



PPAS BIESTEBROECK

PRESCRIPTIONS LITTERALES

COMMUNE D'ANDERLECHT | septembre 2017

COLOFON

Association momentanée
ARIES Consultants - BUUR



ARIES CONSULTANTS, SOCIÉTÉ ANONYME

rue des Combattants 96

1301 Bierges | BE

T +32 10 430 113

F + 32 10 430 111

E info@ariesconsultants.be

www.ariesconsultants.be

Chef de projet | ir. Gilles LEDENT

Collaborateurs | Hélène DELMEE, Thierry BOEREBOOM, David DE BORMAN, Dr. Ir. Séverine DELSTANCHE, Ir.

Alexandra DUFAY, Ir. Arnaud GOSSIAUX, François HALBARBIER, ir. Louis VANDEBROEK, Natalia RIEZNIK



BUUR SCRL

Sluisstraat 79 / 03.02 • B

3000 Leuven, BE

T +32 (0) 16 89 85 50

F +32 (0) 16 89 85 49

E buur@buur.be

www.buur.be

Chef de projet | ir. arch. Hélène RILLAERTS

Collaborateurs | Anna SANS ORRIOLS, Jens AERTS, Florence VANNOORBEECK, Diego LUNA QUINTANILLA



IDEA CONSULT

Avenue des Arts 1-2, boîte 16

1210 Bruxelles, BE

T +32 (0)2 / 300 85 15

F+32 (0)2 / 282 17 15

E jan.verheyen@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

Chef de projet | Hélène GUERARD

Collaborateurs | Pieter STAELENS

Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du

23/6/16

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en schepenen de opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek in zitting van

23/6/16

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du

20/6/16 au 28/6/16
27/4 28/5/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig plan te inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

20/6 tot 28/6/16
27/4 28/5/17

In opdracht,
l'Echevin,
de Schepen,
Gaëtan Van Goidsenhoven

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du

28/9/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van

28/9/17

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

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

Voor eensluidend afschrift,

Christophe SOIL
Directeur - generaal - Directeur général

07-12-2017

Certifié conforme,

PRESCRIPTIONS LITTERALES –	1
I. PREAMBULE	3
II. MESURES D’APPLICATION SUR L’ENSEMBLE DES ZONES	5
I.1_ GENERALITES	5
I.2_ GABARITS ET TOITURES	6
I.3_ CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS.....	8
1. TRAITEMENT DES FACADES	8
2. QUALITES RESIDENTIELLES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES	8
I.4_ AMENAGEMENT DES ABORDS.....	10
1. PLANTATIONS.....	10
2. ACCES	11
III. ZONES CONSTRUCTIBLES.....	12
II.1_ ZONES D’HABITATION	12
1. AFFECTATION.....	12
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	12
II.2_ ZONES MIXTES.....	13
1. AFFECTATION.....	13
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	13
II.3_ ZONES DE FORTE MIXITE	14
1. AFFECTATION.....	14
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	14
3. PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	15
II.4_ ZONES D’ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN	16
1. AFFECTATION.....	16
2. PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	18
3. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	19
4. AMENAGEMENT DES ABORDS	21
II.5_ ZONES D’ACTIVITÉS PORTUAIRES ET DE TRANSPORT	22
1. AFFECTATION.....	22
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	22
3. AMENAGEMENT DES ABORDS	23
II.6_ ZONES DE CHEMIN DE FER	25
IV. ZONES NON CONSTRUCTIBLES	26
III.1_ ZONES DE VOIRIES	26
III.2_ ZONES DE VOIRIES A CARACTERE PAYSAGER.....	26
III.3_ ZONES DE PARC	27
III.4_ ZONES DE QUAIS ACCESSIBLES AU PUBLIC	28
ANNEXES	29

I. PREAMBULE

Le présent document détaille les prescriptions réglementaires visant à atteindre les objectifs fixés par le plan particulier du sol.

A titre illustratif, certaines intentions sont également explicitées dans le texte.

Objectifs et Lignes de forces du Plan d'Aménagement

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPAS Biestebroeck consiste à mettre en place les conditions favorables au développement économique, social et culturel, dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

De manière plus spécifique, les objectifs suivants peuvent être énoncés :

- Requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- Recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal ;
- Renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ;
- Encourager la mixité de fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- Prévoir le développement adéquat d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires.

Il s'agit de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais les contours d'une évolution souhaitable qui laisse place à une part d'imprévisibilité acceptable. Ceci suppose la conception d'un outil de gestion dynamique qui s'appuie sur l'établissement de cadres en dehors desquels l'équilibre des quartiers et de leurs activités serait menacé.

Ainsi, le projet de PPAS vise la réalisation d'un plan à la fois contraignant sur les aspects urbanistiques mis en place, en particulier pour la constitution de la trame urbaine, mais souple pour réaliser des projets architecturaux de qualité au sein de cette trame.

Les objectifs et lignes de forces sont détaillés de manière plus exhaustive dans l'exposé des motifs.

Recommandations

Les recommandations suivantes sont issues de l'analyse effectuée au sein du rapport sur les incidences environnementales qui accompagne le PPAS « Biestebroeck ». Ce sont des mesures d'accompagnement qui complètent les prescriptions du PPAS. Elles n'ont pas de valeur réglementaire mais donnent des indications sur la mise en œuvre du plan :

- 1° la finalisation du plan de qualité paysagère est souhaitable pour assurer la bonne réalisation des espaces publics, en cohérence avec la philosophie du Plan ;
- 2° Le transport de marchandise à destination ou en provenance du quartier est préférentiellement effectué par la voie d'eau (évacuation des terres, acheminement des matériaux...) ;
- 3° La création de « cheminements modes actifs » à travers les parcelles est encouragée. Ils sont sécurisés et accessibles dans les plages horaires les plus étendues possible, en cohérence avec la gestion communale de mobilité dans le quartier ;
- 4° la diminution des stationnements en voirie et hors voirie est encouragée, en concomitance avec le développement du réseau des transports en commun.

Les recommandations sont détaillées de manière plus exhaustive dans l'exposé des motifs.

Précision relative au périmètre A

Le périmètre A a vocation à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle.

Précision relative au Plan d'Expropriation

Le plan d'expropriation vise à garantir l'aménagement d'espaces publics qualitatifs. Des mesures d'accompagnement seront prises afin de soutenir les entreprises dans la poursuite et/ou le développement de leurs activités et de leur site.

Informations à joindre à la demande de Permis

Les documents composant le dossier de demande de Permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants :

- 1° Une étude historique et un reportage photographique, dans le cas d'une intervention sur des éléments patrimoniaux, tels que spécifiés à l'article 7 ;
- 2° la manière dont le gabarit moyen « R+N » est mis en application, telle que spécifiée à l'article 8 ;
- 3° les mesures prises pour maximiser le nombre de logements bifaces telles que spécifiées à l'article 16 ;
- 4° les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air, telles que spécifiées à l'article 16 ;
- 5° la valorisation potentielle des eaux pluviales, telle que spécifiée à l'article 17 ;
- 6° Une évaluation des incidences en termes de mobilité (tous modes) et stationnement ainsi que les mesures prises pour y remédier.
- 7° le calcul du Coefficient de Biotope par Surface, tel que spécifié à l'article 21 et dont le coefficient est évalué selon la formule détaillée en annexe ;
- 8° le potentiel constructible atteint par affectation dans les Zones d'entreprises en Milieu Urbain, tel que spécifié aux articles 49 et 55 à 58 ;
- 9° les mesures mises en œuvre pour minimiser les nuisances générées par les activités vis-à-vis des autres fonctions (logements, bureaux,...), telles que spécifiées à l'article 62 ;

Les informations ne pouvant pas figurer sur les plans et autres documents graphiques et techniques annexés doivent être explicités dans la notice explicative de la demande de Permis pour en faciliter la compréhension.

