

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) HERRMANN DEBROUX

MAI 2019

MAÎTRE D'OUVRAGE:

Perspective.brussels

Bureau bruxellois de la planification
Rue de Namur 59, B-1000 Bruxelles
contact: info@perspective.brussels

Chargées de projet:
Milène Deneubourg
Maëlle Thueux



BUREAU D'ÉTUDES:

ORG SQUARED

Koolmijnenkaai 30-34 Quai des Charbonnages
1080 Brussels
info@orgpermod.com

Alexander D'Hooghe
Luk Peeters
Marcel Smets
Yannick Vanhaelen
Hendrik Bloem
Heinrich Altenmueller
Doras Alver
Felix Schietecatte



D'ICI LA PARIS

21, rue du Faubourg St Antoine
75011 Paris
paris@d-ici-la.com



Claire Trapenard
Pauline Lefebvre
Hortense Goupil

Sweco Belgium nv

Arenbergstraat 13/1 rue d'Arenberg
1000 Brussels
info@swecobelgium.be

Delphine Desmet
Xavier Duyck
Veerle Duportail
Jurgen Roussel
Erik Vandermeersch
Bart Van de Sijpe
Eric Djitrinou
Philippe-François Descamps



ARIES Consultants SA

Rue des Combattants 96
1301 Wavre
Tel: +32 10 430 110
info@ariesconsultants.be



Gilles Ledent
Olivia Geels
Michael Allaer
Manoé de Neck
Adèle Godefroid
Marthe Lemiere
Yves Mathieu
Gilles Philipkin
Niels Regnier
Alejandro Rodriguez
Camille van den Enden
Louis Vandebroek

Common Ground

Koning Albertlaan 118
B-9000 Gent
info@common-ground.eu



Steven Michiels
Griet Noë

TABLE DES MATIÈRES

CAHIER INFORMATIF	7
1. PÉRIMÈTRE	9
1.a. Périmètre opérationnel du projet de PAD	10
1.b. Périmètre d'observation territoriale du projet de PAD	11
2. GENÈSE	17
2.a. Outil PAD	18
2.b. Historique	19
2.c. Gouvernance	20
2.d. Objet du projet de PAD Herrmann-Debroux	22
3. TERRITOIRE	25
3.a. Diagnostic	26
3.b. Enjeux	32
4. VISION ET VUE D'ENSEMBLE	35
4.a. Vision	36
4.b. Vue d'ensemble	38
VOLET STRATÉGIQUE	45
1. VISION D'ENSEMBLE — OBJECTIFS	49
1.a. Buts et objectifs généraux du projet	50
1.b. Vision d'ensemble : requalifier l'entrée de ville	51
1.c. Stratégie de mobilité	76
2. OPTIONS STRATÉGIQUES PAR SITE	103
2.1. Site 1: Delta	109
2.2. Site 2: Triangle	133
2.3. Site 3: Beaulieu	147
2.4. Site 4: Demey	171
2.5. Site 5: Herrmann-Debroux	189
2.6. Site 6: Stade-Adeps	203
2.7. Site 7: Forêt de Soignes	215
VOLET RÉGLEMENTAIRE	221
Plan des affectations	224
Plan d'implantation et des caractéristiques des constructions	238
1. Prescriptions générales	240
2. Prescriptions relatives aux espaces structurants, aux zones en surimpression et aux voiries Herrmann-Debroux	242
3. Prescriptions particulières relatives aux zones administratives Herrmann-Debroux	243
4. Prescriptions particulières relatives aux zones de forte mixité Herrmann-Debroux	244
5. Prescriptions particulières relatives aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Herrmann-Debroux	246
6. Prescriptions particulières relatives aux zones de chemin de fer Herrmann-Debroux	247
7. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitation Herrmann-Debroux	248
8. Prescriptions particulières relatives aux zones de parc Herrmann-Debroux	249
9. Prescriptions particulières relatives à la zone mixte Herrmann-Debroux	249
10. Prescriptions particulières relatives à la zone d'industries urbaines Herrmann-Debroux	250
11. Prescriptions particulières relatives à la zone d'entreprises en milieu urbain Herrmann-Debroux	251



Illustration: le futur boulevard urbain à Herrmann Debroix

INTRODUCTION

PROJET DE PAD HERRMANN DEBROUX

Le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Herrmann Debroux s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire de l'entrée de ville sud-est de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce territoire de 43,5 ha comprend la voirie métropolitaine de l'E411 et 5 sites en accroches (Triomphe, le Delta-triangle, le dépôt Bus STIB et P+R, le site administratif occupé par la Commission européenne à Beaulieu et le retail park Redevco à Demey).

Le projet de PAD est un document définissant les objectifs stratégiques et leurs déclinaisons en prescriptions graphiques et littérales pour le territoire de l'entrée de ville de l'E411. Il est élaboré de manière itérative avec le rapport sur les incidences environnementales.

Le projet de PAD indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes, notamment:

- de programme des affectations ;
- de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage ;
- de caractéristiques des constructions;
- de protection du patrimoine ;
- de mobilité et de stationnement.

DOCUMENTS DU PROJET DE PAD

Le **cahier informatif** du projet de PAD précise son périmètre, un historique de la planification, sa gouvernance, un diagnostic du site, les enjeux du territoire et la vision du PAD.

Le **volet stratégique** du projet de PAD présente les objectifs traduits spatialement au travers de cartes didactiques et de textes d'accompagnement, et littéralement les éléments stratégiques non-localisables.

Ce volet stratégique est complété par un **volet réglementaire** qui comprend les prescriptions et les documents graphiques qui détaillent à l'échelle pertinente les éléments invariants auxquels la Région de Bruxelles-Capitale entend donner un caractère obligatoire afin de garantir la cohérence stratégique du développement.

Le projet de PAD est complété par un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) et son Résumé Non Technique (RNT) ainsi que par une Étude Appropriée (EA).



Pour un diagnostic complet du territoire, le lecteur est renvoyé au travail de diagnostic exhaustif et transversal restitué dans l'*Étude de définition Herrmann-Debroux* (Perspective.brussels, mai 2017).

CAHIER
INFORMATIF

VOLET
STRATÉGIQUE

VOLET
RÉGLEMENTAIRE

VOLET RÈGLEMENTAIRE

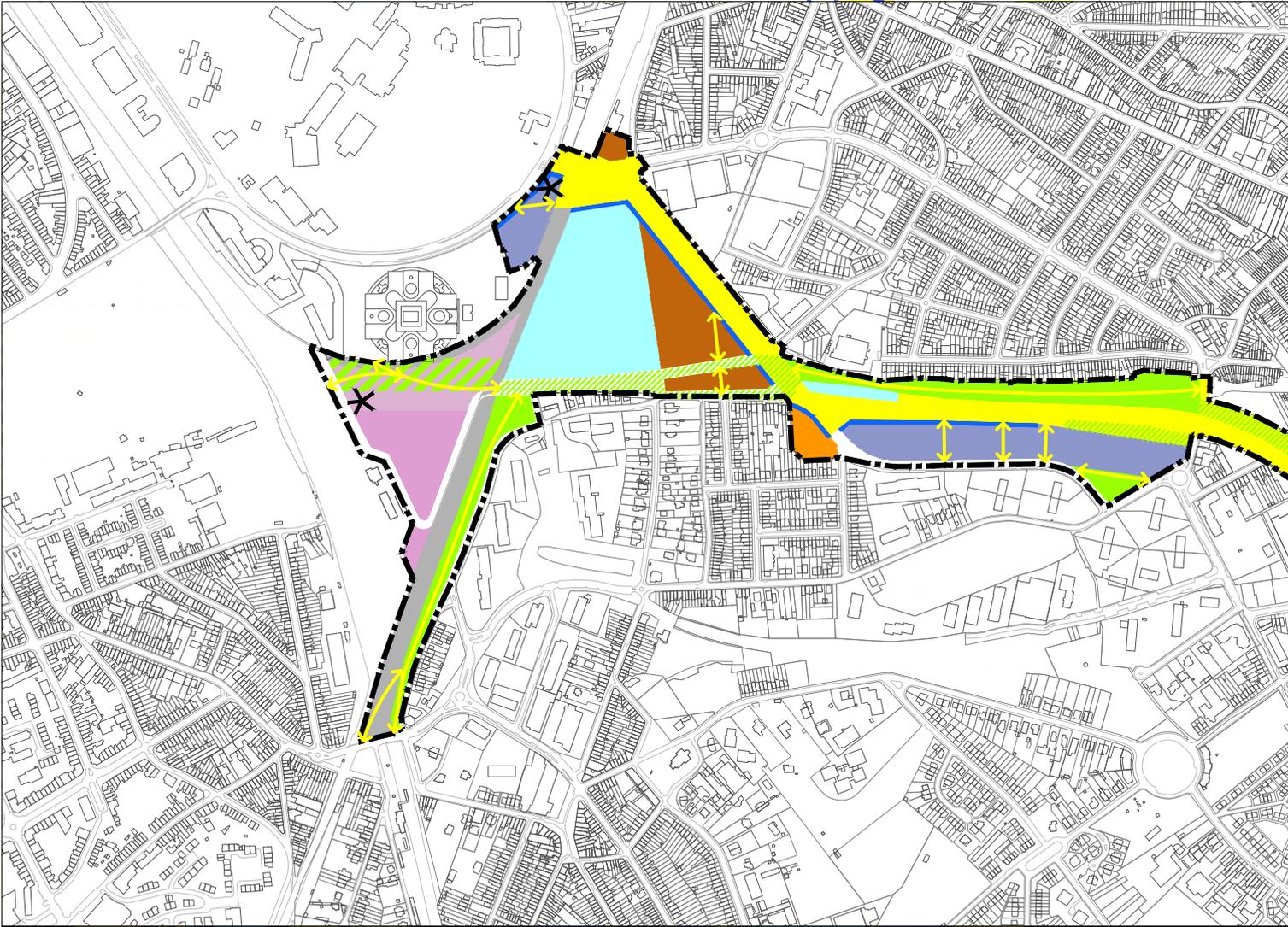
Le présent document est le volet réglementaire du projet de PAD. Il comprend les prescriptions et les documents graphiques qui détaillent à l'échelle pertinente les éléments invariants auxquels la Région de Bruxelles-Capitale entend donner un caractère obligatoire afin de garantir la cohérence stratégique du développement.

