



Commune d'Anderlecht



## PPAS BIESTEBROECK II: PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

**BU  
UR**

Part of Sweco

**aried**<sup>®</sup>  
CONSULTANTS

Auteurs de projet :

**BUUR Part of Sweco + ARIES Consultants**

Dans le cadre de :

**MISSION D'ASSISTANCE À LA COMMUNE  
D'ANDERLECHT DANS L'ABROGATION DE LA  
PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS « BIESTEBROECK »  
AG 07/12/2017 ET DE SON RIE (+ PLAN D'EXPROPRI-  
ATION) ET DANS L'ÉLABORATION D'UN NOUVEAU  
PPAS « BIESTEBROECK II » ET DE SON RIE**

Date : le 30 août 2024



**BUUR** Part of Sweco

Rue d'Arenberg 13  
1000 Bruxelles, BE  
T +32 (0) 16 89 85 50  
F +32 (0) 16 89 85 49  
E buur@buur.be  
www.buur.be

**Chefs de projet** : ir. arch. Hélène RILLAERTS,  
Rémi VAN DURME

**Collaborateurs** : Caroline CUSTINE,  
Laura KOVACS



**ARIES** Consultants

rue des Combattants 96  
1301 Bierges, BE  
T +32 10 430 113  
F + 32 10 430 111  
E info@ariesconsultants.be  
www.ariesconsultants.be

**Directeur** : Ir. Gilles LEDENT

**Chefs de projet** : Quentin PAUWELS, Alejandro RODRÍ-  
GUEZ SEBASTIÁN

**Collaborateurs** : Danaé STEVENS, Blaise ALTDORFER,  
Andrea AIELLO, Delphine PEETERS, Victor GLOTZ,  
Miguel URDIAIN ARRAIZA, Dimitri CRESPIN,  
Quentin MARISSIAUX, Louis VANDEBROEK

# TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| <b>I. PRÉAMBULE</b>                                       | 3  |
| <b>II. MESURES D'APPLICATION SUR L'ENSEMBLE DES ZONES</b> | 4  |
| II.1 Généralités  | 4  |
| II.2 Gabarits et toitures                                 | 6  |
| II.3 Caractéristiques des constructions                   | 10 |
| Traitement des façades                                    | 10 |
| Qualités résidentielles et dispositifs techniques         | 11 |
| II.4 Aménagement des abords                               | 14 |
| Plantations   | 14 |
| Accès   | 14 |
| <b>III. ZONES CONSTRUCTIBLES</b>                          | 16 |
| III.1 Zones d'habitation                                  | 16 |
| Affectations  | 16 |
| Caractéristiques des constructions                        | 16 |
| III.2 Zones mixtes  | 17 |
| Affectations  | 17 |
| Caractéristiques des constructions                        | 17 |
| III.3 Zones de forte mixité                               | 18 |
| Affectations  | 18 |
| Caractéristiques des constructions                        | 18 |
| Périmètres à prescriptions particulières                  | 20 |
| III.4 Zones d'entreprises en milieu urbain                | 22 |
| Affectations  | 22 |
| Périmètres à prescriptions particulières                  | 27 |
| Caractéristiques des constructions                        | 31 |
| Aménagement des abords                                    | 33 |
| III.5 Zones d'activités portuaires et de transport        | 35 |
| Affectations  | 35 |
| Caractéristiques des constructions                        | 36 |
| Aménagement des abords                                    | 37 |
| III.6 Zones d'activités portuaires et de transport        | 39 |
| <b>IV. ZONES NON CONSTRUCTIBLES</b>                       | 40 |
| IV.1 Zones de voiries                                     | 40 |
| IV.2 Zones de voiries à caractère paysager                | 42 |
| IV.3 Zones de parcs                                       | 44 |
| IV.4 Zones de quais accessibles au public                 | 46 |
| <b>V. GLOSSAIRE</b>                                       | 47 |
| <b>VI. ANNEXES</b>  | 48 |

# I. PRÉAMBULE

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

## OBJECTIFS ET LIGNES DE FORCES DU PLAN

La politique urbanistique menée dans le cadre du PPAS Biestebroeck II consiste à garantir la mise en place de 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 ;
- Tisser des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal et renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ainsi que le caractère inclusif des développements immobiliers ;
- Encourager la mixité de fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- Garantir le développement adéquat d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif, en particulier d'équipements scolaires ;
- Favoriser le développement d'un cadre de vie sain et résilient par rapport aux changements climatiques.