Ces documents complémentaires sont toutefois sans incidence sur la déclaration de complétude de la demande de permis.

II. MESURES D'APPLICATION SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

I.1_ GENERALITES

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol, nommé "Biestebroeck". Il est délimité par les éléments suivants :

- rue de la Petite-Ile,
- boulevard Industriel,
- rue du Développement,
- quai de Biestebroeck,
- rue F. Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle des n°602-604,
- chaussée de Mons,
- avenue R. Vander Bruggen,
- rue Scheutveld,
- rue des Orchidées,
- rue de l'Ancienne Gare,
- rue Emile Carpentier,
- rue de l'Électricité,
- le chemin de fer.

art 1. Généralités

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans. Elles précisent, en outre, les intentions qui n'y sont pas figurées car elles ne sont pas susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de contradiction et d'ambiguïté sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques, la représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

art 2. Réglementations et dispositions

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté le 3 mai 2001, et modifié partiellement le 2 mai 2013, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme adopté le 21 novembre 2006.

art 3. Repérage

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police et les numéros cadastraux afférents aux parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan.

En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, seule la numérotation indiquée au Plan des Affectations fait foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

art 4. Alignements

Les périmètres extérieurs des zones constructibles définissent les alignements.

art 5. Charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan. Elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement.

art 6. Travaux de transformation

Les bâtiments existants régulièrement autorisés avant l'entrée en vigueur du présent Plan dont le gabarit ne répond pas aux conditions du présent Plan, peuvent faire l'objet de travaux d'extension,

de transformation et de rénovation lourde pour autant qu'ils n'entraînent pas d'accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante.

Cette faculté d'accroissement ne peut être octroyée qu'une seule fois.

art 7. Patrimoine

Le patrimoine du quartier est préservé.

A ce titre, les bâtiments et infrastructures marquant l'histoire industrielle du quartier doivent, si possible, être réhabilités. Des interventions et modifications structurelles relativement lourdes peuvent y être apportées, mais il conviendra de préserver l'identité industrielle véhiculée par le bien.

Ceci concerne plus particulièrement les éléments patrimoniaux listés en annexe :

- le patrimoine industriel bâti ;
- les ouvrages d'art et infrastructures ferroviaires ;
- les équipements portuaires ;
- les éléments paysagers.

Les bâtiments repris au titre de patrimoine industriel et ayant un gabarit supérieur aux prescrits du PPAS (avant son approbation), peuvent faire l'objet d'une augmentation de 30% de la superficie plancher.

L'application de cette prescription tient compte de l'ensemble des dispositifs d'identification du patrimoine en vigueur à la date de l'introduction de la demande de permis.

I.2_ GABARITS ET TOITURES

art 8. Hauteur des constructions

§1. La hauteur des constructions et/ou le nombre de niveaux hors-sol sont définis au Plan, dans les zones marquées par une hachure noire. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir de la voirie sur laquelle se trouve l'accès principal du bâtiment. Le gabarit maximum est fixé :

- soit par une hauteur absolue, où « X » représente la hauteur sous corniche de la façade, en mètres.

Un niveau de toiture supplémentaire est autorisé aux conditions de l'article 9, sauf en Zones d'Activités Portuaires et de Transport et en Zones d'Entreprises en Milieu Urbain ;

- soit par un nombre de niveaux « R*+N », où :
 - « R* » : représente le niveau du rez-de-chaussée, dont la hauteur de plancher à plafond est fixée entre 3,50 m minimum et 6,50 m maximum. Le niveau du rez-de-chaussée peut intégrer l'aménagement de mezzanines, mais ne peut être subdivisé en deux étages séparés. Cette disposition ne s'applique pas au logement et ses accessoires (stationnement, rangement). Le plancher du rez-de-chaussée « R* » est situé à une hauteur de 1,50 m maximum, mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du sol ;
 - « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages, dont la hauteur de plancher à plafond est fixée à 3,50 m maximum. Ce nombre d'étages est un maximum et inclut le niveau de toiture éventuel.

Le gabarit « R*+N » constitue une moyenne : des niveaux supérieurs sont autorisés, pour autant que des niveaux équivalents soient retirés ailleurs pour que le profil moyen général soit équivalent à la hauteur déterminée au Plan des Affectations.

Les variations autorisées sont limitées à deux niveaux en plus, ou deux niveaux en moins, au maximum.

§2. Des émergences visant à la réalisation d'un volume significativement plus élevé que les volumes adjacents sont identifiées par un « (*^N) », au Plan des Affectations, où « (*^N) » représente un volume dont le gabarit maximum peut être porté à R*+N.

Une certaine souplesse est de mise lors de l'implantation exacte de cette émergence, afin d'offrir une marge suffisante à la conception architecturale du projet. La représentation graphique des émergences traduit une ambition paysagère le long des deux rives du canal.

art 9. Types de toiture

Différents types de toitures peuvent être autorisés, dans le respect des gabarits spécifiés à l'article 8.

Les toitures répondent aux conditions suivantes :

- 1° l'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau habitable ;
- 2° dans le cas des toitures à versants, la pente des toitures est comprise entre 30° et 45° ;
- 3° dans le cas de toitures plates, le niveau de toiture est soit en recul d'au moins 2 m par rapport au plan de la façade principale, soit ne compte que maximum 85% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche ;
- 4° les toitures plates sont aménagées en toitures vertes.
Cette obligation ne s'applique pas aux parties de toiture couvertes par des capteurs solaires ou aménagées en terrasses rendues accessibles, ni aux coupoles et aux verrières.

art 10. Toiture vertes

Les toitures vertes répondent aux conditions suivantes :

- Elles constituent au minimum des toitures vertes semi-intensives, répondant aux conditions suivantes : elles sont recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur variant entre 10 et 25 cm. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et arbrisseaux) et contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon) ;
- L'aménagement de toitures vertes intensives (profondeur de substrat de plus de 25cm) est encouragé, selon les recommandations de Bruxelles Environnement. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et des arbustes) ;
- une attention particulière est apportée à leur aménagement paysager.

art 11. Toitures accessibles

§1. Dans le cas de constructions mitoyennes avec des logements ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les toitures des activités en rez-de-chaussée sont rendues accessibles aux occupants des immeubles mitoyens, au sein d'un même projet. Les toitures des fonctions en rez-de-chaussée peuvent être rendues accessibles aux occupants des fonctions riveraines.

§2. Ces toitures sont aménagées de manière à permettre différents types d'activités à destination des riverains, notamment :

- des espaces destinés à l'agriculture urbaine (potagers, serres...) ;
- des espaces d'agrément communs (jardins communs, terrasses communes, équipements sportifs...) ;
- des espaces d'agrément privés (jardins privés, terrasses privées...) ;
- des activités accessoires à l'activité productive attenante.

§3. L'aménagement de ces espaces présente une qualité paysagère.

art 12. Matériaux de toiture

Le placement de matériaux peu qualitatifs est interdit.

Le placement de panneaux solaires est autorisé en toiture.

art 13. Souches de cheminées

Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement qui s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 14. Equipements techniques en toiture

Les gabarits maximum fixés à l'article 8 comprennent les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment. Les gaines peuvent néanmoins déboucher à l'air libre et émerger du volume bâti.