VOLET RÉGLEMENTAIRE

Le périmètre du volet réglementaire est différent du périmètre du volet stratégique. La stratégie de mobilité à mettre en œuvre nécessite notamment de traiter dans le volet stratégique un plus grand territoire, incluant notamment le passage de la E411 à travers la Forêt de Soignes, qui ne nécessite pas de changement au niveau réglementaire.

Plan des affectations	224
Plan des affectations - zoom site 1	226
Plan des affectations - zoom site 2	228
Plan des affectations - zoom site 3	230
Plan des affectations - zoom site 4	232
Plan des affectations - zoom site 5	234
Plan des affectations - zoom site 6	236
Plan d'implantation et des caractéristiques des constructions	238
1. Prescriptions générales	240
2. Prescriptions relatives aux espaces structurants, aux zones en surimpression et aux voiries Herrmann-Debroux	242
3. Prescriptions particulières relatives aux zones administratives Herrmann-Debroux	243
4. Prescriptions particulières relatives aux zones de forte mixité Herrmann-Debroux	244
5. Prescriptions particulières relatives aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Herrmann-Debroux	246
6. Prescriptions particulières relatives aux zones de chemin de fer Herrmann-Debroux	247
7. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitation Herrmann-Debroux	248
8. Prescriptions particulières relatives aux zones de parc Herrmann-Debroux	249
9. Prescriptions particulières relatives à la zone mixte Herrmann-Debroux	249
10. Prescriptions particulières relatives à la zone d'industries urbaines Herrmann-Debroux	250
11. Prescriptions particulières relatives à la zone d'entreprises en milieu urbain Herrmann-Debroux	251

PLAN DES AFFECTATIONS



LÉGENDE



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation Herrmann-Debroux



Zones mixtes Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines Herrmann-Debroux



Zones administratives Herrmann-Debroux



Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Herrmann-Debroux



Zones de chemin de fer Herrmann-Debroux



Zones de parc Herrmann-Debroux



Espaces structurants Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION



Parkway Herrmann-Debroux



Zones de continuité paysagère Herrmann-Debroux



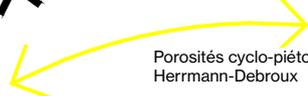
Liseré de façades actives Herrmann-Debroux



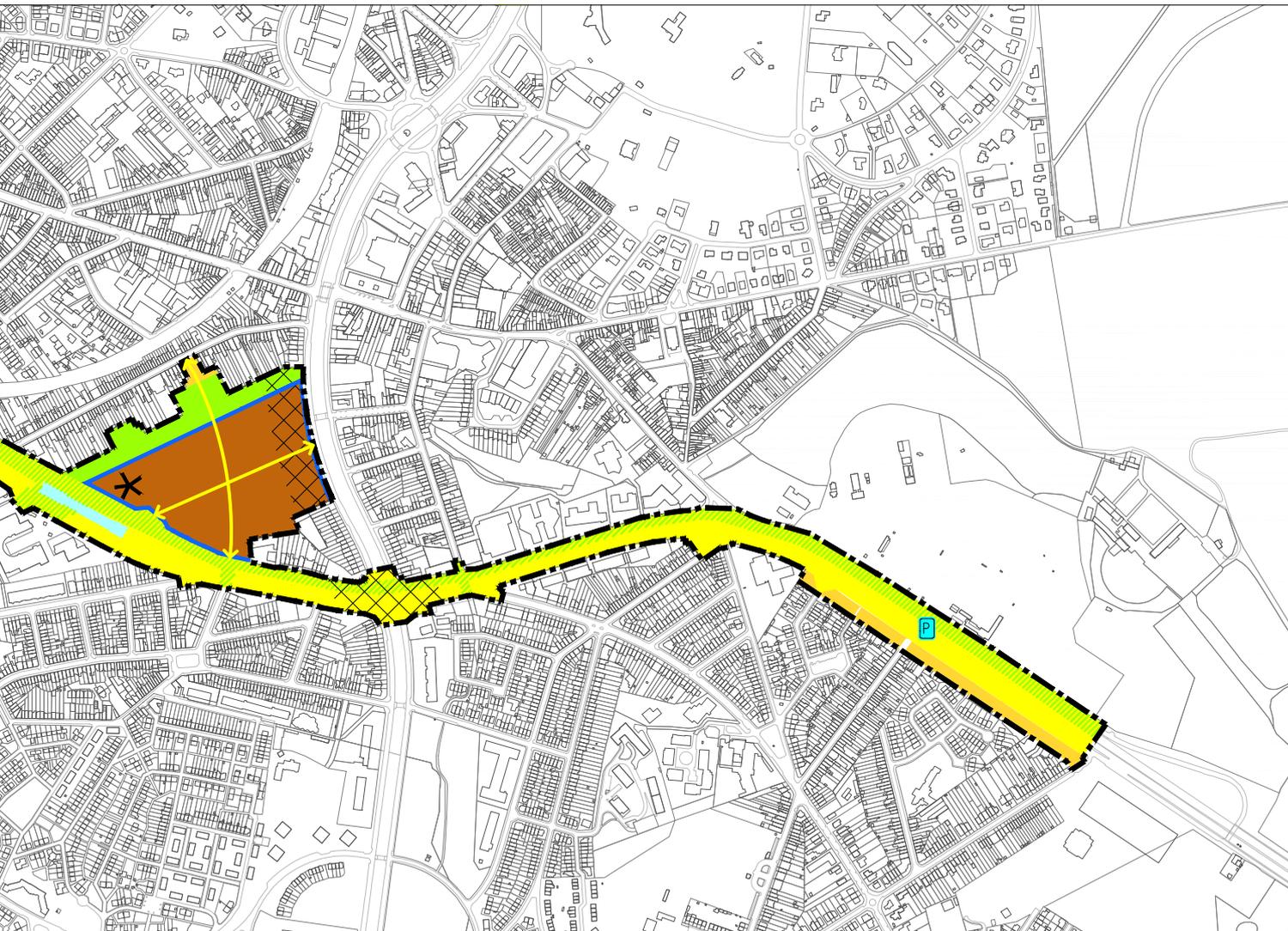
Parking de transit Herrmann-Debroux



Repères paysagers Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes Herrmann-Debroux



PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR HERRMANN-DEBROUX



ECHELLE 1/10.000



PLAN DES AFFECTATIONS

Dressé par l'auteur de projet

ORG SQUARED
Koolmijnenkaai 30-34
1080 Brussel
info@orgpermod.com
www.orgpermod.com



* Réalisé avec Brussels UrbIS © -
Distribution & Copyright CIRB

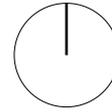
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit
Van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

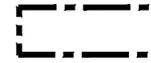
PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 1





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux



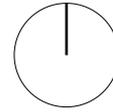
Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

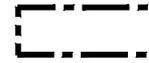
PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 2