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.

- A titre illustratif, certaines intentions ou éléments explicatifs sont explicités en vis à vis du texte. Ces indications, identifiées en caractères italiques, ne font pas partie du contenu réglementaire.

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



## 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 15 ;
- 4° les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air, telles que spécifiées à l'article 15 ;
- 5° la valorisation potentielle des eaux pluviales, telle que spécifiée à l'article 16 ;
- 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 20 et dont le coefficient est évalué selon la formule détaillée en annexe ;
- 8° la note « Mixité » et le potentiel constructible atteint par affectation dans les Zones d'entreprises en Milieu Urbain, tel que spécifiés aux articles 48-49 et 56 à 60 ;
- 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 64 ;

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.

## RECOMMANDATIONS

*En complément des présentes dispositions réglementaires, le PPAS émet une série de recommandations spécifiques aux thématiques suivantes :*

- *La mobilité ;*
- *Le patrimoine ;*
- *Les espaces ouverts et la qualité paysagère ;*
- *Les aspects socio-économiques, en particulier concernant les projets en ZEMU sur la rive droite ;*
- *La performance environnementale des constructions.*

*Ces recommandations sont reprises pages 21 à 24 de l'Exposé des motifs.*

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

## II.1

### GÉNÉRALITÉS

#### 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 ou 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 présent plan et au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme en vigueur.

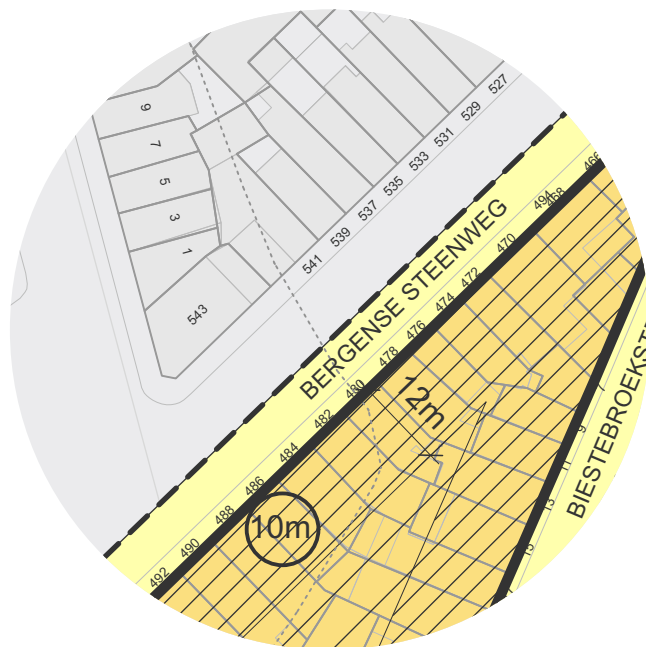
#### ART 3. REPÉRAGE

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.