I.3_ CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

1. TRAITEMENT DES FACADES

art 15. Composition des façades

- §1. Par projet, toutes les façades visibles depuis l'espace public présentent une cohérence dans le choix des matériaux de parement et de leur composition (proportions, configurations, couleurs...). Cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit par la complémentarité.
- §2. Les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites. Elles sont évitées dans la mesure du possible pour les autres façades. Les façades aveugles éventuelles sont verdurisées ou revêtues d'un matériau de parement.
- §3. Les façades orientées sur un parc sont traitées comme des façades principales.
- §4. Les murs d'héberges sont recouverts d'un revêtement de qualité.
- §5. Les éléments présentant une qualité architecturale qui unissent visuellement plusieurs bâtiments sont maintenus.
- §6. Si les façades sont terminées par une corniche, la saillie de celle-ci par rapport au plan de la façade est de 0,20 m minimum.
- §7. Par bâtiment, tous les châssis sont réalisés dans le même matériau et présentent une harmonie de couleur et de tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation d'ensemble pour toute la façade conçue dans un but esthétique précis.

2. QUALITES RESIDENTIELLES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES

art 16. Qualités résidentielles

- §1. La configuration de l'immeuble maximise le nombre de logements bénéficiant d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).

- §2. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité de la zone de chemin de fer. Les demandes de permis détaillent, dans les plans et éventuels autres documents graphiques et techniques annexés, les mesures prises pour limiter les nuisances sonores, en particulier sur les points suivants :
- 1° les seuils d'isolation envisagés ;
 - 2° la disposition des locaux vis-à-vis des sources de bruit (localisation des pièces de nuit, etc.) ;
 - 3° la conception des façades exposées (façades non lisses, garde-corps pleins, revêtements absorbants au-dessus des balcons, coursives ou loggias, double façades...).
- §3. Les rejets d'air provenant des installations techniques et des parkings sont localisés de manière à réduire les nuisances olfactives et les nuisances sur la qualité de l'air.

art 17. Gestion des eaux

- §1. Toute nouvelle construction dispose d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux pluviales :
- les eaux usées sont raccordées au réseau d'égout public ;
 - les eaux pluviales sont raccordées à un dispositif de stockage des eaux pluviales.
- §2. Le dispositif de stockage répond aux conditions suivantes :
- 1° l'eau récoltée est valorisée, en alternative à l'eau de distribution ;
 - 2° Le volume de stockage est calculé en fonction de la surface de récolte et des besoins en eau alternative (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, etc.). Ce dimensionnement sera justifié lors de la demande de permis d'urbanisme, en vue de valoriser au moins 90% de l'eau récoltée ou de couvrir au moins 90% des besoins ;
 - 3° il est raccordé à un nombre adéquat de postes (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, etc.) selon la quantité d'eau récoltable évaluée. Ces alimentations en eau sont clairement identifiées comme de l'eau non potable ;
 - 4° il comporte tous les dispositifs nécessaires à son bon fonctionnement et à son entretien, tels que des dispositifs de filtration, de ralentissement de l'eau à l'entrée du système et un groupe hydrophore ;
 - 5° le trop plein est relié au réseau séparatif pour un rejet dans le canal, dans le cas où un tel réseau est aménagé.
- §3. Les eaux de pluie issues des surfaces autres que les toitures et le trop plein des dispositifs de stockage sont rejetées dans le canal via le réseau séparatif d'eaux pluviales (par exemple, via la présence de noues), selon les recommandations du Port de Bruxelles.
- §4. La partie du terrain construite uniquement en sous-sol, qui n'est pas aménagée en accès est recouverte d'une couche de substrat de minimum 0,60 m afin de temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon).
La plantation d'arbres à grand développement y est encouragée. Dans ce cas la couche de substrat est (ponctuellement) portée à 1,20m.
- §5.
- §6. Elle peut être aménagée en terrasse, sur une superficie maximum de 30% de sa surface.

art 18. Ouvrages d'utilité publique

Les ouvrages d'utilité publique tels que les exploitations des différents services (cabine de transformation et autres), sont implantés et aménagés avec une attention particulière pour leur

intégration paysagère. De manière préférentielle, ces ouvrages seront intégrés dans les bâtiments et rendus accessibles aux services gestionnaires.

art 19. Normes de stationnement pour les voitures

En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement. Le ratio sera notamment évalué en fonction de 4 critères :

- 1° La proximité des transports en commun ;
- 2° La mise à disposition des futurs habitants de mode de déplacements alternatifs (voiture et/ou vélo partagé, plus de 1 vélos/logements...) ;
- 3° Le taux de saturation en voirie ;
- 4° L'intégration du projet dans une démarche de quartier durable. Dans le cas d'initiatives d'intégration en ce sens, le ratio de 0,7 emplacement par logement peut être réduit.

art 20. Nombre d'emplacement pour les vélos

En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est au minimum de 1 emplacement par chambre. Ce ratio s'applique également pour les studios.

Les emplacements vélos sont sécurisés et facilement accessibles. Ils ne sont pas obligatoirement situés au niveau du rez-de-chaussée. Leur localisation dans l'immeuble peut être adaptée, en fonction de la typologie du bâtiment.

art 21. Développement du biotope

Tout est mis en œuvre pour préserver et renforcer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont verdurisées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope. Chaque projet veille à maximaliser le coefficient de biotope par surface. Le coefficient est évalué selon la formule de calcul détaillée en annexe.

I.4_ AMENAGEMENT DES ABORDS

1. PLANTATIONS

art 22. Choix des plantations

Le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales sont réalisés dans le respect des conditions suivantes :

- 1° Les plantations sont en harmonie avec le paysage existant ;
- 2° Les plantations respectent les terrains voisins (de manière à limiter, dans la mesure du possible, des effets d'ombrages importants sur les terrains voisins) ;
- 3° Les plantations sont composées d'essences indigènes figurant sur la liste de Bruxelles Environnement jointe en annexe. Les espèces invasives sont interdites ;
- 4° Les plantations intègrent une diversité, que ce soit en termes d'essence et de taille ;
- 5° Les plantations créent des milieux diversifiés (milieux humides, milieux ouverts, milieux secs...) ;
- 6° L'usage parcimonieux des conifères est préconisé.

2. ACCES

art 23. Accès aux étages

La mixité des fonctions autorisée dans les bâtiments, ne constitue pas une entrave à l'accès aisé à toutes les parties de ceux-ci. Les accès aux étages sont praticables en permanence et sont indépendants des accès des fonctions du rez-de-chaussée.

Un hall commun aux fonctions du rez-de-chaussée et des étages est autorisé.

art 24. Accès privés aux stationnements couverts situés hors voirie

§1. Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

- 1° ils sont disposés de manière à optimiser les possibilités de stationnement en voirie : ils tiennent compte de la localisation des accès aux garages voisins de sorte que les tronçons permettant du stationnement longitudinal le long de la voirie ne soient inférieurs à 5 mètres de long ;
- 2° les accès sont conçus de manière à limiter au maximum leur emprise sur l'espace public et leur présence visuelle en façade. Ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier. Ils n'occupent pas toute la largeur de la façade ; le long des fronts urbains, les accès camions sont centralisés en un seul accès, localisé à proximité des doubles flèches au Plan des Affectations. Ils sont interdits en dehors de ces doubles flèches ;
- 3° le long des liserés commerciaux et des liserés commerciaux suggérés, les accès camions vers l'intérieur des constructions sont interdits ;
- 4° pour les nouveaux logements implantés le long de l'espace public, le nombre d'accès aux parkings souterrains est minimisé. Ils sont situés de préférence à proximité des zones de voiries publiques attenantes. Les rampes d'accès sont intégrées dans le bâti ;
- 5° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie.

