

**Plan
littérales**

B. Prescriptions

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du **23 mars 2005**.

Par le Conseil,
Le secrétaire communal,

Le Président,
Par délégation,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Echevine

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du **28 mars au 27 avril 2005**.

Par le Collège,
Le secrétaire communal,

Le Bourgmestre,
Par délégation,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Echevine

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du **1^e juin 2005**, après amendements.

Par le Conseil,
Le secrétaire communal,

Le Président,
Par délégation,

J. BOUVIER

Ch. SMEYSTERS
Echevine

Vu pour être annexé à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
SCHAERBEEK
Plan particulier d'affectation du sol
Gaucheret

COMMUNE DE
Quartier Nord -

**Plan
littérales**

B. Prescriptions

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN

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

A. Cahier des notes et des rapports

B. Prescriptions littérales

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°4, le schéma des affectations;
5. la feuille n°5, le périmètre du plan d'expropriation.

TABLE DES MATIERES

0. PRESCRIPTIONS GENERALES	page 04
0.1. Articulation des prescriptions	page 04
0.2. Repérage	page 04
0.3. Charges d'urbanisme	page 04
0.4. Parcage	page 05
0.5. Alignement	page 05
0.6. Affectations et utilisations non-autorisées	page 05
0.7. Glossaire	page 05
1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	page 06
1.1. Affectations	page 06
1.2. Implantation	page 08
1.3. Volumes	page 09
1.4. Esthétique des constructions et leurs abords	page 09
2. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES DANS CERTAINES ZONES	page 10
2.1. Ilot61/Sud-Zone A	page 10
2.2. Ilot64-Zone B	page 11
2.3. Ilot 63 -Zone C	page 13
3. GLOSSAIRE	page 14

PRESCRIPTIONS GENERALES

0.1. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS

Les présentes prescriptions générales s'appliquent dans toutes les zones du Plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières et complémentaires.

En cas de contradiction entre les prescriptions littérales et les prescriptions graphiques, ces dernières s'appliquent.

En cas de contradiction entre les prescriptions particulières applicables dans toutes les zones et les prescriptions complémentaires applicables dans certaines zones, ces dernières s'appliquent.

Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol 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 des règlements régionaux et communaux d'urbanisme (RRU et RCU) en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application sur le territoire couvert par le plan, à l'exception des prescriptions des règlements qui seraient contraires aux prescriptions réglementaires du plan, en application de l'article 94 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 13 mai 2004.

0.2. REPERAGE

Les plans 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 aux plans fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions littérales.

0.3. CHARGES D'URBANISME

0.3.1. CIRCONSTANCES

Afin de garantir les options générales du Plan, l'autorité délivrante subordonnera à des charges d'urbanisme la délivrance de permis d'urbanisme conformément à la législation régionale en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis.

0.3.2. IMPORTANCE

L'importance des charges d'urbanisme obligatoires sera déterminée conformément à la législation régionale en vigueur au moment de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

0.3.3. NATURE

Les charges d'urbanisme obligatoires seront, en priorité, destinées à la mise en oeuvre, par le titulaire du permis, des mesures d'aménagement prévues dans le périmètre du Plan et porteront sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements conventionnés tels que décrits ci-dessous.

Les charges d'urbanisme obligatoires pourront également porter, en tout ou complémentaires, sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement de programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements dans le périmètre du plan.

Les charges d'urbanisme obligatoires comprendront pour la réalisation des opérations énumérées ci-dessous l'ensemble des frais liés à la conception, à l'étude, à la construction, au contrôle, à la

surveillance, au suivi et au financement des dites opérations, de même que, le cas échéant, à l'achat et à la cession des biens immobiliers nécessaires à leur réalisation.

Les opérations prioritaires auxquelles les charges d'urbanisme obligatoires seront en premier lieu affectées, sans que leur ordre d'énumération constitue un ordre obligatoire de réalisation, sont:

- Réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public rue Rogier dans l'îlot 64
- Réalisation d'un espace vert public sur la rue Joly (tronçon désaffecté)
- Aménagement du boulevard du Roi Albert II (fin de perspective et boulevard du Roi Albert II prolongé)
- Réalisation d'un espace vert public rue Rogier (îlot 64)
- Réalisation d'un espace vert public rue Gaucheret (îlot 64)

Relocalisation définitive à l'intérieur du périmètre du PPAS, des aires de jeux provisoires installées actuellement à l'emplacement de la zone A2