Extrait du Plan des Affectations

## **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.

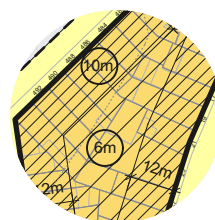
# II.2

## GABARITS ET TOITURES

### ART 8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

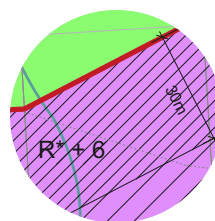
§1. La hauteur des constructions et/ou le nombre de niveaux hors-sol sont définis au Plan, dans les zones marquées par une hachure noire. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir de la voirie sur laquelle se trouve l'accès principal du bâtiment. Le gabarit maximum est fixé :

► 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 7 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, sauf si ce dernier ne compte que maximum 25% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche, cette surface étant allouée à des fonctions de circulation et/ou de séjour assurant un accès de plein pied à une toiture accessible aménagée dans une optique paysagère, conformément aux articles 10 à 13.

► Par fonction de séjour, on entend un espace servant à un usage sédentaire (par opposition à un usage de circulation) par les personnes. Dans le cas présent, il peut s'agir par exemple d'une salle commune à usage des habitants, ou d'un établissement horeca en toiture.

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.

► Tous les niveaux sont à prendre en compte dans ce calcul, y compris les éventuels niveaux de toiture (voir article 9) et niveaux techniques. Ainsi, si un volume est surmonté d'éléments techniques volumineux (ce qui n'est pas le cas des cheminées ou panneaux solaires), le nombre d'étages à prendre en compte est majoré de 1.

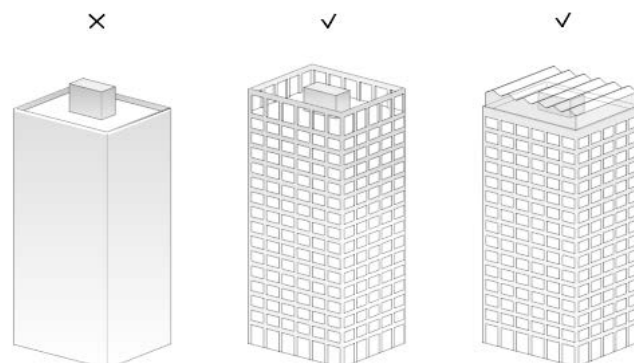
Toutes les façades situées à moins de 30m de l'alignement considéré sont à prendre en compte.



§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.

Si un étage de toiture est prévu et compte moins de 25% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche, les façades doivent être prolongées sur une hauteur de 3,5 à 7m au-delà du niveau de la corniche afin d'intégrer visuellement l'étage de toiture au sein du volume du bâtiment. Ce prolongement de façade et/ou tout élément s'y rapportant ou apparentant, doit être ajouré ou transparent à plus de 50%.

§3. Dans le cas où un segment de la longueur bâtissable à front de rue est laissé libre de toute nouvelle construction afin de maintenir des éléments de patrimoine bâti ou végétal existants, et/ou afin de réaliser un cheminement modes actifs principal, ce segment est pris en compte dans le calcul de la hauteur moyenne décrite au §1 comme ayant une hauteur fictive de R+0. Dans ce cas, la limite de variation du nombre de niveaux (toujours décrite au §1) est laissée à l'appréciation de l'autorité délivrante.



► Le schéma ci-dessus illustre le principe d'intégration de l'éventuel niveau de toiture au sein du volume.

► Le présent PPAS entend encourager la prise en compte d'éléments particuliers se présentant sur les zones constructibles, tels que des espaces verts, arbres ou bâtiments existants pouvant être maintenus et valorisés, ou encore des opportunités de création de cheminements accessibles au public (identifiées au Plan des Affectations) à travers certains grands îlots. La valorisation de ces éléments impliquant de ne pas construire sur certaines zones constructibles à front de voirie, la règle de calcul est modulée de façon à ne pas pénaliser les «volumes non construits» par rapport aux volumes de hauteur inférieure à la moyenne fixée, en ce que les premiers ne compteraient pas dans le calcul de la hauteur moyenne. Au contraire, le fait de laisser la zone libre de toute construction doit logiquement influencer davantage que le fait de diminuer légèrement le nombre de niveaux ; à cet effet, la limite de variation du nombre de niveaux est assouplie, spécifiquement dans les cas où cet assouplissement est motivé par l'un ou plusieurs des éléments précités. Toutefois, l'autorité délivrante reste compétente pour juger du bon aménagement des lieux. Les documents joints à la demande de permis doivent expliquer la manière dont le gabarit moyen « R+N » est mis en application.