§2. Le long des fronts urbains, des liserés commerciaux et des liserés commerciaux suggérés, les quais de déchargement sont interdits.

art 25. Cheminements modes actifs

§1. Des passages à usage public pour les modes actifs sont aménagés le long des doubles flèches bleues foncées représentés au Plan. Le Plan distingue :

- les cheminements obligatoires, localisés par une double flèche en trait plein ;
- les cheminements suggérés, identifiés par une double flèche en traitillés.

§2. Le positionnement de ces tracés est indicatif. Il peut être déplacé en fonction de l'implantation des bâtiments à construire et du projet d'ensemble.

§3. Ces cheminements sont aménagés de manière qualitative. Ils sont accessibles au public au moins en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement).

III. ZONES CONSTRUCTIBLES

II.1_ ZONES D'HABITATION

1. AFFECTATION

art 26. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en beige (1) sur le Plan des Affectations.

art 27. Affectation

§1. Ces zones sont affectées au logement.

Elles peuvent aussi être affectées à l'ensemble des fonctions complémentaires prévues par le Plan Régional d'Affectation du Sol pour les zones d'habitation.

§2. Les parties non construites de ces zones sont aménagées en cours et jardins.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 28. Alignement

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait noir.

En l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre.

art 29. Profondeur des constructions

Les règles en matière de profondeur prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application.

art 30. Intégration urbaine

Afin d'assurer l'intégration urbaine, les conditions suivantes sont d'application :

- 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- 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.

II.2_ ZONES MIXTES

1. AFFECTATION

art 31. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en brun clair (2) sur le Plan des Affectations.

art 32. Affectation

§1. Ces zones sont affectées au logement.

Elles peuvent aussi être affectées à l'ensemble des fonctions complémentaires prévues par le Plan Régional d'Affectation du Sol pour les zones mixtes.

§2. Les parties non construites de ces zones sont aménagées :

- en zone de recul lorsque la partie non construite est comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;
- en cours et jardins dans les autres cas.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 33. Alignement

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait noir.

En l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre.

art 34. Profondeur des constructions

Les règles en matière de profondeur prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application.

art 35. Intégration urbaine

Afin d'assurer l'intégration urbaine, les conditions suivantes sont d'application :

- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 3° la continuité du logement est assurée.

II.3_ ZONES DE FORTE MIXITE

1. AFFECTATION

art 36. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en brun foncé (3) sur le Plan des Affectations.

art 37. Affectation

§1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne dépassent pas 1.000 m².

§2. Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce, ainsi qu'au commerce de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros.

La superficie de plancher affectée au commerce ainsi qu'au commerce de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble.

La superficie de plancher affectée au grand commerce spécialisé peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble.

§3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 150 chambres.

§4. Les parties non construites de ces zones sont aménagées :

- en zone de recul lorsque la partie non construite est comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;
- en zone de retrait latéral lorsque la partie non construite se développe du côté latéral de la construction, jusqu'à la limite latérale du terrain ;
- en cours et jardins dans les autres cas.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 38. Alignement

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait noir.

En l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre.

art 39. Profondeur des constructions

Les règles en matière de profondeur prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application.

art 40. Emprise des constructions hors-sol

Dans le cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage maximum pour l'emprise des constructions hors-sol, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir.

art 41. Intégration urbaine

Afin d'assurer l'intégration urbaine, les conditions suivantes sont d'application :

- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 3° la continuité du logement est assurée.

art 42. Traitement des façades et toitures

- §1. Une attention particulière est apportée aux façades et toitures en vis-à-vis de logements et équipements d'intérêts collectifs, existants ou à bâtir. Elle porte tant sur l'esthétique que sur le respect des qualités résidentielles.
- §2. Dans le cas de constructions mitoyennes avec des logements ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les toitures des activités en rez-de-chaussée sont accessibles aux occupants des immeubles mitoyens, aux conditions de l'article 11.
Une accessibilité publique de la toiture est également autorisée.

3. PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

art 43. Généralités

Dans les périmètres à prescriptions particulières, les dispositions des articles 36 à 42 sont d'application. Elles sont précisées par les articles 43 à 46 qui définissent des conditions particulières pour l'aménagement des parties non construites de la zone.

art 44. Représentation graphique

Les traitillés noirs sur le Plan des Affectations délimitent le périmètre à prescriptions particulières E : soit le terrain compris entre le quai F.Demets, l'avenue R.Vander Bruggen, la rue Scheutveld, la rue des Orchidées.

art 45. Cours et jardins

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie, calculée hors bassin.
Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

art 46. Bassin

La réalisation d'un bassin peut être envisagée dans la partie non construite de la zone de forte mixité. Il s'intègre dans un projet d'ensemble qui réponde au moins aux conditions suivantes :

- 1° Le bassin peut permettre l'accueil de menues embarcations ;
- 2° Le bassin a une surface maximale de 5.000 m² ;
- 3° L'aménagement du bassin et de ses abords est qualitatif, en particulier :
 - a. Il maintient un accès à usage public au plan d'eau. Celui-ci est intégré dans un parcours de promenade ;
 - b. Il prévoit des espaces à usage public de détente aux abords du bassin ;
 - c. Il assure l'intégration du bassin en lien avec les espaces publics du quartier ;
 - d. Les parties non construites de l'îlot sont verdurisées. L'aménagement minimise l'emprise des zones minéralisées ;
 - e. Le plan d'eau ainsi que le chenal d'accès depuis le canal contribuent au développement de la faune et de la flore locale. Ils intègrent des aménagements écologiques (tels que bacs à plantes flottants, insertions végétales...) ;

- f. Les quais ont une hauteur minimale de 2 m par rapport au niveau de référence du canal. Des emmarchements inondables sont prévus pour permettre le rapprochement à l'eau.
- 4° L'aménagement des accès liés au bassin assurent la continuité des cheminements pour tous les modes. En particulier :
 - a. l'aménagement devra assurer la continuité de l'ICR et des parcours piétons le long du canal avec des aménagements qualitatifs intégrés dans l'espace public ;
 - b. Les ouvrages de franchissement devront être intégrés à l'espace public et à leurs abords.
- 5° La qualité résidentielle au sein de l'îlot est assurée ;
- 6° Les fonctions spécifiques liées au bassin et aux activités lui étant associées sont intégrées dans le contexte urbain de manière qualitative et contribuent à l'activation des espaces extérieurs ;
- 7° Les eaux pluviales se rejettent dans le canal selon les recommandations du Port de Bruxelles.

II.4_ ZONES D'ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN

1. AFFECTATION

art 47. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en violet (4) sur le Plan des Affectations.

art 48. Généralités

Les affectations générales détaillées à l'article 49 sont d'application sur l'ensemble des zones d'entreprises en milieu urbain.

Elles sont complétées par :

- des dispositions spécifiques précisant les affectations autorisées le long des fronts urbains, à l'article 50 ;
- des dispositions spécifiques précisant les affectations autorisées le long des liserés de noyau commercial, à l'article 51 et des liserés de noyau commercial suggéré à l'article 52 ;
- des dispositions spécifiques explicitant les seuils constructibles autorisés pour les périmètres à prescriptions particulières, aux articles 55 à 58.

art 49. Affectations générales

§1. Ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services «business to business», dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble.

Ces zones peuvent aussi être affectées au logement, au commerce, au commerce de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m² pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2.500 m² pour les commerces de gros et 3.500 m² pour les grands commerces spécialisés.

L'augmentation de ces superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes :

- 1° elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'affectation des rez-de-chaussée au logement est interdite, sauf sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, tel que décrit à l'article 50.