Toutefois, si le coût de ces opérations prioritaires venait à être inférieur au montant des charges d'urbanisme obligatoires ou s'il devait apparaître qu'un élément neuf, étranger à l'autorité délivrante ou au titulaire du permis, venait à rendre impossible ou exagérément difficile la réalisation d'une ou de plusieurs des opérations prioritaires, les charges d'urbanisme obligatoires pourront alors être affectées aux opérations subsidiaires suivantes (sans que leur ordre d'énumération constitue un ordre obligatoire de réalisation):

Aménagements de la rue Rogier et de la rue du Progrès

- Espace vert à réaliser Place Solvay
- Réalisation de logements conventionnés dans l'îlot 64

Néanmoins, si le coût de ces opérations prioritaires et subsidiaires venait à être inférieur au montant des charges d'urbanisme obligatoires ou s'il devait apparaître qu'un élément neuf, étranger à l'autorité délivrante ou au titulaire du permis, venait à rendre impossible ou exagérément difficile la réalisation d'une ou de plusieurs des opérations prioritaires et subsidiaires, les charges d'urbanisme obligatoires pourront alors être affectées dans le périmètre du plan ou à proximité immédiate de ce dernier à toute autre opération visant à la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements.

0.4. PARCAGE

Le nombre d'emplacements de parcage hors voirie sera fixé lors de la délivrance des permis d'urbanisme en conformité la réglementation en vigueur au moment de l'introduction des dits permis,

Toutefois, une attention particulière sera apportée aux mesures favorisant la mobilité douce.

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.

0.5. ALIGNEMENT

L'alignement est la limite fixée entre la voie publique et les propriétés privées ou publiques limitrophes. Le nouvel alignement est figuré dans le plan "schéma des affectations".

0.6. AFFECTATIONS ET UTILISATIONS NON-AUTORISEES

Les établissements de spectacle de charme ou de commerce de charme ainsi que les hôtels sont strictement interdits dans l'ensemble du périmètre du Plan.

0.7. GLOSSAIRE

Un glossaire reprenant la définition des principaux termes utilisés dans les présentes prescriptions est repris à la fin du présent cahier de prescriptions littérales.

1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

1.1. AFFECTATIONS

1.1.1. ZONES D'HABITAT

Ces zones sont affectées aux logements.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m².

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 100 m² par immeuble.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par immeuble, 150 m².

Toutefois, le maintien d'au moins un logement avec accès séparé doit être assuré dans l'immeuble.

Conditions générales pour toutes les affectations visées ci-dessus :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot. Toute intervention en intérieur de l'îlot visera prioritairement à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée.

1.1.2. ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements et commerces dans la mesure où ils en sont le complément usuel et l'accessoire.

1.1.3. ZONES DE BUREAUX

Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées à l'alinéa 1^{er}.

1.1.4. ZONES D'ACTIVITES PRODUCTIVES

Ces zones sont affectées aux activités productives. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

1.1.5. ZONES MIXTES

Ces zones sont affectées aux logements, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent.

1.1.6. ZONES D'ESPACES VERTS

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

Ces zones peuvent être affectées aux jeux, aux cheminements piétons et aux activités sportives de plein air.

Ces zones sont accessibles au public : une limitation de leur accès (grilles, fermeture de nuit, ...) est autorisée.

Dans les zones d'espaces verts comprises dans les îlots 61 sud et 62, la plantation d'arbres à haute tige est obligatoire.

La composition du parc dans les îlots 61 sud et 62 prendra notamment en compte :

- le bon raccord entre la promenade centrale du boulevard Albert II et le parc;
- l'articulation des cheminements internes en fonction du tracé des voiries aboutissant au parc;
- la mise en valeur de l'équipement d'intérêt collectif comme élément architectural fédérateur du parc;
- le maintien et/ou la relocalisation et/ou la création d'aires de jeux intensifs;
- l'aménagement de l'extension du parc prévue sur îlot 61 sud en zone dédiée aux activités récréatives douces (aires de jeux pour enfants, zones de repos etc.);
- la plantation d'arbres haute tige en priorité dans les zones non-ensoleillées;
- la verdurisation intensive du parc; les abords de la Maison du Citoyen (place Gaucheret et fontaine) peuvent toutefois être traités de manière plus minérale.

1.1.7. ZONES DE VOIRIES

La création ou la modification de l'aménagement des voiries :

1° contribue à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines;

2° intègre la problématique du stationnement en ce compris les véhicules de livraison, les taxis et les vélos;

3° incite les automobilistes à adopter une vitesse conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers ;

4° offre des traversées piétonnes et cyclistes confortables et sûres, en nombre suffisant pour permettre le bon fonctionnement des activités riveraines;

5° dissuade la circulation des poids lourds en transit et leur stationnement.

