant indications au Plan, et en vue de permettre le développement, en intérieur de l'îlot, des activités autorisées dans les bâtiments principaux.

En cas de non-construction, l'article 3.5.1 est d'application.

3.6. ZONES DE REcul

Les zones de recul sont réservées à l'aménagement de jardinets, à la plantation d'arbres à haute tige et aux accès aux bâtiments riverains. Les matériaux seront en harmonie avec les façades des bâtiments. Les revêtements bitumineux y sont strictement interdits.

4. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

4.1. ZONE A

4.1.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Simon Bolivar, l'avenue de l'Héliport et la rue Simons.

Cette zone mixte est réservée :

Zone A1 : au développement d'un ensemble immobilier réservé aux activités administratives sur une superficie de maximum 75.000m² ;

Zone A2 : à la construction d'un ensemble de logements sur une superficie de minimum 7.500 m² ;

Zone A3 : à la construction d'un ensemble de logements sur une superficie de minimum 3.000m²

Pour permettre le développement harmonieux et mixte de cet îlot, les phases de construction dans les zones A1 et A2 doivent être terminées simultanément.

Dans ce cas, la réalisation des superficies affectées aux logements dans la zone A2 est mise en œuvre suivant un prorata déterminé au minimum par une équivalence du pourcentage de la réalisation des surfaces de bureaux effectivement exécutées en zone A1.

D'autre part, étant donné les caractéristiques du paysage urbain et la volonté de créer un ensemble immobilier de transition entre le quartier administratif et le quartier résidentiel, une attention particulière doit être portée :

- aux perspectives à créer dans l'axe du boulevard Simon Bolivar ;
- aux aménagements des zones non-construites et de recul y compris les plantations ;
- à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre ;
- aux transitions à créer entre la zone réservée aux immeubles de bureaux et les zones à bâtir et /ou bâties riveraines ;
- à l'analyse du micro-climat éventuel formé par les vents et les ombres portées.

4.1.2. Affectations

4.1.2.1. Zone A1

Cette zone est affectée aux activités administratives sur une superficie de maximum 75.000m².

Toutefois, les rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la chaussée d'Anvers seront obligatoirement réservés sur un linéaire de façade d'au moins 50% à des fonctions accessoires à l'activité administrative offrant un caractère d'animation tel que par exemple : guichets ouverts au public, salle d'exposition, restaurant d'entreprise, commerce accessoire à l'entreprise et bibliothèque.

4.1.2.2. Zone A2

Cette zone est affectée aux logements sur une superficie de minimum 7.500 m². Des commerces peuvent être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments et en priorité le long de la chaussée d'Anvers.

4.1.2.3. Zone A3

Cette zone est affectée aux logements sur une superficie de minimum 3.000 m². Des commerces peuvent être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments.

4.1.3. Implantations et gabarits

4.1.3.1. Zone A1

Le gabarit maximum de cette zone est de 80,00 mètres, calculés depuis le niveau moyen du terrain naturel.

Par ce gabarit, il faut comprendre la hauteur maximum autorisable y compris les étages techniques, cabanons techniques, toitures, etc. à l'exclusion des cheminées et des escaliers donnant accès aux toitures.

Dans cette zone, il est prévu un espace de transition avec les autres zones de l'îlot. Cet espace doit être obligatoirement planté. Des accès carrossables y sont toutefois autorisés, pour les véhicules d'urgence et de livraisons ainsi que pour accéder aux parkings souterrains. Les zones de livraisons devront être prévues à l'intérieur du ou des bâtiments.

D'autre part, dans cette zone de transition, la construction de petits bâtiments d'articulation volumétrique peut être autorisée. Ces bâtiments peuvent être percés d'ouvertures réservées notamment aux accès en sous-sol et aux accès autorisés en intérieur de l'îlot.

Le long du boulevard Simon Bolivar, l'alignement n'est pas obligatoire et des ruptures seront obligatoirement prévues dans le front de bâtisse. Les espaces non-construits entre les bâtiments seront dans ces cas plantés.