- §2. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m² de superficie de plancher peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :
- 1° le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, au commerce ou au commerce de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ;
 - 2° le projet prévoit d'affecter minimum 75% de l'emprise au sol du projet aux activités productives, au commerce de gros, aux équipements d'intérêt collectif et de services public dans les espaces situés au rez-de-chaussée ;
 - 3° la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises est limitée à 10% des superficies planchers du projet ;
 - 4° le projet prévoit d'affecter au logement 40 % au minimum de la superficie de plancher.

La demande de permis détaille le potentiel constructible atteint, dans le respect des seuils ci-dessus.

- §3. Il peut être dérogé au §2 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, au commerce ou au commerce de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :
- 1° la transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante ;
 - 2° la transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales ;
 - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

- §4. Les parties de ces zones qui sont non construites, hors-sol, sont destinées à l'aménagement des abords pour les activités adjacentes ainsi que pour les riverains, selon les dispositions prévues aux articles 65 à 68.

Les abords des équipements scolaires sont destinés à l'aménagement d'espaces récréatifs extérieurs, selon les dispositions prévues à l'article 66.

art 50. Affectations spécifiques le long des fronts urbains

- §1. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, les affectations suivantes sont autorisées, dans le respect des seuils fixés à l'article 49 :
- 1° les rez-de-chaussée peuvent être affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi qu'aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises et au commerce, autres que le commerce de gros et les grands commerces spécialisés ;

2° les étages des constructions sont affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

§2. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain la nature des activités est compatible avec l'habitation.

art 51. Affectations spécifiques le long des liserés commerciaux

§1. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un liseré commercial, les affectations suivantes sont autorisées, dans le respect des seuils fixés à l'article 49 :

- 1° les rez-de-chaussée des constructions sont affectés au commerce autres que le commerce de gros, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- 2° les étages des constructions sont affectés au logement, aux équipements d'intérêt collectif et de service public, aux services intégrés aux entreprises ainsi qu'au commerce autres que le commerce de gros.

§2. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un liseré commercial, la nature des activités y est compatible avec l'habitation.

§3. Le liseré commercial suit le front bâti, même si celui-ci est implanté en retrait par rapport à la « zone de quais accessibles au public ».

art 52. Affectations spécifiques le long des liserés commerciaux suggérés

Les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un liseré commercial suggéré sont identifiées comme présentant un potentiel particulier pour l'implantation de grands commerces spécialisés.

2. PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

art 53. Généralités

Dans les périmètres à prescriptions particulières, les dispositions des articles 49 à 52 sont d'application. Elles sont précisées par les articles 55 à 58 qui définissent les potentiels constructibles maximum.

Le potentiel constructible atteint, dans le respect des seuils ci-dessous, est détaillé dans la demande de permis.

art 54. Représentation graphique

Les traitillés noirs sur le Plan des Affectations délimitent les périmètres à prescriptions particulières :

- Périmètre A : terrain compris entre la Digue du Canal, la rue des Bassins, la rue du Sel et la rue Gouverneur Nens ;
- Périmètre B : terrain compris entre la rue Dante, la digue du Canal et la rue des Goujons ;
- Périmètre C : terrain compris entre la rue du Développement, la Digue du Canal, la rue de la Petite-Ile et le boulevard Industriel ;
- Périmètre D : terrain compris entre rue de la Petite-Île, la rue des Goujons et le chemin de fer.

Pour des raisons de lisibilité graphique, les traitillés délimitant les périmètres à prescriptions particulières sont légèrement déportés des zones d'affectation sur le Plan. Leurs limites effectives sont les limites des zones d'affectation qu'elles englobent.

art 55. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre A

§1. Au sein du périmètre A, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 4,3.

§2. La disposition prévue à l'article 49 §2 2° définissant l'affectation minimum des activités productives, commerce de gros et équipements d'intérêt collectif et de services public dans les espaces situés au rez-de-chaussée y est rabaissée à 50% de la superficie plancher du rez-de-chaussée.

§3. Le front de bâtisse obligatoire représenté au Plan s'applique uniquement sur une hauteur de 18 m à partir du niveau du trottoir. Au-delà de cette limite, le front de bâtisse est libre.

art 56. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre B

Au sein du périmètre B, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 4,3.

art 57. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C

§1. Au sein du périmètre C, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 2,9, hors bâtiment scolaire.

§2. Ce potentiel constructible répond aux conditions suivantes :

- 1° maximum 104.000 m² de superficie plancher pour du logement ;
- 2° la disposition prévue à l'article 49 §2 3° visant la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises, y est augmentée à 16% des superficies planchers du projet ;
- 3° une superficie plancher minimum de 3.800 m² y est destinée à la réalisation d'un établissement scolaire. Celui-ci est implanté le long de l'axe rue de la Petite-Île-rue Pierre Marchant.
- 4° sur l'îlot à l'angle de la rue du Développement et du boulevard Industriel et l'îlot voisin à front du boulevard Industriel, minimum 40% de l'emprise au sol du projet sont affectés aux activités productives et au commerce de gros. Ces activités sont situées au rez-de-chaussée.

art 58. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre D

§1. Au sein du périmètre D, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 3.

§2. Une superficie plancher minimum de 5.000 m² et de maximum 7.500 m², hors cours et préau, y est destinée à la réalisation d'un équipement scolaire.

§3. En fonction de la variation de la superficie plancher de l'équipement scolaire dans les limites fixées au §2, le P/S autorisé au §1 peut être augmenté.

3. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 59. Alignement

Le plan principal formé par la façade est libre.

Les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain répondent aux conditions suivantes, dans le respect des dispositions de l'article 63 :

- 1° le plan principal formé par le rez-de-chaussée est implanté à l'alignement ;
- 2° le plan principal formé par la façade aux étages est libre ;

Les faces d'îlot marquées par un traitillé jaune au Plan des Affectations, bénéficient de règles d'implantation spécifiques, telles que détaillées aux articles 67 et 68.

art 60. Emprise des constructions hors-sol

Dans les cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage maximum pour l'emprise des constructions hors-sol, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir.

art 61. Intégration urbaine

§1. Afin d'assurer l'intégration urbaine, les conditions suivantes sont d'application :

- 1° les projets permettent la structuration du tissu urbain ;
- 2° la nature des activités est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants ;
- 3° les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;
- 4° les rez-de-chaussée sont aménagés de manière à s'intégrer dans la composition générale de l'immeuble.

§2. Toutes les activités des entreprises (y compris les chargements et déchargements) se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage, en particulier avec le logement proche.

art 62. Qualités résidentielles

Les demandes de permis détaillent les mesures prises pour limiter les nuisances, notamment :

- 1° le fonctionnement des aires de livraisons et des quais de déchargement ;
- 2° le fonctionnement de l'activité compte tenu des autres fonctions (logements, bureaux...);

art 63. Front urbain

Les activités et le traitement des façades le long du front urbain participent à la création d'un espace urbain qualitatif. A cet effet, les faces d'îlots marquées par un liseré « front urbain » répondent aux conditions suivantes :

- 1° les accès camions sont limités. Ils sont centralisés, conformément aux prescriptions de l'article 24 ;
- 2° les quais de déchargement y sont interdits ;
- 3° le front urbain peut-être ponctué de percées visuelles et d'accès vers l'intérieur de la zone.

art 64. Traitement des façades et toitures

§1. Une attention particulière est apportée aux façades et toitures en vis-à-vis de logements et équipements d'intérêts collectifs, existants ou à bâtir. Cette attention particulière porte tant sur l'esthétique que sur le respect des qualités résidentielles.