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux



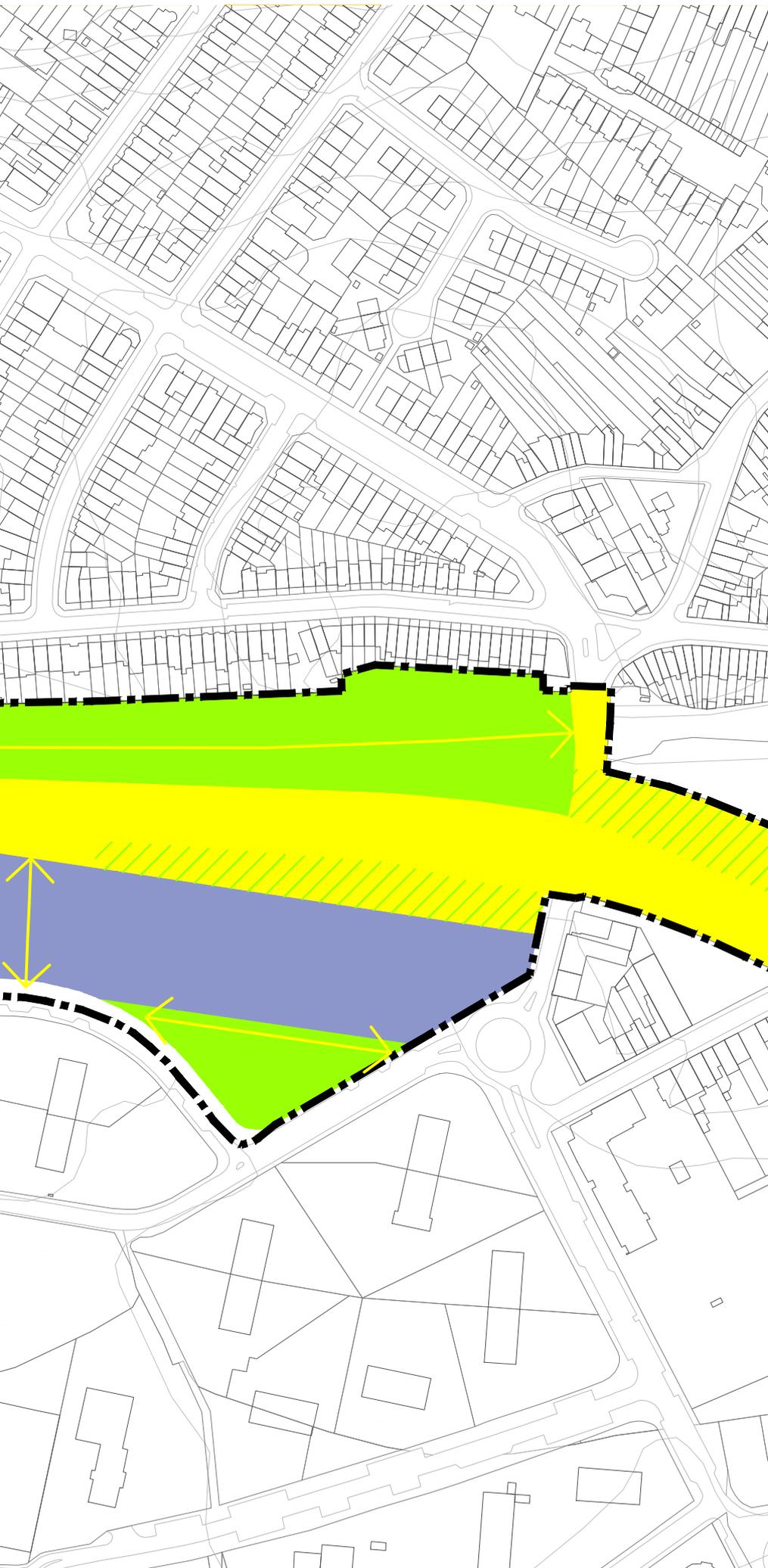
Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 3





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux

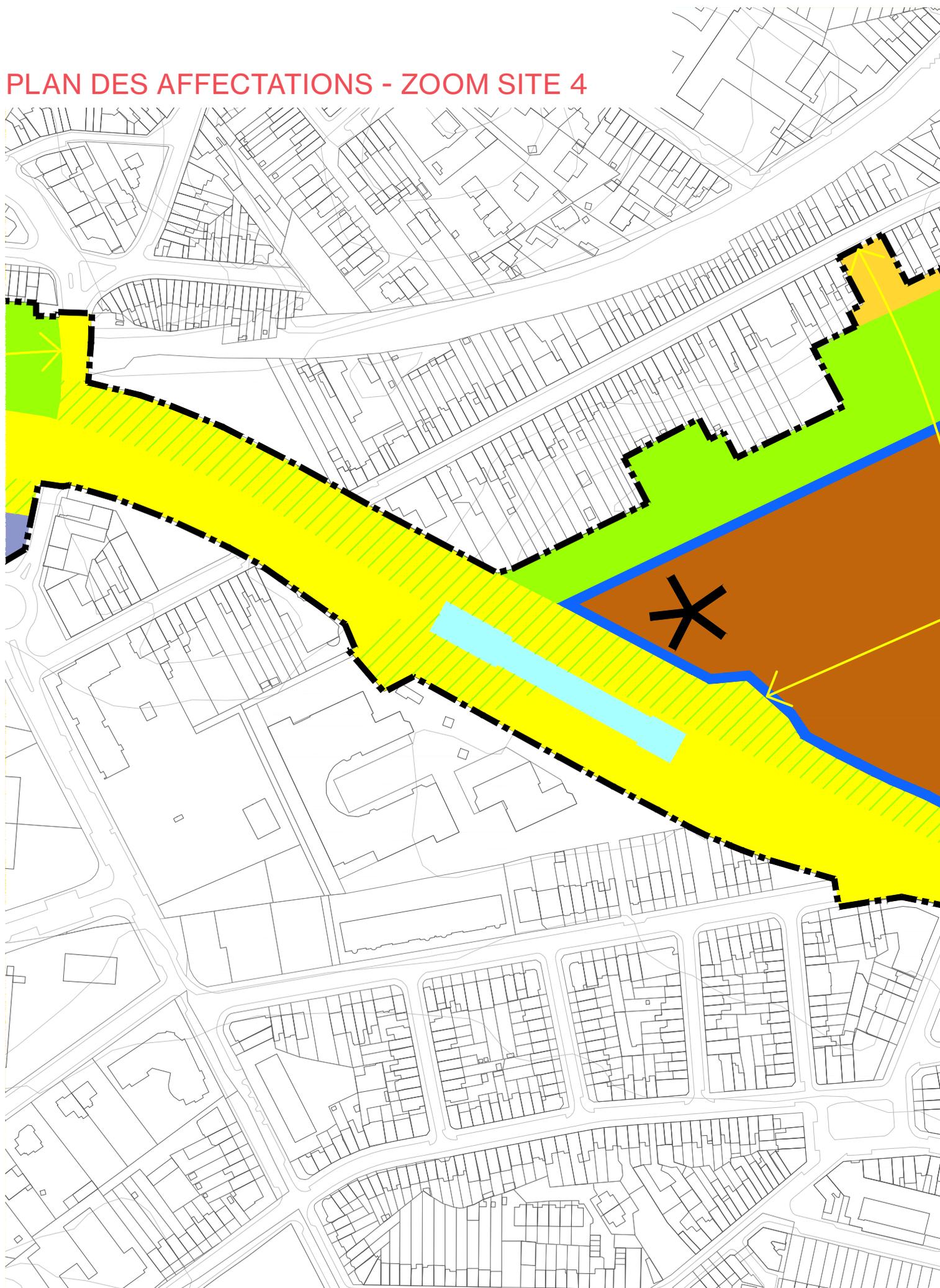


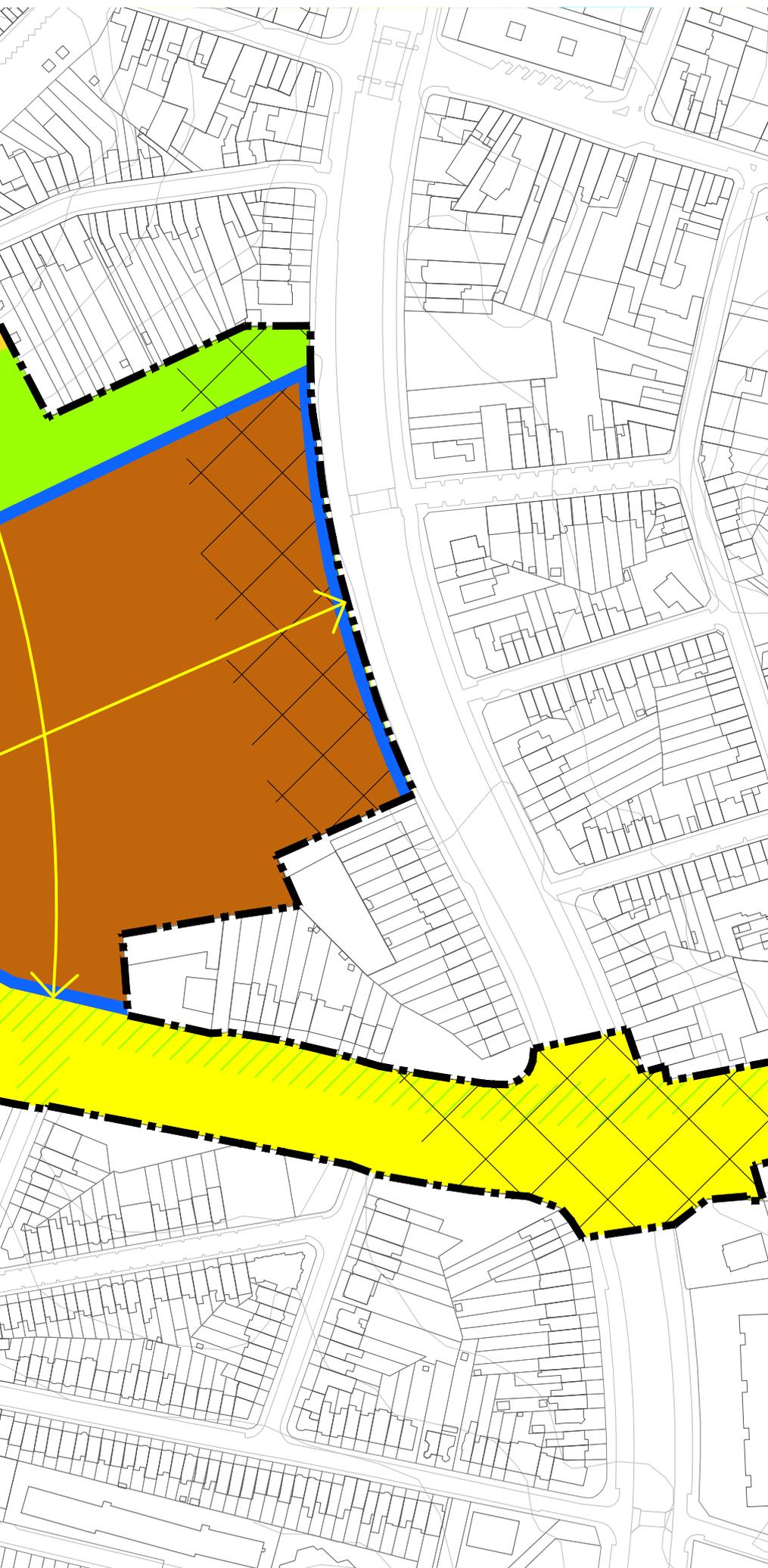
Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 4