Pour cette zone, les toitures courbes peuvent être autorisées. Toutefois, le gabarit général de la toiture doit s'intégrer dans une pente de maximum 70° à partir de la corniche. L'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau, sauf s'il abrite un étage technique, auquel cas l'espace sous toiture peut contenir deux niveaux.

Le titre I du RRU n'est pas applicable à cette zone A1.

4.1.3.2. Zone A2

Cette zone est réservée à la construction d'un ou de plusieurs immeubles. En cas de construction d'un ensemble, l'architecture prendra obligatoirement en compte une typologie de « façades rythmées » par un jeu de matériaux et/ou de volumes.

Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées.

4.1.3.3. Zone A3

Cette zone est réservée à la construction d'un immeuble d'angle.

Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées.

4.1.4. Accès et parkings

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

Pour les zones A1, A2 et A3, la construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.1.2., sur 1 ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de ces zones sous réserve qu'il soit prévu, en surface et dans les zones non-bâties, la création de jardins et/ou de jardins sur dalles permettant, notamment, la plantation d'arbustes et de plantes herbacées.

Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone A1 sont limités au boulevard Simon Bolivar et à la chaussée d'Anvers.

4.1.5. Charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme liées à l'affectation administrative prévue au sein de la zone A1 portent, en priorité, sur la réalisation de logements au sein de la zone A2.

4.2. ZONE B

4.2.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone située entre l'avenue de l'Héliport, le quai de Batelage et l'Allée verte (Immeubles-tours de logement et socle de parking).

Cette zone peut être maintenue. Toutefois en cas de démolition et de reconstruction de cette zone, les nouvelles implantations s'inspireront d'une trame urbaine « traditionnelle ».

4.2.2. Affectations

Cette zone est réservée prioritairement au logement.

Toutefois, des commerces peuvent s'implanter dans le socle des bâtiments et aux rez-de-chaussée et ce en priorité le long de l'avenue de l'Héliport. Toutefois la superficie maximale de commerces est limitée à 2.500m².

Les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics accessoires à la fonction de logement peuvent également être implantés dans le socle des bâtiments et aux rez-de-chaussée.

4.2.3. Affectation des zones non-construites

En cas de maintien du socle de cette zone, la dalle doit être obligatoirement réservée, soit à l'aménagement d'un espace vert sur sol privé, soit à l'aménagement d'un jardin collectif pour les occupants des logements. En cas d'aménagement d'un espace vert sur sol privé, des accès (escaliers, rampes, etc.) seront prévus en pourtour du socle et les conditions d'accès à l'espace vert feront l'objet de conventions entre le propriétaire et la Ville.

En tout état de cause, la verdurisation du socle (jardin sur dalle) est obligatoire.

4.2.4. Implantations et gabarits

Les bâtiments existants peuvent être maintenus et rénovés. Toutefois, en vue d'intégrer le complexe à son environnement urbain « traditionnel » des transformations seront prévues dans le socle en vue, notamment, d'embellir les pignons aveugles, de créer de nouvelles ouvertures et accès au socle et aux logements et/ou en vue de créer de nouvelles affectations autorisées (commerces et/ou équipements).

En cas de démolition et de reconstruction dans la zone, les futures implantations s'inspireront d'une trame urbaine traditionnelle, en un ou plusieurs îlots fermés et/ou semi-ouverts et aux gabarits de maximum 9 niveaux.

Dans ce cas, le projet intégrera obligatoirement un espace vert de minimum 4.000m².

Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 4,5.

4.3. ZONE C

4.3.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot compris entre l'avenue de l'Héliport, la rue Simons et la rue de Frontispice.

Cette zone est réservée :

Zone C1 : au maintien et au développement des bâtiments du Service d'urgence et d'aide médicale de la région bruxelloise;

Zone C2 : à l'implantation d'un équipement technique (Cabine électrique).

4.3.2. Affectations

4.3.2.1. Zone C1

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et aux activités annexes du Service d'urgence et d'aide médicale de la région bruxelloise. En cas de non-affectation en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, cette zone est réservée au logement.

4.3.2.2. Zone C2

Cette zone est réservée à un équipement technique (cabine électrique). En cas de non-affectation à un équipement technique, cette zone est réservée au logement.