§2. Dans le cas de constructions mitoyennes avec des logements ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les toitures des activités en rez-de-chaussée sont rendues accessibles aux occupants des immeubles mitoyens, aux conditions de l'article 11.
Une accessibilité publique de la toiture est également autorisée.

4. AMENAGEMENT DES ABORDS

art 65. Aménagement

§1. L'aménagement paysager des abords assure l'intégration de la zone dans son environnement urbain et l'harmonie de l'intérieur d'îlot. Il répond aux conditions suivantes :

- 1° ces espaces sont plantés. Ils peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol ainsi que des espaces de stationnement ;
- 2° les abords des constructions ne sont pas imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux entrées et garages ainsi que les espaces de stationnement et de manœuvre. Cette surface imperméable ne dépasse pas 50% de la superficie des abords, par projet ou permis de lotir.

§2. Les aires peu esthétiques, telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées dans le bâti.

§3. Des aires de compostage à destination des riverains peuvent y être aménagées.

art 66. Espaces récréatifs extérieurs

Les espaces récréatifs extérieurs sont aménagés de manière à remplir leur fonction récréative ou d'agrément. Ils répondent aux conditions suivantes :

- 1° seules les installations et constructions accessoires à leur fonction y sont autorisées, tels que les préaux, les terrains de jeux ou de sport en plein air, les emplacements pour vélos, etc. ;
- 2° l'utilisation de revêtement de sol perméable est privilégiée ;
- 3° ces espaces intègrent des plantations, d'essences indigènes sur la liste de Bruxelles Environnement jointe en annexe ;
- 4° les entreposages en plein air sont interdits.

art 67. Quai accessible au public en zone d'entreprises en milieu urbain

Un recul d'alignement est imposé au sein du périmètre A. Ce recul répond aux conditions suivantes :

- il a une superficie minimum de 900m² ;
- il s'inscrit dans les traitillés jaunes représentés au Plan des Affectations, en prolongation de la zone de quai accessible au public attenante ;
- il est d'un seul tenant ;
- il est aménagé en zone de quai accessible au public, aux conditions des articles 91 à 93.

art 68. Parc en zone d'entreprise en milieu urbain

Dans le périmètre C, deux zones de parc sont implantés au sein de la zone d'entreprises en milieu urbain. Ces zones de parc répondent aux conditions suivantes :

- elles s'inscrivent dans les traitillés jaunes représentés au Plan des Affectations, en prolongation de la zone de parc attenante ;
- elles ont respectivement une superficie minimum de 1.100m² et 1.800m². Les zones dessinées au Plan sont supérieures à ces deux dimensions de manière à laisser une marge de manœuvre pour l'implantation du front bâti ;
- elles sont d'un seul tenant ;
- elles sont aménagées en zone de parc, aux conditions des articles 87 à 90.
- Les fronts bâtis attenants répondent aux conditions du front urbain.

II.5_ ZONES D'ACTIVITÉS PORTUAIRES ET DE TRANSPORT

1. AFFECTATION

art 69. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en bleu foncé (5) sur le Plan des Affectations.

art 70. Affectation

§1. Ces zones sont affectées :

- 1° aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage ;
- 2° aux activités industrielles ou artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site ;
- 3° aux activités visant à améliorer l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets.

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

§3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au §1.

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

§5. Les rez-de-chaussée sont par priorité affectés aux activités liées à la voie d'eau.

§6. La nature des activités est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 71. Généralités

§1. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain.

§2. Les constructions ne forment pas un front bâti continu le long de la zone de voirie attenante et n'entravent pas la possibilité d'utilisation des quais comme espace accessible au public.

§3. Le placement d'infrastructures techniques (de type grue, silo...) nécessaires à l'exploitation de la zone peut y être autorisées. Si cela se justifie pour des raisons techniques, ces installations peuvent dépasser les limites de hauteur indiquées au Plan.

§4. Les espaces non construits peuvent être rendus accessibles au public au moins en dehors des heures d'activités des entreprises.

art 72. Caractéristiques des constructions

Au sein des zones portuaires, les constructions répondent aux conditions suivantes :

- 1° elles sont implantées et aménagées avec une attention particulière pour leur intégration urbaine et paysagère ;
- 2° elles sont réalisées avec des matériaux de qualité porteurs d'une identité industrielle ou portuaire ;
- 3° les lieux de stockage, même non couverts, font l'objet d'un traitement soigné. Ils sont implantés et aménagés avec une attention particulière pour leur intégration urbaine et paysagère. Ces lieux de stockage ne doivent pas être rendus accessibles au public.

art 73. Percées visuelles

Des percées visuelles sont maintenues dans les zones identifiées par une double flèche au Plan.

- 1° Les percées dont la localisation est obligatoire y sont représentées par une double flèche mauve en trait plein ;
- 2° Les percées visuelles dont la localisation est indicative y sont représentées par une double flèche mauve en traitillés ;
- 3° Les percées visuelles sont maintenues libres de tout obstacle imperméable à la vue, en ce compris les stockages.

Ces percées ont une largeur minimum de 10 mètres et sont conçues de manière à permettre la vue vers le canal à partir des zones de voiries attenantes.

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

art 74. Traitement des abords

- §1. Les zones portuaires visent à la mise en scène du paysage urbano-portuaire.
- §2. Les abords sont traités comme des zones de transitions entre le développement urbain et la zone d'activités portuaires et de transport. Ils contribuent au développement du maillage vert. Une attention particulière est portée à la qualité de l'aménagement, à l'intégration de plantations et à la signalétique.
- §3. L'éclairage des abords permet la sécurisation de ces zones. Il contribue également à leur aspect esthétique et à la valorisation du caractère portuaire.
- §4. La qualité des constructions et des abords est également prise en compte à partir des points du périmètre offrant des vues sur les zones portuaires :
 - à partir des zones résidentielles et des espaces publics attenants ;
 - à partir du pont Marchant et du Square E. Vandervelde ;
 - à partir des rives opposées, en particulier depuis le périmètre A et ses abords.
- §5. Dans la mesure du possible les accès entre concessions qui sont voisines sont mutualisés.
- §6. Les espaces non construits sont rendus accessibles au public au moins en dehors des heures d'activités des entreprises.

art 75. Passages pour les modes actifs

- §1. Les activités portuaires sont organisées de manière à préserver un cheminement pour les modes actifs en bordure de la voie d'eau. Ce cheminement répond aux conditions suivantes :

- 1° il assure la continuité du parcours qui longe le canal ;
- 2° tout est mis en œuvre pour garantir la sécurité, le confort et l'agrément le long de ce parcours dans le respect des affectations principales de la zone portuaire.

§2. Un aménagement de qualité ou au minimum, un jalonnement sera prévu sur une voirie parallèle afin d'éviter la rupture du cheminement lors d'une interdiction de passage imposée par les activités de transbordement.

§3. Le §1 ne s'applique pas aux activités existantes ni à leurs extensions éventuelles pour lesquelles la configuration des lieux empêche la réalisation d'un tel cheminement. Dans ce cas, le §2 reste néanmoins d'application.

art 76. Clôtures

Un soin particulier est apporté à la qualité des grilles de clôture. Elles minimisent visuellement la fonction de barrière afin d'offrir des vues sur les activités du port et sur le canal :

- elles sont perméables à la vue ;
- elles ont une hauteur maximale de 2,50 m.

II.6_ ZONES DE CHEMIN DE FER

art 77. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en gris (6) sur le Plan des Affectations.

art 78. Affectation

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer.

art 79. Aménagement

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

IV. ZONES NON CONSTRUCTIBLES

III.1_ ZONES DE VOIRIES

art 80. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en jaune (7) sur le Plan des Affectations.

art 81. Affectation

§1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.