## 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 de maximum 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 végétalisées. Cette obligation s'applique également aux parties de toitures recouvertes par des panneaux solaires, mais ne s'applique pas à celles aménagées en terrasses rendues accessibles, ni aux coupoles et aux verrières.

## ART 10. TOITURES VÉGÉTALISÉES

Les toitures vertes répondent aux conditions suivantes:

- Elles contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon) ;
- L'aménagement de toitures vertes intensives est encouragé, selon les recommandations de Bruxelles Environnement. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (graminées et vivaces, plantes basses et arbres/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.

- De nombreux retours d'expériences démontrent que la combinaison de toitures végétalisées et de panneaux photovoltaïques est bénéfique tant au niveau de la composante végétale (durabilité, biodiversité) qu'au niveau du rendement des panneaux solaires (limiter leur surchauffe).



Source : Nigel Dunnett, Noël Kingsbury - Toits et murs végétaux.

§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 usages accessoires aux fonctions attenantes ou aux fonctions situées sous la toiture considérée. Ces usages sont, en tout état de cause, compatibles avec les autres fonctions situées à proximité.

§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 ; partout ailleurs, le choix des matériaux, teintes et techniques de mise en œuvre permet de limiter l'absorption de l'énergie solaire (coefficient albedo élevé, protections solaires, etc).

## **ART 13. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET SERRES 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.

L'implantation de serres est autorisée en toiture. Les serres sont à considérer comme une toiture accessible pour autant qu'il s'agisse d'espace extérieur, n'étant donc pas inclus dans le volume chauffé du bâtiment.

## II.3

# CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

## TRAITEMENT DES FACADES

### ART 14. 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.

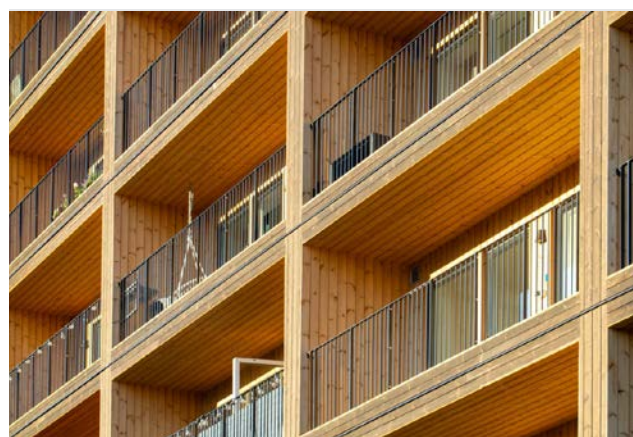
§3. Les façades orientées sur un parc ou un cheminement modes actifs sont traitées comme des façades principales.

§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. L'intégration à l'architecture de terrasses propices à l'appropriation par les habitants (intimité, gestion des vis-à-vis, atténuation des effets de vent, possibilités de végétalisation et de production alimentaire...) et de mesures en faveur de la biodiversité (plantes grimpanes, abris pour la faune...) est encouragée, dans la mesure où cela participe au parti architectural.

§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.



*Kajstaden tall timber building, Västerås (Suède)*

## QUALITÉS RÉSIDENTIELLES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES

### ART 15. QUALITÉS RÉSIDENTIELLES ET DISPOSITIFS TECHNIQUES

§1. Les projets d'immeubles incluant du logement présentent une mixité dans la typologie des logements proposés, en incluant notamment un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ; toutefois, il est possible de déroger à cette proportion dans le cadre de projets comptant moins de 10 logements et ne se situant ni en Zone de Forte Mixité, ni en Zone d'Entreprises en Milieu Urbain ;

§2. 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) ;

§3. 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 fonctions et 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.