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



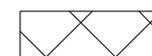
Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux

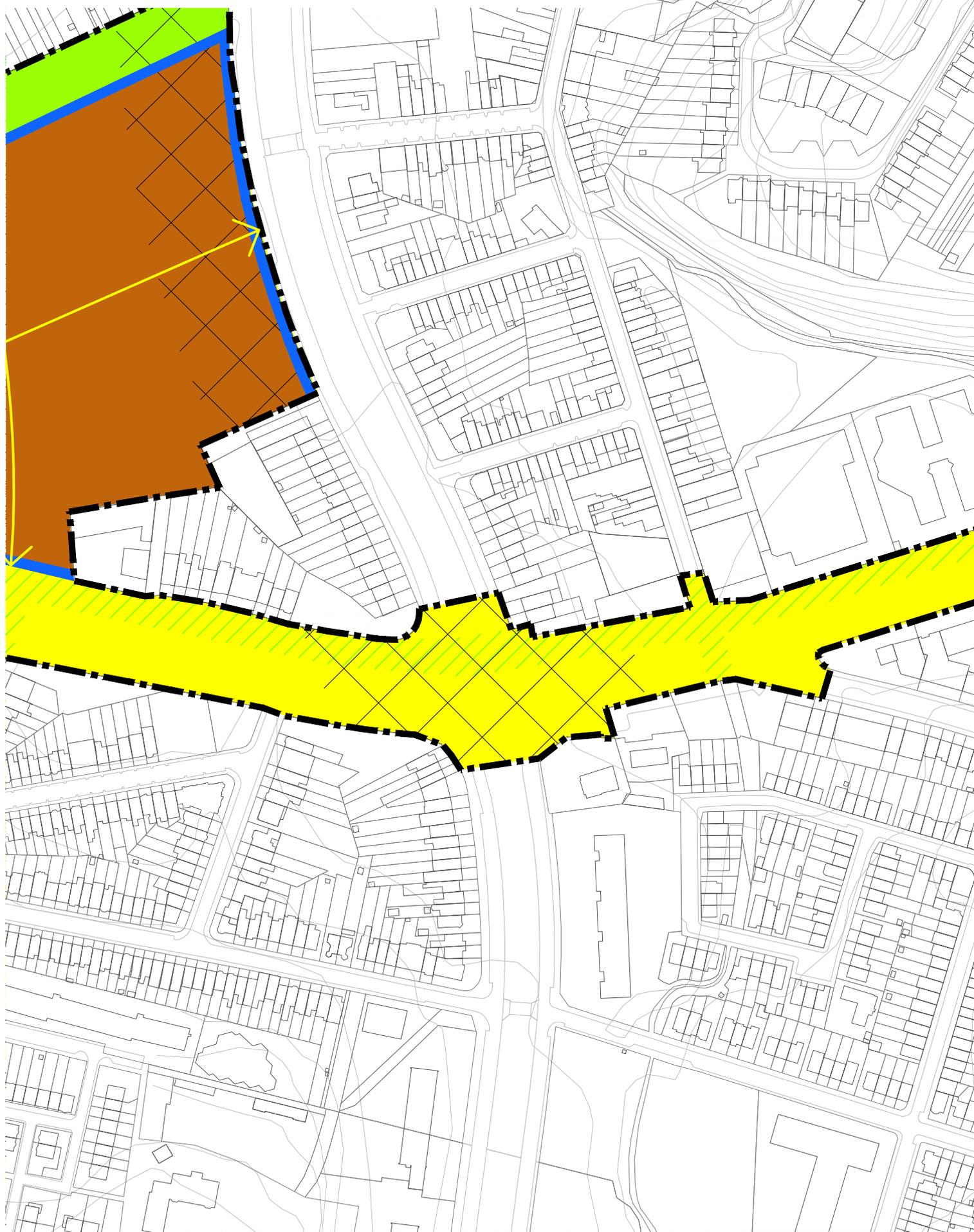


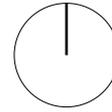
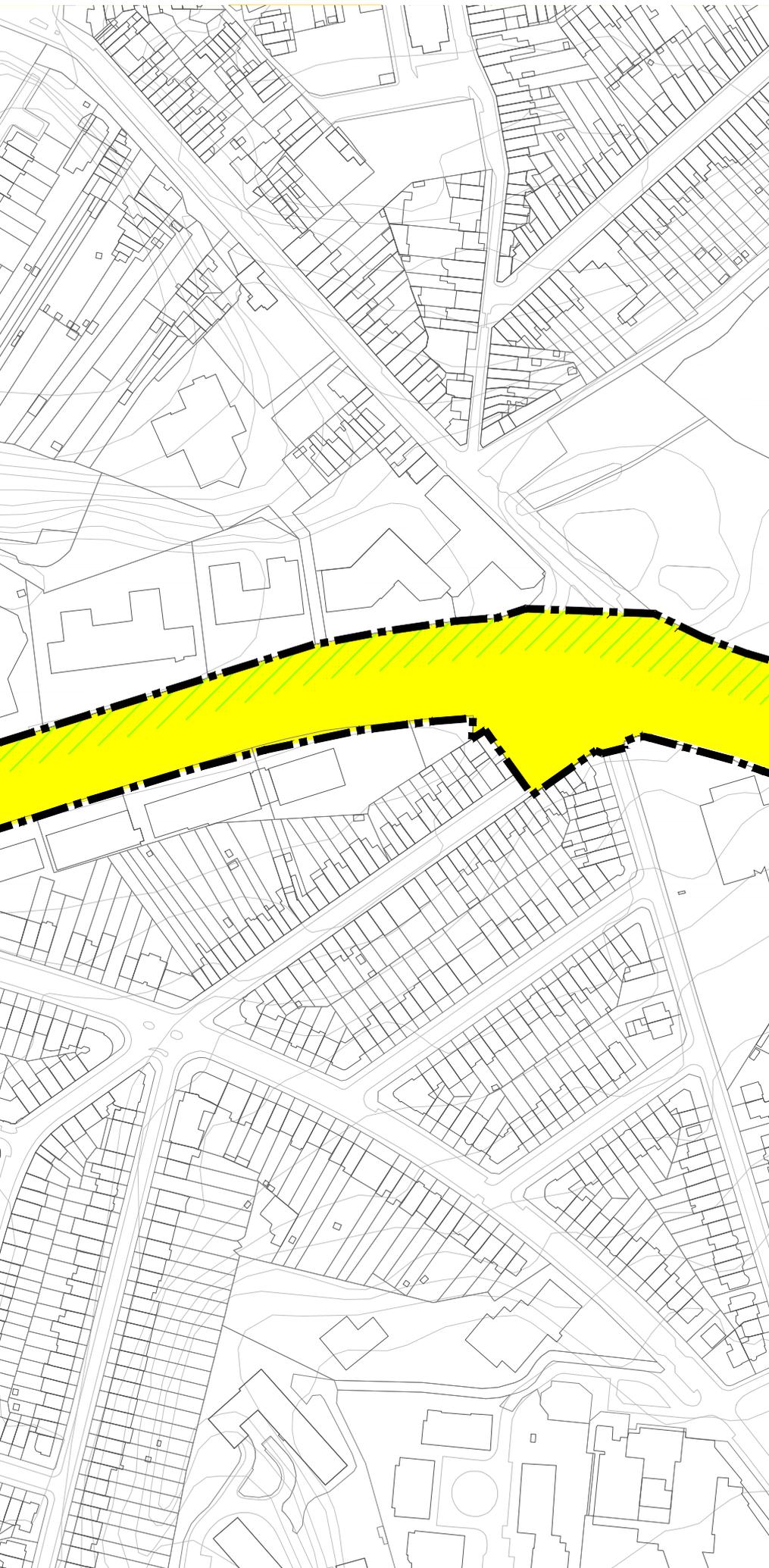
Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 5