§2. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, 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.

art 82. Aménagement

§1. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ;
- 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ;
- 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
- 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 6° il favorise la circulation locale ;
- 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;
- 8° les itinéraires cyclables sont connectés au réseau existant ;
- 9° le parcours du RER Vélo est aménagé, signalé et sécurisé. Son itinéraire et/ou l'itinéraire alternatif continu est praticable 24h sur 24 tout le long de son parcours.

§2. Le maintien et la plantation d'arbres en voirie sont encouragés. En particulier :

- 1° les arbres d'alignement existants à la rue Dante sont conservés ;
- 2° des arbres d'alignement sont plantés le long du canal entre le square E. Vandervelde et l'extrémité est du bassin de Biestebroeck en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes ;
- 3° des arbres d'alignement sont plantés parallèlement au canal au quai F. Demets entre le square E. Vandervelde et le pont du Chemin de fer, en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes.

§3. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager.

III.2_ ZONES DE VOIRIES A CARACTERE PAYSAGER

art 83. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en jaune hachuré vert (8) sur le Plan des Affectations.

art 84. Affectation

- §1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules à destination locale.
- §2. La zone de voirie à caractère paysager comprend les trottoirs, les zones de stationnement 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.

art 85. Aménagement

- §1. Dans ces zones, la circulation des véhicules motorisés est autorisée pour l'accès aux bâtiments riverains uniquement. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :
- 1° la partie carrossable des voiries est réduite au strict minimum : elle permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi des activités riveraines ;
 - 2° il facilite le passage des vélos ;
 - 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
 - 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
 - 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
 - 6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;
 - 7° Des aires de livraisons peuvent être aménagées à la demande pour les camionnettes et les petits camions (15m).
- §2. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager. L'aménagement est conçu en prolongation des zones de parc adjacentes. Il facilite le déplacement des piétons et des vélos.
- §3. Des arbres y sont plantés, soit en bouquet soit en alignement.

art 86. Publicité

La publicité est interdite.

III.3_ ZONES DE PARC

art 87. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert (9) sur le Plan des Affectations.

art 88. Affectation

Ces zones sont affectées à la végétation, aux plans d'eau, aux équipements de détente, ainsi qu'à la préservation de la faune et de la flore.

Ces zones sont ouvertes au public.

art 89. Aménagement

- §1. Ces zones sont aménagées en parc de manière à remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :
- 1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'écologie ;
 - 2° des arbres y sont plantés soit en bouquet soit en alignement ;
 - 3° il met en valeur la présence de l'eau, en particulier le long du tracé historique de la Petite Senne ;
 - 4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;
 - 5° il permet l'accès aux bâtiments riverains ;

6° il intègre un éclairage adapté qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.

§2. Les zones de parc garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- 1° il facilite le passage des vélos ;
- 2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
- 3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 5° Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

§3. Elles permettent l'accès aux véhicules de secours et d'entretien, de déménagement, en particulier pour les immeubles voisins.

art 90. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone. Ces différents dispositifs de gestion des eaux pluviales se rejettent dans le canal selon les recommandations du Port de Bruxelles.

Lors de l'aménagement de plans d'eau, la variation de leur niveau répond aux conditions suivantes :

- 1° assurer la permanence d'un volume d'eau suffisant pour promouvoir la biodiversité ;
- 2° assurer un brassage et un renouvellement fréquent de ces eaux.

III.4_ ZONES DE QUAIS ACCESSIBLES AU PUBLIC

art 91. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en rose saumon (10) sur le Plan des Affectations.

art 92. Affectation

Ces zones sont affectées à la circulation et au séjour des modes actifs, le long des quais du canal.

art 93. Aménagement

§1. Ces zones sont aménagées en quai, de manière à remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- 1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'eau ;
- 2° il met en valeur la présence de l'eau ;
- 3° il participe à la verdurisation des berges ;
- 4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;
- 5° il permet l'accès aux bâtiments riverains ;
- 6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.

§2. Les zones de quais accessibles au public garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- 1° il facilite le passage des vélos ;
- 2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
- 3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent.

ANNEXES

ANNEXE I : Aspects patrimoniaux

Les éléments patrimoniaux au sein du périmètre ont été identifiés selon la liste ci-dessous. Cette liste a été établie à la date de la mise à l'enquête publique du projet de PPAS. Elle est susceptible d'être précisée et complétée lors de l'adoption de l'Inventaire du patrimoine pour la Commune d'Anderlecht et de ses éventuelles mises à jour.

Le patrimoine industriel bâti :

- L'ensemble des bâtiments formant l'ancienne filature La Vesdre situés rue des Goujons 152-154 et rue de la Petite Ile 1A, cadastre 278/G6 et 278/O2
- l'ensemble de propriétés implantées entre la chaussée de Mons et la rue de Biestebroeck, composé par les anciens Établissements Mahillon et C°, chaussée de Mons 460 (en particulier maison de directeur et atelier en ossature métallique), cadastre 197F2 et les anciens Établissements Birmingham Bedshaed Bender & Cie, rue de Biestebroeck, 2A-2-4 et quai de Biestebroeck 56 (en particulier l'ancien bâtiment industriel en ossature en béton armé), cadastre 197D2 et 197/O2 ;
- l'ensemble des bâtiments formant le site Verhulsel, rue des Orchidées, 10-12, cadastre 314V3 et 314L4 ;
- l'immeuble d'angle situé 50-51-52-53 Digue du Canal et 98-100-102-104 rue Dante, cadastre 217A2 et 217Z ;
- l'ensemble de neufs maisons ouvrières situées aux numéros 13 à 21, quai de Biestebroeck, cadastre 221N2, 221M2, 221L2, 221K2, 221H2, 221G2, 221I2 et 221E2.

Les ouvrages d'art et infrastructures ferroviaires :

- le pont Vierendeel enjambant le canal ;
- l'ensemble ferroviaire de l'ancienne gare de Cureghem, y compris les ponts enjambant les chaussées de Mons et rue du Gouverneur Nens ;
- les murs du talus du chemin de fer longeant la rue du Sel ;
- le pont ferroviaire de la rue des Bassins ;
- le pont ferroviaire de la rue des Goujons ;
- le pont ferroviaire de la rue de la Petite-Ile ;
- le double pont enjambant le canal ainsi que la digue du Canal.

Les équipements portuaires :

- la grue du quai de Biestebroeck ;
- les quais et les murs de quais, réalisés dans les années 1930, y compris le petit patrimoine portuaire (bollards, garde-corps, etc.).

Les éléments paysagers :

- Le parc Crickx est un site inscrit à l'inventaire légal par arrêté du 16/03/1995 ;
- Le bassin de Biestebroeck, ses abords aménagés, ses talus verts et les perspectives sur celui-ci ;
- Le bassin de batelage, ses abords aménagés, spécifiquement les alignements d'arbres existants côté quai de Biestebroeck et Digue du Canal, ses talus verts et les perspectives sur celui-ci, en particulier celle formée par les péniches ancrées.

ANNEXE II : Espèces autorisées

La présente section reprend la liste d'essences indigènes établie par Bruxelles Environnement, dont il est fait référence aux articles 22, 66.