► *Il convient également de prendre en compte les Recommandations relatives aux projets d'immeubles incluant du logement de la Commune d'Anderlecht.*

► *L'agencement du projet doit favoriser autant que possible la quiétude des fonctions sensibles aux nuisances sonores, telles que les logements, établissements scolaires et institutions de soin.*

## ART 16. GESTION DES EAUX

§1. Toute construction nouvelle et toute extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures de la construction nouvelle et de l'extension de la construction existante.

Les eaux pluviales sont dirigées vers une ou plusieurs citernes de récupération dimensionnées en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble<sup>A</sup>.

Les citernes sont raccordées à au moins un robinet de service et un WC de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction existante.

§2. Le trop-plein des citernes visées au §1er, est géré de manière intégrée sur le terrain concerné.

Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont dimensionnés selon le principe du zéro rejet et sont constitués préférentiellement de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés<sup>B</sup>.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique objectivable et dûment motivée d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum<sup>C</sup> après tamponnage sur la parcelle. Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

- 1° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;
- 2° le réseau hydrographique<sup>D</sup> ;
- 3° l'égout.

## ART 17. 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.

► *A : on entend par extension, une extension soit en profondeur, soit en hauteur (modifiant de facto la toiture existante). Le demandeur peut consulter l'outil suivant pour dimensionner la citerne : <https://leefmilieu.brussels/media/8559/download?document>*

► *B : De nombreux dispositifs peuvent être mis en œuvre pour atteindre cet objectif. Le principe de la gestion intégrée des eaux pluviales est de proposer les systèmes les plus performants d'un point de vue environnemental et adaptés au vu du contexte du projet. Le principe du zéro rejet se base sur un dimensionnement pour une pluie centennale et se calcule selon la méthode des pluies sur base des superficies et perméabilité des surfaces d'infiltration ou sur base d'une valeur par défaut de 60 litres/m<sup>2</sup> en 4 heures. Un outil est mis à disposition par la Région pour effectuer ce dimensionnement selon le contexte. Le projet doit principalement faire usage des dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés afin de tirer un maximum de profit du dispositif (fraicheur, biodiversité,...).*

► *C : Le rejet des eaux pluviales à l'égout a, en effet, pour conséquence, outre la surcharge du réseau et le risque d'inondation, de polluer l'environnement par les déversements d'orage et le ruissellement direct, de diluer les eaux usées et de diminuer la performance des stations d'épuration.*

*Bruxelles Environnement offre au porteur de projet une documentation et, au besoin, un accompagnement par le service du Facilitateur Eau.*

► *D : le réseau comprend tous les éléments tels que les cours d'eau, le Canal, les étangs, les mares, les marais.*

## ART 18. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES

En cas de nouvelle construction, le projet inclut la création hors voirie de stationnements couvrant l'ensemble des besoins du projet. Le nombre d'emplacements à destination des entreprises est conforme aux normes applicables. Le nombre d'emplacements de stationnement à destination des habitants ne dépasse pas 1 emplacement par logement. Le ratio effectif, qui peut donc être inférieur, est à évaluer en fonction de 7 critères :

- 1° La proximité des transports en commun ;
  - 2° L'offre de parkings accessibles aux habitants dans la vicinity du projet ;
  - 3° Le taux de possession de voitures par ménage dans le contexte proche ;
  - 4° Le type de logements inclus dans le projet (logement familial, logement étudiant...) ;
  - 5° Le risque effectif de report du stationnement en voirie, tenant compte des besoins de stationnement aisément accessibles au public des équipements situés dans la vicinity du projet ;
  - 6° La mise à disposition des futurs habitants de modes de déplacements alternatifs (voitures et/ou vélos partagés, emplacements vélos par logement...) ;
  - 7° L'intégration du projet dans une démarche de mutualisation des emplacements de stationnement.
- Dans ce cas, le ratio est de 0,75 emplacement par logement maximum.