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

**PRESCRIPTIONS EN
SURIMPRESSION**



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux

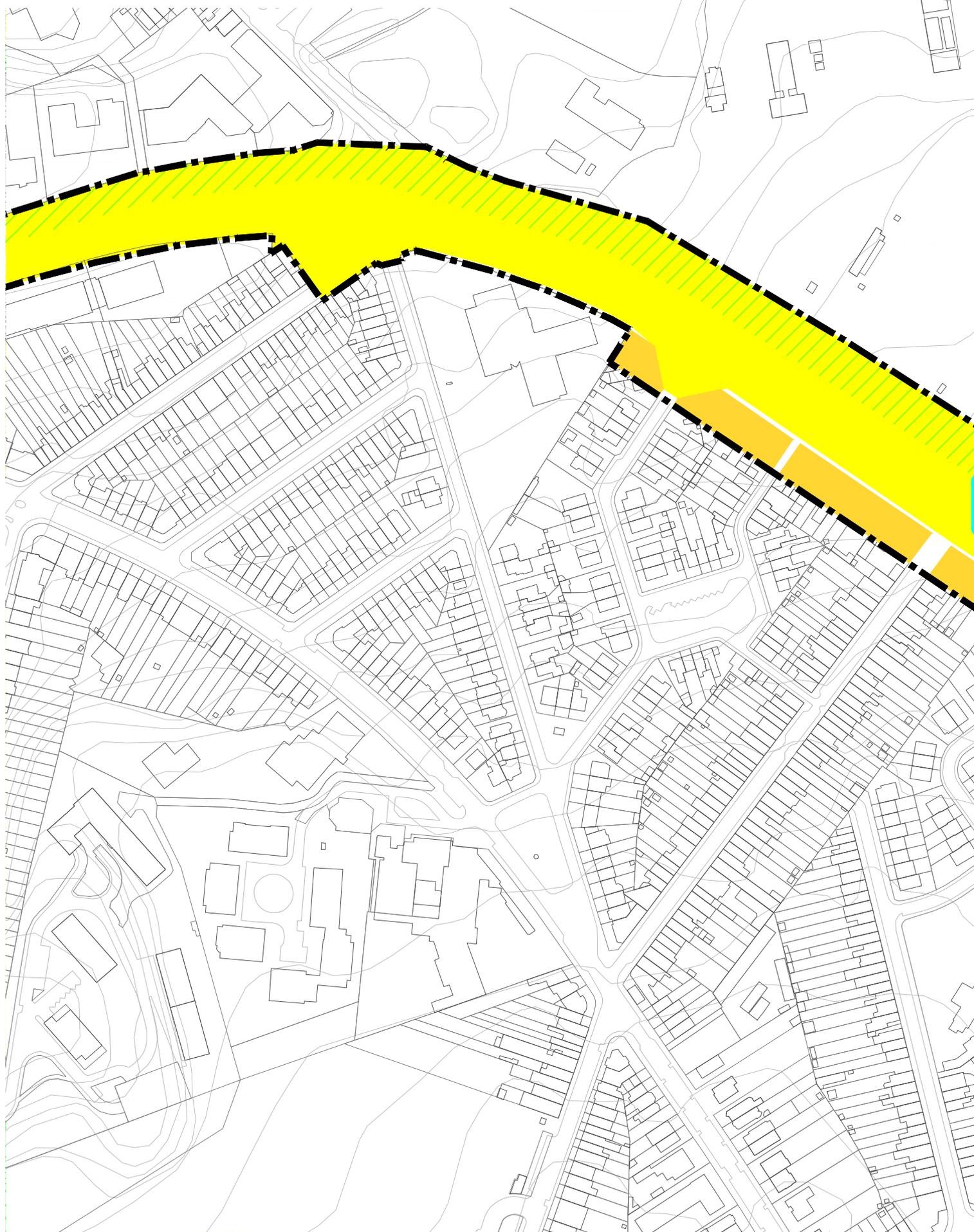


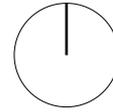
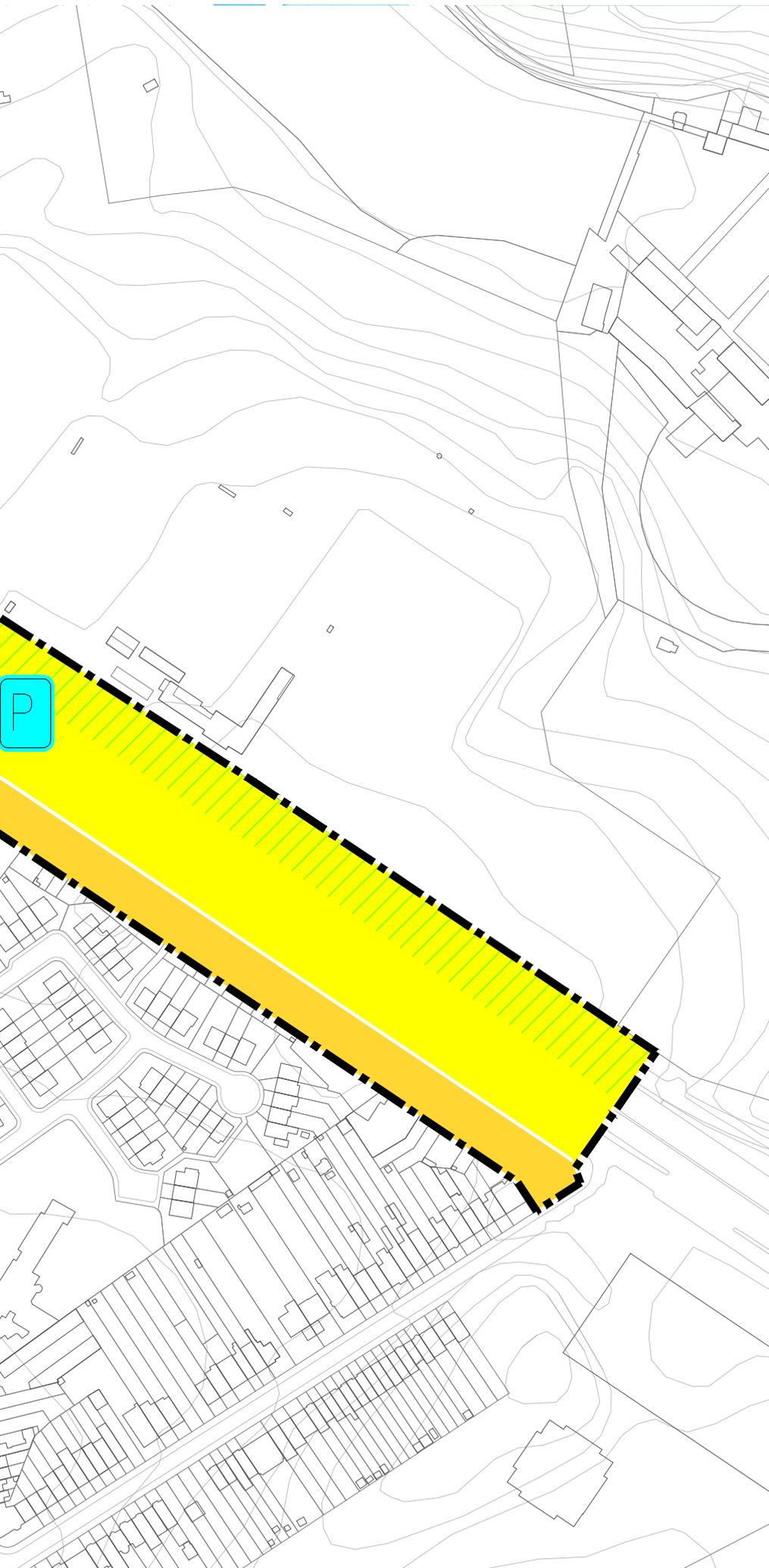
Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

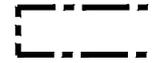
PLAN DES AFFECTATIONS - ZOOM SITE 6





LÉGENDE

1/2.500



Périmètre Herrmann-Debroux

AFFECTATIONS



Zones d'habitation
Herrmann-Debroux



Zones mixtes
Herrmann-Debroux



Zones de forte mixité
Herrmann-Debroux



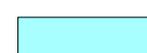
Zones d'entreprises en milieu
urbain Herrmann-Debroux



Zones d'industries urbaines
Herrmann-Debroux



Zones administratives
Herrmann-Debroux



Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de
service public Herrmann-
Debroux



Zones de chemin de fer
Herrmann-Debroux



Zones de parc
Herrmann-Debroux



Espaces structurants
Herrmann-Debroux



Zones d'intérêt culturel,
historique, esthétique ou
d'embellissement
Herrmann-Debroux