Nom français	Nom scientifique	Hauteur	Type sol	Floraison	Aspects biodiversité	Aspects paysagers	Source
Aubépine à deux styles	Crataegus laevigata	2 à 7 m	Sec à peu humide	Mai - juin	Mellifère, intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement
Aubépine à un style	Crataegus monogyna	2 à 8 m	Sec à peu humide	Mai - juin	Mellifère, intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Auline glutineux	Alnus glutinosa	Jusqu'à 20 m	Humide à inondé	Février	Intérêt pour les oiseaux; fixe les berges	Lié aux zones humides et à l'eau	Bruxelles Environnement + Natagora
Bouleau pubescent	Betula pendula	20 m et plus	Sec à peu humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Couvert léger	Bruxelles Environnement + Natagora
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa	25 m et plus	Sec à peu humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Couvert léger	Bruxelles Environnement + Natagora
Bourdaïne	Frangula alnus	3 m	Acide, peu humide à humide		Fruits pour les oiseaux	Pour sous-bois clair	Bruxelles Environnement + Natagora
Cerisier à grappes	Prunus padus		Peu humide à humide	Avril	Intérêt pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Charme	Carpinus betulus	10 à 20 m	Moyennement sec à peu humide	Avril - mai		Marcescent	Bruxelles Environnement + Natagora
Châtaignier	Castanea sativa	25m et plus	Normal, sans calcaire	Juin	Intérêt pour la faune	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement
Chêne pédonculé	Quercus robur	25 m et plus	Drainé à humide	Mai	Très grand intérêt	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Chêne rouvre	Quercus petraea	25 m et plus	Moyennement sec à normal	Mai	Très grand intérêt	Majestueux isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Cognassier	Cydonia oblonga	5 m et plus	Normal	Mai - juin	Mellifère	Floraison, vergers	Bruxelles Environnement
Cornouiller mâle	Cornus mas	2 à 6 m	Très sec à normal, non acide	Mars	Mellifère, fruits pour les oiseaux	Floraison précoce	Bruxelles Environnement
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2 m	Sec à humide	Mars - avril	Fruits pour les oiseaux		Bruxelles Environnement + Natagora
Eglantier	Rosa canina	2 m	Moyennement sec à normal	Juin - juillet	Fruits et abri pour les oiseaux	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Erable champêtre	Acer campestre	20 m	Sec à moyennement humide			Feuillage, idéal pour haies ou parkings	Bruxelles Environnement + Natagora
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	30 m	Sec à moyennement humide			Feuillage, idéal pour haies ou parkings	Bruxelles Environnement + Natagora
Frêne commun	Fraxinus excelsior	30 m et plus	Peu humide à humide			Intéressant isolé ou en alignement	Bruxelles Environnement + Natagora
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus	2 à 5 m	Sol calcaire normal à peu humide			Très jolis fruits bicolores	Bruxelles Environnement + Natagora
Genêt à balais	Sarothamum scoparium	2 à 4 m	sol sec	Mai - juillet			Bruxelles Environnement + Natagora
Griottier	Prunus cerasus	2 à 6 m	Sol normal	Avril - mai	Fruits	Floraison	Bruxelles Environnement
Grosellier épineux	Ribes uvacrispa	1,5 m	Humidité moyenne stable		Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Bruxelles Environnement + Natagora
Hêtre	Fagus sylvatica	35 - 40 m	Humidité moyenne stable				Bruxelles Environnement + Natagora
Houx	Ilex aquifolium	2 à 10 m	Sol normal à peu humide		Fruits pour les oiseaux	Sempervirent	Bruxelles Environnement + Natagora
Merisier	Prunus avium	10 à 25 m	Sol normal à peu humide	Avril	Mellifère, fruits	Floraison	Bruxelles Environnement + Natagora
Néflier	Mespilus germanica	2 à 5 m	Sol sec à normal, calcaire	Mai - juin		Floraison	Bruxelles Environnement
Nerprun	Rhamnus cathartica	3 m	Sol calcaire, sec à humide		Fruits pour les oiseaux	Sous-bois clairs et lisières	Bruxelles Environnement
Noisetier	Corylus avellana	4 à 6 m	Sol normal à peu humide	Février	Fruits pour oiseaux et mammifères		Bruxelles Environnement + Natagora
Noyer commun	Juglans regia	20 à 30 m	Sol normal à peu humide, (parfois assez sec)			Intéressant en alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Orme champêtre	Ulmus minor	10 à 30 m	Sol sec, assez riche	Mars - avril	Papillons rares		Bruxelles Environnement
Peuplier blanc	Populus alba	20 à 30 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Peuplier grisard	Populus canescens	20 à 30 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Peuplier tremble	Populus tremula	15 à 25 m	Sol normal à humide			En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement + Natagora
Poirier commun	Pyrus communis	6 à 12m et plus	Sol normal	Avril - mai	Très intéressant	En verger ou isolé, floraisons	Bruxelles Environnement
Pommier	Malus sylvestris	6 à 10 m	Sol normal	Avril - mai		En verger ou isolé; floraisons	Bruxelles Environnement
Prunellier	Prunus spinosa	1,5 à 4 m	Tous types de sols	Mars - avril	Oiseaux, insectes	Floraison précoce	Bruxelles Environnement + Natagora
Saule blanc	Salix alba		Pas sur sol sec	Avril - mai	Oiseaux cavernicoles, insectes	Têtards en alignement	Bruxelles Environnement + Natagora
Saule marsault	Salix caprea	10 - 15 m	Tous types de sols	Mars	Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Natagora
Sorbier des Oiseleurs	Sorbus aucuparia	6 à 12 m	Sol acide	Mai	Fruits	Floraison, fructification	Bruxelles Environnement + Natagora
Sureau à grappes	Sambucus racemosa	4 - 5 m	Sols secs à moyennement humide	Avril - mai	Fruits pour les oiseaux	Baies rouges pour oiseaux	Natagora
Sureau noir	Sambucus nigra	8 - 10 m	Sols moyennement à fortement humides	Juin - juillet	Fruits pour les oiseaux	Baies noires pour oiseaux, confitures et sirops	Natagora
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	25m et plus	Sol sec à normal	Juin - juillet	Mellifère	En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	30 m et plus	Sol sec à normal	Juin - juillet	Mellifère	En alignement ou isolé	Bruxelles Environnement
Troène commun	Ligustrum vulgare	1,5 à 3 m	Sol sec à normal, calcaire	Juin			Bruxelles Environnement + Natagora
Viorne obier	Viburnum opulus	2 à 4 m	Sol normal à humide	Mai - juin	Fruits	Fruits en hiver	Bruxelles Environnement + Natagora

Annexe III : Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

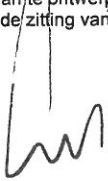



Le calcul du Coefficient du Biotope par Surface est effectué selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = (\sum (\text{surfaces éco-aménageables} \times \text{facteurs de pondération respectifs})) / \text{surface du terrain}$$

Où les facteurs de pondération à prendre en considération sont les suivants :

Type de surface (m ²)	Facteur de pondération
Surface imperméable	0
Surface minérale semi-perméable	0,2
Surface partiellement végétalisée	0,4
Façade verte végétalisée avec plantes grimpantes	0,4
Surface avec végétation sur couche de substrat fine (< 20cm)	0,5
Surface avec végétation sur couche de substrat moyenne (20-60cm)	0,6
Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse (> 60cm)	0,8
Surface avec végétation en pleine terre	1
Plan d'eau minéralisé	0,3
Plan d'eau semi-permanent	0,9
Plan d'eau permanent végétalisé	1
Technologie innovante	0
Milieu sec et zone d'empierrement	0,6



<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER + ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP "BIESTEBROEK II" MET EEN MER Gemeentelijk nummer: PPAS_E2 Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION) ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE Numéro communal : PPAS_E2 Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;">BUUR</p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000 Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p style="text-align: right;">PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;">aries CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.01.2024 tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht, L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité, De Schepenen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit, Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 21.01.2024 au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>