## ART 19. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉLOS

En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacements de stationnement est au minimum de 1 emplacement par logement augmenté de 1 emplacement par chambre. Ce ratio s'applique également pour les studios (assimilés aux appartements 1 chambre).

Les emplacements vélos sont sécurisés et facilement accessibles. Ils ne sont pas obligatoirement situés au niveau du rez-de-chaussée mais sont, dans tous les cas, situés à proximité des accès de l'immeuble ou des logements.

## ART 20. DÉVELOPPEMENT DU BIOTOPE

Tout est mis en oeuvre pour préserver et développer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont végétalisées et plantées 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 du CBS+ (outil de la Région de Bruxelles-Capitale).

► Pour la détermination du nombre d'emplacements de stationnement à destination des entreprises, il convient de se référer :

- pour les bureaux, au COBRACE qui détermine le nombre d'emplacements par unité de surface de bureaux, suivant l'accessibilité en transports en commun dans la zone ;
- pour les autres activités (artisanat, commerces...), le nombre d'emplacements est à déterminer sur base d'une proposition motivée à partir des besoins réels de l'entreprise (le nombre d'employés, leurs horaires...)

► Les notes jointes à la demande de permis explicitent la manière dont le nombre d'emplacements a été déterminé sur base des sept critères listés ci-contre. Pour les projets comprenant un grand nombre de logements, il importe d'aborder la question du nombre d'emplacements par logement en amont du dépôt de la demande de permis, dès la réunion de projet.

► Le *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* comprend diverses recommandations, relatives notamment aux types d'emplacements vélos à inclure (prise en compte des vélos cargos ou long-tail,...). Ce document est disponible sur le site de Bruxelles Mobilité.

► Selon les spécificités du projet, les vélos seront idéalement localisés soit au rez-de-chaussée, soit aux étages de manière à être au plus près des logements, soit encore au sous-sol si les conditions d'accès aisé sont assurées.

► Cette formule de calcul est reprise en annexe (dernière page) du présent document.

# II.4

## AMÉNAGEMENT DES ABORDS

### PLANTATIONS

#### ART 21. 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) et leur implantation favorise la continuité écologique au travers de l'îlot ;
- 3° Les plantations sont composées d'essences indigènes figurant sur la liste de Bruxelles Environnement en vigueur. Les espèces invasives sont interdites ;
- 4° Les plantations intègrent une diversité, que ce soit en termes d'essence et de taille ;
- 5° Les plantations sont adaptées au biotope (sol sec ou humide, exposition,...) et choisies de telle sorte à diversifier les milieux (ouverts, fermés, ...)
- 6° L'usage parcimonieux des conifères est préconisé.

### ACCÈS

#### ART 22. 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 23. ACCÈS PRIVATIFS 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 limiter autant que possible leur impact sur l'aménagement et la fonctionnalité des accotements en voirie (espaces verdurisés et végétation, stationnements vélos et voitures...)

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.

► *En pratique, cette interdiction concerne uniquement l'îlot faisant face à la tête du Canal et au Square Emile Vandervelde.*

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

## ART 24. 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 principaux, devant être accessibles en permanence ;
- les cheminements secondaires, devant au minimum être accessibles soit en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement), soit durant ces heures d'activité.

- *Ces cheminements principaux sont localisés au Plan par une double flèche bleue en trait plein ;*
- *Ces cheminements secondaires sont localisés au Plan par une double flèche bleue en traitillés.*

§2. L'intégration de ces cheminements est obligatoire. En revanche, le positionnement de ces tracés est indicatif. Il peut être déplacé en fonction de l'implantation des bâtiments à construire ou à maintenir, et du projet d'ensemble.