Voiries Herrmann-Debroux

**PRESCRIPTIONS EN
SURIMPRESSION**



Parkway
Herrmann-Debroux



Zones de continuité
paysagère Herrmann-
Debroux



Liseré de façades actives
Herrmann-Debroux



Parking de transit
Herrmann-Debroux

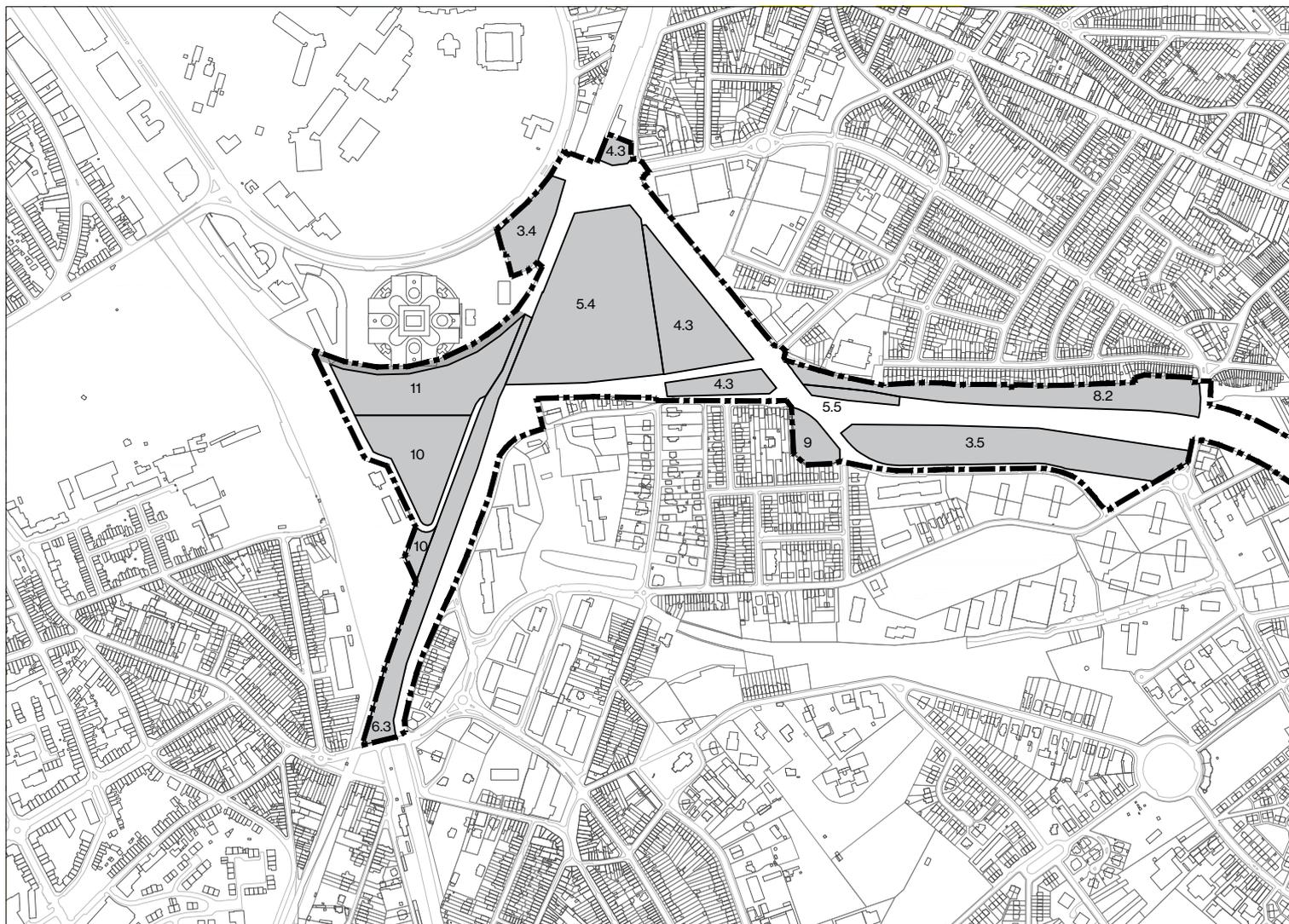


Repères paysagers
Herrmann-Debroux



Porosités cyclo-piétonnes
Herrmann-Debroux

PLAN D'IMPLANTATION ET DES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

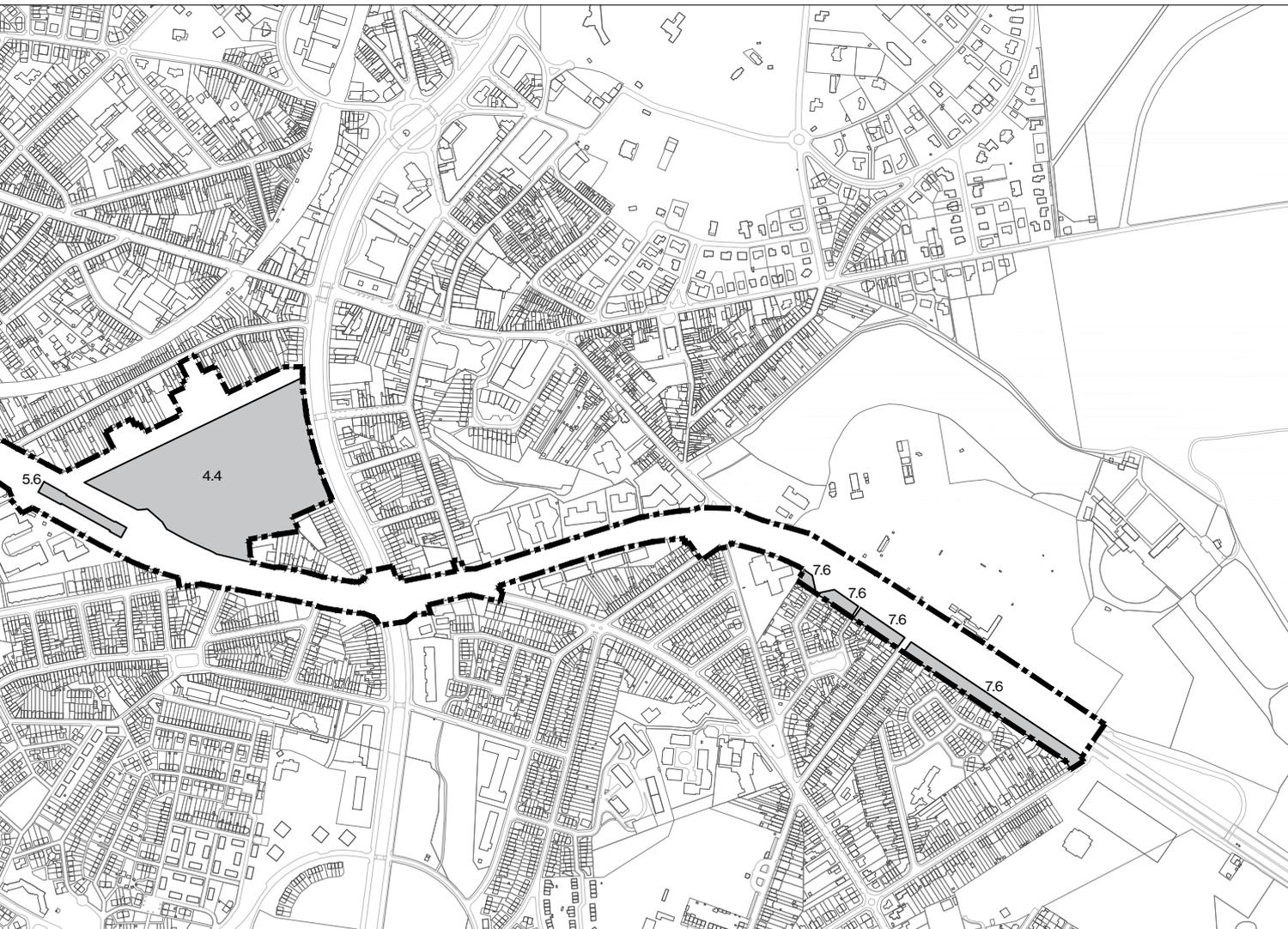


LÉGENDE

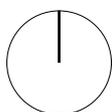


Zones de prescriptions relatives aux implantations et caractéristiques des constructions

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 3.4 | Immeubles singuliers mixte Triomphe (Site Triomphe) | 6.3 | Zone de chemin de fer Triangle (Site Triangle) |
| 3.5 | Quartier de bureaux et logements (Site Beaulieu) | 7.6 | Zone d'habitation Stade-ADEPS (Site Stade-ADEPS) |
| 4.3 | Quartier Jules Cockx Nouveaux immeubles (Site Delta) | 8.2 | Zone de parc Beaulieu (Site Beaulieu) |
| 4.4 | Centre urbain habité et commercial Demey (Site Demey) | 9 | Zone mixte Herrmann-Debroux |
| 5.4 | Dépôt STIB (Site Delta) | 10 | Zone d'industries urbaines Herrmann-Debroux |
| 5.5 | Station de métro Beaulieu (Site Beaulieu) | 11 | Zone d'entreprises en milieu urbain Herrmann-Debroux |
| 5.6 | Station de métro Demey (Site Demey) | | |



PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR HERRMANN-DEBROUX



ECHELLE 1/10.000



PLAN D'IMPLANTATION ET DES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Dressé par l'auteur de projet

ORG SQUARED
Koolmijnenkaai 30-34
1080 Brussel
info@orgpermod.com
www.orgpermod.com



* Réalisé avec Brussels UrbIS © -
Distribution & Copyright CIRB

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het
ontwerpbesluit
Van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

PG 1. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins, les prescriptions générales 7 et 10, à l'exclusion du 3° au 6°, sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.