La création et la modification des aménagements végétaux et minéraux associés à la voirie sont autorisées dans le cadre de travaux d'aménagement de voiries.

Les aménagements de la rue du Progrès veillent à réduire les nuisances sonores dues au trafic routier, notamment par le recours à des revêtements peu bruyants et sans joints saillants.

1.1.8. ZONES DE PROMENADES ARBOREES EN VOIRIE

Ces zones sont réservés au réaménagement de voiries comme axes principaux de liaison entre le quartier administratif situé autour de la Gare du Nord, le Parc Gaucheret, le Quartier Masui et la Place Gaucheret d'une part, le quartier Hélicoptère (Ville de Bruxelles) et le quartier Brabant, d'autre part,

L'aménagement des promenades arborées privilégiera la plantation d'arbres à haute tige, notamment en alignement continu, les déplacements piétons et cyclistes ainsi que l'utilisation de matériaux de qualité tout en tenant compte de l'accès carrossable aux immeubles riverains notamment par les services de secours et d'incendie.

1.1.9. ZONES D'ACCES CARROSSABLES AUX IMMEUBLES

Ces zones peuvent être affectées aux accès carrossables aux immeubles qui les jouxtent et notamment aux entrées des parkings en sous-sol. A défaut, ces zones sont aménagées conformément à la prescription relative aux zones d'espaces verts.

1.1.10. ZONE DE RESERVATION POUR TRANSPORTS EN COMMUN (ZONE EN SURIMPRESSION)

Dans cette zone, peut être autorisé un passage de transports en commun par voie ferrée, en sous-sol ou hors-sol.

1.2. IMPLANTATION

1.2.1 CONSTRUCTIONS EN MITOYENNETE

1.2.1.1 IMPLANTATION

Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.

Le front de bâtisse obligatoire est le plan vertical dans lequel doit s'inscrire la façade de toute nouvelle construction.

A défaut d'indication d'un front de bâtisse obligatoire et sauf prescription littérale particulière, l'alignement vaut front de bâtisse obligatoire.

Des retraits par rapport au front de bâtisse obligatoire peuvent être autorisés dans la mesure où ces retraits sont dûment justifiés et ne portent pas préjudice à la lecture du front de bâtisse principal.

Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.

1.2.1.2 PROFONDEUR

§1er Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas de plus de trois mètres, la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à moins de respecter un retrait latéral de trois mètres au moins;

- ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde;

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres la profondeur de la construction voisine, à moins de respecter un retrait latéral de trois mètres au moins

c) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou lorsque les profondeurs de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.

§2 Au niveau des étages, la profondeur de la ou des constructions voisines est mesurée au niveau du plancher de l'étage de la construction considéré.

§3 Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des refiles des § 1°, 2° et § 2, de la présente prescription.

1.2.2 CONSTRUCTIONS ISOLEES

La construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit et de la préservation de l'ensoleillement des voisins.

13. VOLUMES

1.3.1. LORSQUE LE PLAN PREVOIT UNE COTE D'ARASEMENT

Le Plan indique une cote d'arasement maximum et/ou une cote d'arasement minimum exprimées en mètres selon la référence IGN.

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

1.3.2. LORSQUE LE PLAN N'INDIQUE PAS DE COTE D'ARASEMENT

La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou à défaut, sur le pourtour du même îlot.

Ces constructions voisines ou proches sont dénommés ci-après "les constructions de référence", et la hauteur de leur façade avant, "les hauteurs de référence".

Les mesures s'effectuent depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la limite inférieure de

la corniche. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

14. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

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.

2.1. ILOT 61 /SUD — ZONE A

Description

Les présentes prescriptions complémentaires concernent la zone A comprises dans l'îlot 61-Sud entre le Boulevard du Roi Albert II prolongé (limite communale), l'avenue de l'Héliport, la rue Joly et la rue Rogier.

Cette zone est subdivisée en deux sous-zones (A1 et A2).

Etant 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 sera portée :

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

2.1.1. ZONE A1

2.1.1.1. Affectations

Cette zone de 3.000m² au sol est affectée aux bureaux pour une superficie de plancher totale de maximum 30.000m², Des fonctions d'animation doivent être prévues aux rez-de-chaussée pour une superficie de plancher totale de minimum 250 m².

Une zone d'espace vert constructible en sous-sol est comprise dans la zone A1.

2.1.1.2. Implantations et gabarits

Pour cette zone, l'alignement ne constitue pas un front de bâtisse obligatoire sauf à l'angle constitué par le boulevard du Roi Albert II -sur une longueur de façade de minimum 25 m. - et la prolongation de la rue Glibert -sur la longueur de façade de minimum 19m.