4.3.3. Implantations et gabarits

4.3.3.1. Zone C1

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de dépôts, de garages et d'ateliers.

En cas de non-affectation en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, cette zone doit être reconstruite en un ou plusieurs îlots réservés au logement.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 3.

4.3.3.2. Zone C2

Dans cette zone, les installations techniques autorisées seront obligatoirement implantées dans un petit bâtiment intégré au contexte urbain du quartier. La création de murs et de façades aveugles peut être tolérée pour autant que ces murs et façades présentent un caractère architectural de qualité et intégré au contexte urbain environnant.

En cas de non-affectation aux installations techniques, cette zone doit être reconstruite par un bâtiment d'angle réservé au logement.

Toutefois, la hauteur maximale de ce bâtiment ne peut dépasser 7 niveaux.

4.4. ZONE D

4.4.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située le long de l'Allée Verte.

4.4.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.4.3. Implantations et gabarits

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et jardins et d'annexes.

Toutefois, la hauteur maximale de ces bâtiments ne peut dépasser 5 niveaux.
Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 1,5.

4.5. ZONE E

4.5.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la place des Armateurs et l'avenue de l'Héliport.

4.5.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.5.3. Implantations et gabarits

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et jardins et d'annexes.

Toutefois, la hauteur maximale de ces bâtiments ne peut dépasser 5 niveaux.
Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 1,2.

4.6. ZONE F

4.6.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la partie de l'îlot n°14 comprise entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport.

Cette zone est divisée en zones F1 et F2.

Cette zone peut être maintenue. Toutefois, en cas de démolition et de reconstruction, les nouvelles implantations et affectations sont conformes aux prescriptions du Plan.

4.6.2. Affectations

Zone F1 : Cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels conformément à l'article 1.5. des prescriptions générales.

Zone F2 : Cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels conformément à l'article 1.5. des prescriptions générales. Toutefois, étant donné la particularité patrimoniale de cette zone, la mixité n'est pas obligatoire.

4.6.3. Implantations et gabarits

Zone F1 : Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover et en cas de restructuration de la zone, à intégrer dans le développement autorisé. Dans ce cas, des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.

Zone F2 : Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover. Toutefois des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.

4.7. ZONE G

4.7.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n°19 compris entre la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, le boulevard Albert II et la rue Glibert.

Cette zone mixte est réservée :

Zone G1 : au maintien et/ou à l'extension de la zone d'activité hôtelière ;
Zone G2 : à la construction d'un ensemble de logements.

4.7.2. Affectations

4.7.2.1. Zone G1

Cette zone est affectée en zone d'activité hôtelière.
En cas de non-affectation aux équipements hôteliers, cette zone est affectée au logement.

4.7.2.1. Zone G2

Cette zone est affectée en zone de commerce associé à l'habitation.

4.7.3. Implantations et gabarits

4.7.3.1. Zone G1

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et de jardins et d'annexes.
L'alignement est obligatoire.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux.
Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 3,5.

4.7.3.2. Zone G2

Cette zone est destinée à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et de jardins et d'annexes.
L'alignement est obligatoire.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux.
Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 2,5.

4.8. ZONE H

4.8.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n°18 compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Albert II, la rue Glibert et la rue Rogier.

La zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics existante peut être maintenue et/ou étendue sur la totalité des zones H1 et H2, sans limitation de surface et dans les gabarits énoncés.

Toutefois, en cas de changement d'affectation de cette zone, cette zone est affectée, en tout ou en partie :

Zone H1 : au développement d'un ensemble immobilier réservé aux affectations administratives sur une superficie de maximum 13.000m²;

Zone H2 : à la construction d'un ensemble de logements.

4.8.2. Affectations

4.8.2.1. Zone H1

Cette zone est affectée actuellement en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

En cas de changement d'affectation de cette zone, elle est, en totalité ou en partie, affectée à la fonction administrative sur une superficie de maximum 13.000m².

Le solde éventuel de la zone est affecté, en totalité ou en partie, soit à l'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, soit au logement.

4.8.2.2. Zone H2

Cette zone est affectée actuellement en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

En cas de changement d'affectation de cette zone, elle est, en totalité ou en partie, affectée au logement. Des commerces peuvent également être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments.