PG 2. Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD.

PG 3. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire.

PG 4. Sauf exception précisée dans les prescriptions additionnelles, le niveau de référence pour la détermination des gabarits correspond au niveau moyen du trottoir au droit du bâtiment.

PG 5. La hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant dans le périmètre du plan et à ses abords. La hauteur des bâtiments neufs ne dépasse pas la hauteur maximale imposée par les prescriptions particulières.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :

- il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,
- il présente un impact limité sur le micro climat.

PG 6. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun, à l'exclusion de la zone d'industries urbaines et de la zone d'entreprises en milieu urbain et de la zone de forte mixité du « Centre urbain habité et commercial Demey ».

PG 7. Les actes et travaux dans les zones de parc sont soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 31 du Code forestier, au plan de gestion ou au règlement de gestion adoptés en vertu de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature.

PG 8. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du présent plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'ilot :

3° ils sont soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet d'un permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones de parc qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

PG 9. L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du présent plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue. L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.

PG 10. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitation ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain et en zone administrative du présent plan. En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitation, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain, et en zone administrative, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.

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

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

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 du PRAS ;

7° permettre l'extension d'une activité productive existante ;

8° permettre la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet.

PG 11. Le tracé du bâti figurant sur la carte des affectations est mentionné à titre indicatif.

PG 12. Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés dans le périmètre du plan.

PG 13. Tout projet doit intégrer les mesures d'atténuation qui le concernent préconisées par le rapport sur les incidences environnementales, de façon à garantir l'intégrité des habitats et espèces protégées dans la zone spéciale de conservation de « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe ».

PG 14. Les prescriptions générales du PRAS 0.2, 0.6, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15, 0.16 ne sont pas applicables dans le périmètre du plan.

La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du plan régional d'affectation du sol est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 du PRAS pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES STRUCTURANTS, AUX ZONES EN SURIMPRESSION ET AUX VOIRIES HERRMANN-DEBROUX

2.1. Espaces structurants Herrmann-Debroux

Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

2.2. Zone de continuité paysagère Herrmann-Debroux

Cette zone est affectée aux espaces publics végétalisés. Elle fait l'objet d'un traitement paysager à prédominance végétale en vue de participer, en voirie, au renforcement du maillage vert.

Sauf lorsque la zone occupe toute la largeur d'un espace structurant, ne peuvent être autorisés que :

- Les espaces de circulation pour les modes actifs aménagés dans la continuité des espaces de circulation des zones ou sites adjacents de manière à renforcer le maillage cyclo-piéton ;
- Les espaces de circulation pour les transports en commun ;
- Les voies de circulation carrossables strictement nécessaires au trafic local, notamment au droit des carrefours des voiries adjacentes.

Des voiries nécessaires à la bonne gestion de la circulation peuvent être créées ou modifiées durant toute la période précédant la réalisation de la prescription 2.2 al.2

2.3. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement Herrmann-Debroux

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Les demandes de permis et de certificat d'urbanisme comprennent une note expliquant comment le projet entend sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou promouvoir leur embellissement.

2.4. Liseré de façades actives Herrmann-Debroux

Les rez-de-chaussée des immeubles donnant sur un liseré de façades actives, participent à l'animation de l'espace public et sont affectés aux commerces, aux bureaux ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, tout en assurant un accès directs aux logements des étages.

L'animation de l'espace public est matérialisée par la présence d'accès aux différentes fonctions des immeubles, et la visibilité des activités développées aux rez-de-chaussée est réalisée par la présence de baies

ou vitrines.

Sont interdits les dépôts, les commerces de gros, les locaux servant au stockage et à la fabrication, les rez-de-chaussée aveugles, l'obturation des baies, les vitrages réfléchissants ou non-transparents et les verres fumés.

2.5. Porosités cyclo-piétonnes Herrmann-Debroux

La zone marquée par une porosité cyclo-piétonne est traversée par des espaces de circulation pour les modes actifs de manière à renforcer le maillage cyclo-piéton. Les prescriptions additionnelles de chaque zone concernée en précisent les modalités. Le tracé de la porosité est mentionné à titre indicatif.

2.6. Repères paysagers Herrmann-Debroux

Au droit ou à proximité immédiate du symbole de repère paysager, les prescriptions additionnelles de chaque zone d'affectation concernée autorisent des hauteurs de constructions plus élevées.

2.7. Parking de transit Herrmann-Debroux

Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations propres au parking de transit s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Le parking de transit est en sous-sol et peut être recouvert de constructions ou d'installations dont l'affectation est compatible avec celle mentionnée sur la carte d'affectation du sol.

L'installation de parkings pour vélos doit être prévue.

Un espace réservé à la mobilité partagée peut être aménagé.

2.8. Parkway Herrmann-Debroux

Cette zone en surimpression dans la zone d'entreprises en milieu urbain (site Triangle) doit être aménagée en parc, accueillir un espace de circulation réservé aux modes actifs dans le prolongement des zones de continuité paysagère du plan et une voirie de desserte locale. Des infrastructures d'utilité publique en sous-sol sont autorisées, pour autant que plus de la moitié de la zone en surimpression demeure en pleine terre.

2.9. Voiries Herrmann-Debroux

Sans préjudice des prescriptions du PRAS en matière de voiries, les voiries sont affectées à l'espace public et aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels dont les espaces verts associés aux voiries.

3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ADMINISTRATIVES HERRMANN-DEBROUX

Zones administratives

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

3.2. Elles peuvent également être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 3.1.

3.3. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

3.4. Immeubles singuliers mixtes Triomphe (Site Triomphe)

3.4.1. Les commerces sont localisés en priorité au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie est limitée à 1.000 m² par immeuble ; elle peut être portée à 7.500 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone, auquel cas les commerces peuvent également se développer en sous-sol. La superficie totale affectée aux commerces ne dépasse pas la limite de 7.500 m² pour l'ensemble de la zone.

3.4.2. La superficie de plancher affectée aux fonctions autres que les bureaux et le logement ne dépasse pas 50% de la superficie plancher de la zone.

3.4.3 Les constructions sont d'une hauteur maximale de 40 m. A l'angle de de la rue Jules Cockx et du boulevard du Triomphe, une émergence peut culminer à 80 m au droit du repère paysager ; dans pareil cas, un raccord harmonieux est établi entre les gabarits les plus bas et les gabarits les plus élevés.

3.4.4. Une porosité cyclo-piétonne est réalisée à travers la zone administrative, dans le prolongement du Pont Delta élargi. Ce passage présente une largeur et une hauteur libre minimales de 12 m. Il est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). Les prescriptions afférentes au liseré de façades actives s'appliquent aux immeubles qui le bordent et aux immeubles qui bordent la porosité cyclo-piétonne.

3.5. Quartier de bureaux et logements (Site Beaulieu)

3.5.1. Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée, avec possibilité d'extension au premier étage. La superficie de plancher affectée au bureau est limitée à 80% par immeuble ; elle peut être portée à 75.000 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone.

3.5.2. La superficie de plancher affectée au logement est de minimum 20% par immeuble ; elle doit atteindre au minimum 15.000 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone. La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le bureau et le logement ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher de la zone.

3.5.3. La zone est bâtie en ordre ouvert, à raison d'une emprise au sol de maximum 60% avec des dégagements latéraux entre les immeubles ayant une largeur au moins égale à 18 m ; lorsque la zone est bordée d'un liseré de façades actives, le plan principal formé par la façade est aligné sur ce liseré.

3.5.4. Sur la voie métropolitaine (E411), les constructions sont d'une hauteur moyenne de 34m par permis et sont de minimum 16m et maximum 40 m à partir du niveau moyen du trottoir de l'avenue de Beaulieu au plus proche du bâtiment. Sur l'Avenue Beaulieu, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 4 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et maximum 5 niveaux. Sur la chaussée de Watermael, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 4 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et maximum 5 niveaux.

3.5.5. La porosité piétonne dispose d'une hauteur libre minimale de 12 m si elle est couverte et d'une largeur croissante de 9 m côté ouest à 18 m côté est. Elle est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement).

4. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE FORTE MIXITÉ HERRMANN-DEBROUX

Zones de forte mixité

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

4.2. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

4.3. Quartier Jules Cockx Nouveaux immeubles (Site Delta)

4.3.1. Cette zone ne peut pas être affectée aux grands commerces spécialisés. Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m² par immeuble.

4.3.2. La superficie de plancher affectée aux bureaux est limitée à 3.500 m² par immeuble.

4.3.3. La superficie de plancher affectée aux activités productives est limitée à 1.500 m² par immeuble ; elle peut être portée à 10.000 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone. La superficie totale affectée aux activités productives ne dépasse pas la limite de 10.000 m² pour l'ensemble de la zone.

4.3.4. La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres par immeuble ; elle peut être portée à 150 chambres après enquête publique et avis de la commission de concertation.

4.3.5. La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas 30% de la superficie plancher de la zone. La nature des activités est compatible avec l'habitation.