L'immeuble dans cette zone sera composé;

- d'une partie basse limitée à un taux d'emprise de 80% de la zone A1 et d'une hauteur comprise entre 26,00m IGN et 35,00m IGN
- d'une partie haute centrée sur le boulevard du Roi Albert II limitée à un taux d'emprise de 50% de la zone A1 et d'une hauteur comprise entre 97,00m IGN et 120,00m IGN.

Une hauteur inférieure à 97,00m IGN pourra être autorisée si elle est dûment motivée sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Toute demande de permis d'urbanisme sera obligatoirement accompagnée d'une étude des ombres portées et d'une étude aérodynamique.

2.1.1.3.Constructions en sous-sol

La totalité de la zone A1 peut être construite en sous-sol.

Les constructions en sous-sol sont affectées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

L'accès au parking souterrain est obligatoirement organisé à partir de la « Zone d'accès carrossables aux immeubles » située dans l'axe de la rue Glibert.

2.1.2.ZONE A2

2.1.2.1.Affectations

Cette zone est affectée aux logements pour une superficie de plancher totale de minimum 10.000 m².

Des fonctions d'animation doivent y être prévues pour une superficie de plancher totale de minimum 500 m², sans limitation aucune de la superficie maximale de plancher affectée aux commerces par immeuble.

Des bureaux peuvent y être prévus, la superficie de plancher affectée aux bureaux pouvant être portée, par immeuble, à 200m² maximum.

La zone A2 comprend deux zones d'espaces verts constructibles en sous-sol. Ces espaces sont destinés à étendre la zone de parc ou à assurer la liaison entre ce dernier et le boulevard du Roi Albert II.

Toute demande de permis d'urbanisme dans cette zone veillera à ne pas hypothéquer la réalisation du programme minimal de logements et de fonctions d'animation de cette zone.

2.1.2.2.Implantations et gabarits

L'alignement et le front de bâtisse sont obligatoires. Des retraits et/ou avancées partielles sur ces alignement et front de bâtisse pourront être autorisés si ils sont dûment motivés sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Les constructions dans cette zone seront composées :

- de bâtiments principaux sur une profondeur maximale de 15,00m ou 17,00m et d'une hauteur comprise entre 35,50m IGN et 38,50m IGN ;
- d'une zone de terrasse au rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de 4,00m et d'une hauteur limitée à 19,00m IGN ;
- d'un bâtiment d'articulation sur une profondeur maximale de 17,00m et d'une hauteur maximale de 23,00m IGN.

Les constructions au-dessus de la cote de 35,50m IGN seront obligatoirement implantées en recul de minimum 3,00 sur la façade à rue.

2.1.2.3.Constructions en sous-sol

La totalité de la zone A2 peut être construite en sous-sol.

Les constructions en sous-sol sont affectées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

L'accès au parking souterrain est obligatoirement organisé à partir de la « Zone d'accès carrossables aux immeubles » située dans l'axe de la rue Glibert, avec un second accès possible près de l'angle de l'avenue de l'Héliport et du boulevard du Roi Albert II.

2.2.ILOT 64 — ZONE B

Description

Les présentes prescriptions complémentaires concernent la zone B comprise dans l'îlot 64 entre la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier et la rue du Progrès.

Cette zone est subdivisée en deux sous-zones (B1 et B2).

Etant donné les particularités de l'îlot et la volonté de créer un ensemble immobilier d'articulation entre d'une part, l'immeuble tour de logements et son socle (zone B2) et d'autre part, le quartier « traditionnel », une attention particulière sera portée :

- Au traitement architectural des angles sis rue Rogier/rue du Progrès et rue Rogier/rue Gaucheret;
- Aux aménagements paysagers des zones non-construites, y compris les plantations ;
- A la qualité de l'architecture et des matériaux mis en oeuvre ;
- Aux transitions et raccords entre la zone d'implantation de l'immeuble - tour et de son socle et les zones à bâtir et/ou bâties riveraines.

2.2.1.ZONE B1

2.2.1.1.Affectations

Cette zone est affectée :

- aux logements pour une superficie de plancher totale de minimum 4.000m² ;
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public pour une superficie de plancher totale de maximum 1.500m² le long de la rue Rogier ;
- aux activités productives pour une superficie de plancher totale de maximum 5.000 m² le long de la rue du Progrès.

Cette zone est également affectée, en priorité le long de la rue Gaucheret, à des commerces pour une superficie de plancher totale de minimum 500m² (sans limitation aucune de la superficie maximale de plancher affectée aux commerces par immeuble) et à des bureaux (la superficie de plancher affectée aux bureaux pouvant être portée, par immeuble, à 200m² maximum).