4.8.3. Implantations et gabarits

4.8.3.1. Zone H1

L'alignement de cette zone est obligatoire. Toutefois, des reculs sur cet alignement peuvent être autorisés pour intégrer les futures constructions au contexte urbain particulier de la zone. Dans ce cas, les zones non-construites sont réservées à la création de zones de recul.

Dans cette zone, il est prévu un espace de transition entre la zone H1 et la zone H2. Cet espace doit être obligatoirement planté. Des accès carrossables y sont toutefois autorisés et ce notamment pour les véhicules d'urgence et de livraisons.

La totalité de cette zone peut être construite en sous-sol.

4.8.3.2. Zone H2

Cette zone est réservée à la construction d'un ou de plusieurs immeubles. Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées.

L'alignement est obligatoire. Toutefois, des reculs sur cet alignement peuvent être autorisés pour intégrer les futures constructions au contexte urbain particulier de la zone. Dans ce cas, les zones non-construites sont réservées à la création de zones de recul.

4.8.4. Accès et parkings

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

Pour les zones H1 et H2, la construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'art. 4.8.2., sur 1 ou plusieurs niveaux, est autorisée sur l'ensemble de ces zones sous réserve qu'il soit prévu, en surface et dans les zones non-bâties, la création de jardins et/ou de jardins sur dalles permettant, notamment, la plantation d'arbustes et de plantes herbacées.

4.9. ZONE I

4.9.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone du Foyer Laekenois située entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers.

Pour des raisons patrimoniales et historiques, cette zone est à maintenir et à rénover. Toutefois, des travaux visant à embellir les socles, les zones de recul, les accès aux parkings ainsi que les travaux de verdurisation de la dalle seront encouragés.

4.9.2. Affectations

Cette zone est réservée prioritairement au logement.

Des commerces peuvent s'implanter dans le socle des bâtiments et en priorité le long de la chaussée d'Anvers. Toutefois, la superficie maximale de commerces est limitée à 2.500m².

Les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics accessoires à la fonction de logement peuvent également être implantés dans le socle des bâtiments et/ou sur la dalle de la zone.

4.9.3. Affectation des zones non-construites

La dalle du socle de cette zone est réservée au maintien et/ou à l'aménagement d'un espace vert sur sol privé dont les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la Ville.

En tout état de cause, la verdurisation du socle (jardin sur dalle) est obligatoire.

4.9.4. Implantations et gabarits

Les bâtiments existants sont à maintenir et à restaurer. Toutefois, en vue d'intégrer le complexe à son environnement urbain « traditionnel » des transformations seront encouragées dans le socle afin, notamment, d'embellir les pignons aveugles, de créer de nouvelles ouvertures et accès au socle et aux logements et/ou en vue de créer de nouvelles affectations autorisées (commerces et/ou équipements)

4.10. ZONE J

4.10.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n°17 compris entre la chaussée d'Anvers, la rue Willem de Mol et la rue Rogier.

Cette zone peut être maintenue. Toutefois, en cas de démolition et de reconstruction, les nouvelles implantations s'inspireront d'une trame urbaine « traditionnelle ».

4.10.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone de commerce associé à l'habitation.

4.10.3. Implantations et gabarits

Les bâtiments existants peuvent être maintenus et rénovés. Toutefois, en vue d'intégrer le complexe à son environnement urbain « traditionnel », des transformations seront prévues dans le socle afin, notamment, d'embellir les pignons aveugles, de créer de nouvelles ouvertures et accès au socle et aux logements et/ou en vue de créer de nouvelles affectations autorisées (commerces).

En cas de démolition et de reconstruction dans la zone, les futures implantations s'inspireront d'une trame urbaine « traditionnelle », aux gabarits de maximum 9 niveaux.

L'alignement est obligatoire.

Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 3,5.

4.11. ZONE K

4.11.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la rue Nicolay, la rue du Frontispice et la rue Simons.

4.11.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.11.3. Implantations et gabarits

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours jardins et d'annexes.

Toutefois, la hauteur maximale de ces bâtiments ne peut dépasser 5 niveaux.
Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 1,5.