4.3.6. Lorsque la zone est bordée d'un liseré de façade active, le plan principal formé par la façade est aligné sur ce liseré.

4.3.7. Sur la rue Jules Cockx, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 7 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et maximum 11 niveaux. Les autres constructions sont d'une hauteur moyenne de 4 niveaux par permis et sont de minimum 1 niveau et maximum 5 niveaux, à l'exception des constructions situées le long de l'avenue Michiels dont la hauteur ne dépasse pas 4 niveaux.

4.3.8. La porosité piétonne présente une largeur minimale de 16 m. Elle est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). Les prescriptions afférentes au liseré de façades actives s'appliquent aux immeubles qui le bordent.

4.3.9. Des voiries nécessaires à la bonne gestion de la circulation peuvent être créées ou modifiées durant toute la période précédant la réalisation des prescriptions 4.1 et 4.3.

4.4. Centre urbain habité et commercial Demey (Site Demey)

4.4.1. Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m² par immeuble et peut être portée à 36.000 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone. La superficie totale affectée aux commerces ne dépasse pas la limite de 36.000 m² pour l'ensemble de la zone.

4.4.2. La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres par immeuble ; elle peut être portée à 150 chambres après enquête publique et avis de la commission de concertation.

4.4.3. La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas 50% de la superficie de la zone. La nature des activités est compatible avec l'habitation.

4.4.4. Les immeubles s'implantent librement dans la zone.

4.4.5. une place publique d'une superficie minimale de 5.000 m², s'implante au croisement de la porosité cyclo-piétonne et du boulevard du Souverain et présente une ouverture de minimum 50m sur le boulevard.

4.4.6. Au nord-ouest de la zone, face au parc Demey, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 7 niveaux par permis et sont de minimum 2 niveaux et maximum 9 niveaux. Au sud-est de la zone, dans la continuité du bâti existant, les constructions sont d'une hauteur moyenne de 4 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et de maximum 5 niveaux. Les constructions marquées par un repère paysager sont d'une hauteur maximum de 11 niveaux.

4.4.7. La porosité piétonne dispose d'une largeur minimale de 12 m. Elle est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). Les prescriptions afférentes au liseré de façades actives s'appliquent aux immeubles qui la bordent.

4.4.8. La zone comporte un espace vert public aménagé dans la continuité de la zone de parc qui la borde. Cet espace vert public est réservé à la végétation et aux équipements de détente ; il est destiné à être aménagé pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique et est traversé par une porosité cyclo-piétonne reliant la station de métro Demey au Boulevard du Souverain et présentant une largeur de 4m réservés aux vélos et aux piétons et par une voirie de desserte présentant une largeur de 4m. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cet espace vert sont autorisés. Cet espace vert public est constitué de façon à ce que la surface totale cumulée de cet espace vert et de la zone de parc totalise 2,4 ha.

5. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC HERRMANN-DEBROUX

Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

5.1. Ces zones sont affectées principalement aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

5.2. Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation des maillages vert et bleu.

5.3. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

5.4. Dépôt STIB (Site Delta)

Aux étages des équipements, cette zone peut également être affectée aux commerces et au logement.

5.5. Station de métro Beaulieu (Site Beaulieu)

Cette zone peut également être affectée aux commerces qui constituent le complément usuel de l'affectation visée au 5.1.

5.6. Station de métro Demey (Site Demey)

Cette zone peut être également affectée aux commerces qui constituent le complément usuel de l'affectation visée au 5.1.

6. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CHEMIN DE FER HERRMANN-DEBROUX

Zones de chemin de fer

6.1. Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer et aux activités industrielles et artisanales connexes.

Ces zones peuvent bénéficier, soit sur les domaines non exploités, soit par couverture des installations, des prescriptions particulières applicables aux zones adjacentes, après que les actes et travaux auront été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

De même, les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies piétonnes ou cyclistes, éventuellement dénivelées, sont autorisés, après avoir été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux activités de loisirs maraîchers et horticoles et à la préservation de la flore et de la faune.

Sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent par priorité à la réalisation du maillage vert.

6.2. Le réseau de chemin de fer doit être équipé ou adapté pour compléter le réseau des transports publics urbains et suburbains.

Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de lignes, d'ouvrages d'art, de gares ou de points d'arrêt ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés de toutes les mesures d'aménagement requises concernant :

- 1° l'accès aux gares, points d'arrêt et stations ;
- 2° la signalisation ;
- 3° les correspondances avec les autres moyens de transport public en commun et les taxis.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

6.3. Zone de chemin de fer Triangle (Site Triangle)

La zone est traversée par une porosité cyclo-piétonne. Ce passage non couvert relie le parc L26 à la gare d'Arcades.

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES D'HABITATION HERRMANN-DEBROUX

Zones d'habitation

7.1. Ces zones sont affectées principalement aux logements.

7.2. Ces zones peuvent également être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux, aux commerces et aux établissements hôteliers.

7.3. Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 300 m² par immeuble.

La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives est limitée à 250 m² par immeuble.

La superficie de plancher affectée aux bureaux est limitée à 250 m² par immeuble.

La capacité des établissements hôteliers est limitée à 20 chambres par immeuble.

7.4. La nature des activités est compatible avec l'habitation et la continuité du logement est assurée.

7.5. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

7.6. Zones d'habitation Stade-ADEPS (Site Stade-Adeps)

7.6.1. La superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peut être portée à 1.000 m² par immeuble pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

7.6.2. La capacité des établissements hôteliers peut être portée à 50 chambres par immeuble moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation.

7.6.3. Les constructions sont d'une hauteur maximum de 5 niveaux.

8. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE PARC HERRMANN-DEBROUX

Zones de parc

8.1. Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation 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.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

8.2. Zone de parc Beaulieu (Site Beaulieu)

Des voiries nécessaires à la bonne gestion de la circulation peuvent être créées ou modifiées durant toute la période précédant la réalisation de la prescription 8.1.

9. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE MIXTE HERRMANN-DEBROUX

Zone mixte

9.1. Cette zone est affectée principalement aux logements. Elle peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux, aux activités productives, aux commerces et aux établissements hôteliers.

9.2. Les commerces sont localisés par priorité au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie est limitée à 1.000 m² par immeuble.

La capacité des établissements hôteliers est limitée à 20 chambres par immeuble.

9.3. La superficie de plancher affectée à l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas 50 % de la superficie plancher de la zone.

La nature des activités est compatible avec l'habitation et la continuité du logement est assurée.

9.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

9.5. Les constructions sont d'une hauteur moyenne de 5 niveaux par permis et sont de minimum 3 niveaux et maximum 7 niveaux. Un raccord est établi entre les constructions de hauteurs différentes, en ce compris les constructions existantes situées en dehors de la zone.

10. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'INDUSTRIES URBAINES HERRMANN-DEBROUX

Zone d'industries urbaines

10.1. Cette zone est affectée principalement aux activités productives et aux activités logistiques. Elle peut être affectée aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés et aux services intégrés aux entreprises et 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.

10.2. Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au 10.1 dont la superficie de plancher ne dépasse pas 300 m² par immeuble.

10.3. 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.

10.4. L'établissement de raccordements ferroviaires industriels est autorisé. Ces raccordements peuvent traverser à niveau les voiries, si les circonstances locales l'imposent.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

10.5. Une dalle, raccordée, via le parkway, à l'esplanade existante du centre hospitalier s'implante en toiture des constructions. La dalle est affectée aux activités d'agriculture urbaine, aux activités de sports et de loisirs de plein air ou aux espaces verts pérennes plantés. Elle peut accueillir des abris ou des structures d'accueil liés à ces activités, dont la hauteur ne dépasse pas 2 niveaux.

10.6. Les éventuels espaces techniques en toiture spécifiques au besoin des programmes localisés dans les immeubles sont limités, regroupés et mutualisés.

11. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN HERRMANN-DEBROUX

Zone d'entreprises en milieu urbain

11.1. Les étages inférieurs des constructions, situés sous le niveau de la dalle existante du centre hospitalier, sont affectés aux activités productives, aux activités logistiques, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux commerces de gros, aux grands commerces spécialisés, aux services intégrés aux entreprises 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 et aux locaux accessoires aux logements situés aux étages supérieurs.

11.2. Les étages supérieurs des constructions, situés au-dessus du niveau de la dalle existante du centre hospitalier sont affectés au logement, aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ils peuvent également être affectés aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble.

11.3. La nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants.

PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES

11.3. Les constructions s'implantent avec des dégagements latéraux entre les immeubles permettant le bon ensoleillement du parkway.

11.4. Des raccords harmonieux sont prévus entre les immeubles projetés et, d'une part, la dalle de la zone Triangle sud et, d'autre part, la dalle du centre hospitalier. Ils permettent un accès aisé à ces dalles par les piétons. Les accès aux logements situés aux étages supérieurs sont localisés en façade des rez-de-chaussée donnant sur le parkway.

11.5. Les constructions sont d'une hauteur maximum équivalente à celle du centre hospitalier. Une émergence au droit du repère paysager peut culminer à une hauteur dépassant de 20 m maximum le centre hospitalier.