Toute demande de permis d'urbanisme dans cette zone veillera à ne pas hypothéquer la réalisation du programme minimal de logements et de commerces prévu dans la zone.

2.2.1.2.Implantations et gabarits

L'alignement et le front de bâtisse sont obligatoires. Des retraits et/ou avancées partielles sur ces alignement et front de bâtisse pourront être autorisés si ils sont dûment motivés sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Le Plan indique les limites maximales des constructions.

Les constructions au-dessus de la cote de 35,00m IGN seront obligatoirement implantées en recul de minimum 3,00 sur la façade à rue.

Dans cette zone, les toitures plates seront verdurisées et/ou aménagées en terrasses.

2.2.1.3.Constructions en sous-sol

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

Ces constructions en sous-sol sont réservées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

L'accès au parking souterrain est obligatoirement situé du côté de la rue du Progrès. Une attention particulière sera apportée aux aménagements paysagers en intérieur d'îlot.

2.2.2.ZONE B2

2.2.2.1Affectation

Cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives.

La superficie de plancher totale affectée aux bureaux et aux activités productives est limitée à 6.900m².

2.2.2.2 Implantations et gabarits

Le taux d'emprise de la zone B2 peut être porté à 100%.
Toute transformation des façades du socle veillera à en améliorer l'aspect architectural.

2.2.2.3Constructions en sous-sol

La totalité de la zone peut être construite en sous-sol. Les constructions en sous-sol sont réservées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parkings, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

2.3.ILOT 63 — ZONE C

Dans cette zone, la superficie de plancher totale affectée aux bureaux est limitée à 14.000 m² en un ou plusieurs immeubles.

Sous réserve des fronts de bâtisse obligatoires du côté de la rue du Progrès et de la rue Gaucheret, l'implantation des constructions est libre dans la zone.

Le taux d'emprise de la zone C est limité à 80%.
Un passage de 12 m. de largeur peut être autorisé entre la rue du Progrès et la rue Gaucheret.

GLOSSAIRE

Accessoire

Complémentaire de l'affectation principale de superficie relative généralement faible.

Activités artisanales

Activités de production ou la création, la transformation ou l'entretien des biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

Activités industrielles

Activités de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation de sources d'énergie.

Activités de haute technologie

1° recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en oeuvre de manière significative des technologies avancées ;

2° Activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.

Activités productives

Activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels.

Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Activités de production de biens immatériels

Activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services de pre-presse, call centers, ...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Activités de production de services matériels

Activités de prestation de services ou liées à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).

Bureau

Local affecté :

1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;

2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;

3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de services matériels et de biens immatériels.

Caractéristiques urbanistiques d'un immeuble, d'une construction ou d'une installation

Implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures,

Commerce

Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

Construction en mitoyenneté

Construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale.

Construction isolée

Construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.

Construction voisine

Construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné.

Continuité du logement

Situation où le maintien de la fonction de logement est garanti par face d'îlot, par une présence significative de logement et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes des activités concurrentes qui y sont établies.

Corniche

Ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, ou, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture.

Emplacement de parcage

Surface réservée au stationnement d'un véhicule.

Entreposage

Stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non.

Équipement d'intérêt collectif ou de service public

Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou de service public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de services public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des États reconnus par la Belgique, ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

Etage technique

Partie d'étage en recul utilisé pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction.

Fonction d'animation

Commerces, équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, et toutes autres activités ouvertes sur l'espace public et accessibles au public ou à la clientèle (par exemple, salle d'exposition, show-room, cafétéria, salle de guichets, etc. ...)

Front de bâtisse

Plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions qui est dressé en recul par rapport à l'alignement.

Ilot

Ensemble de terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.

Intérieur

Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation ou à défaut par règlement régional ou communal d'urbanisme.

Installation

Ensemble des dispositifs et aménagements établis sur un bien.

Limite mitoyenne

Limite constituée par le plan vertical séparant deux propriétés.

Logement

Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou de plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Nature des activités

Ensemble des caractéristiques de fonctionnement d'une activité ayant des effets sur l'environnement : type de produit ou de service, type et fréquence des mouvements de véhicules, aspect diurne ou nocturne de son fonctionnement, pollution,

Parcelle

Parcelle cadastrale

Pollution

Toute émission dans l'environnement de substances solides, liquides, gazeuses, de fumées, d'odeurs, de chaleurs ou de radiations susceptibles de nuire à la santé humaine, aux animaux et aux végétaux, ainsi qu'aux paysages.

Retrait latéral

Distance séparant le côté latéral de la construction de la limite du terrain.

Superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2.20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.