► *Il est rappelé que les prescriptions du PPAS n'ont pas d'effet rétroactif, et concernent uniquement les nouvelles demandes de permis.*

§3. Ces cheminements sont dimensionnés et aménagés de manière qualitative et contribuent à la continuité du maillage écologique.

► *L'article 14 est d'application concernant la relation des façades aux cheminements modes actifs.*

# III. ZONES CONSTRUCTIBLES

## III.1

### ZONES D'HABITATION

#### AFFECTATION

##### ART 25. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

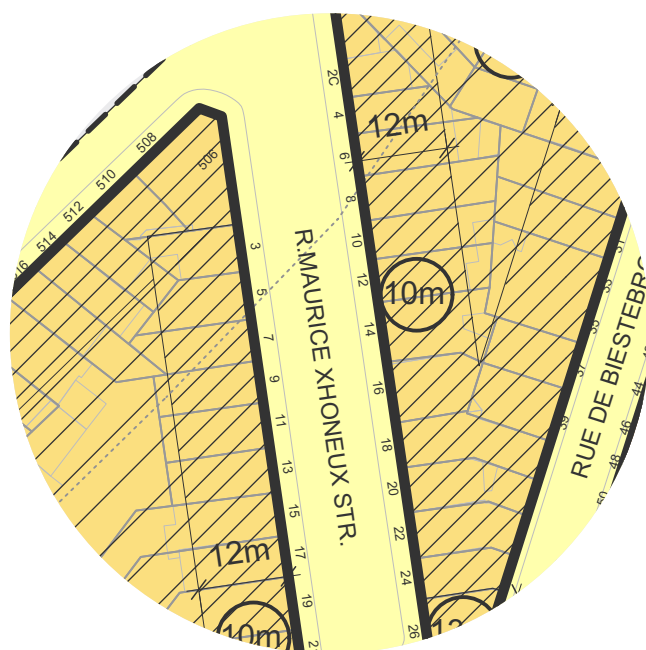
Ces zones sont représentées en beige (1) sur le Plan des Affectations.

##### ART 26. 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.



Extrait du Plan des Affectations

#### CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

##### ART 27. 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 28. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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

##### ART 29. 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, ou à l'agriculture, 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

## AFFECTATION

### ART 30. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

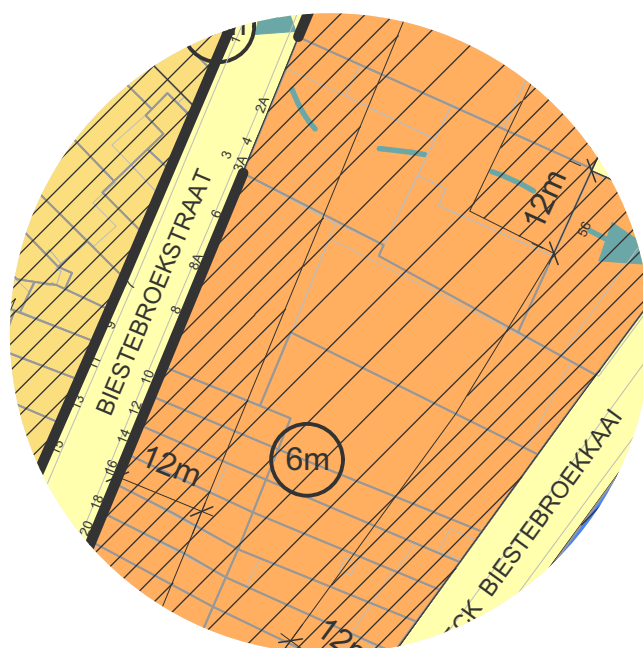
Ces zones sont représentées en brun clair (2) sur le Plan des Affectations.

### ART 31. 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.



Extrait du Plan des Affectations

## CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

### ART 32. 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 33. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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

### ART 34. 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 MIXTÉ

### AFFECTATION

#### ART 35. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

#### ART 36. 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 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux ne dépassent pas 1.000 m<sup>2</sup>.

§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.

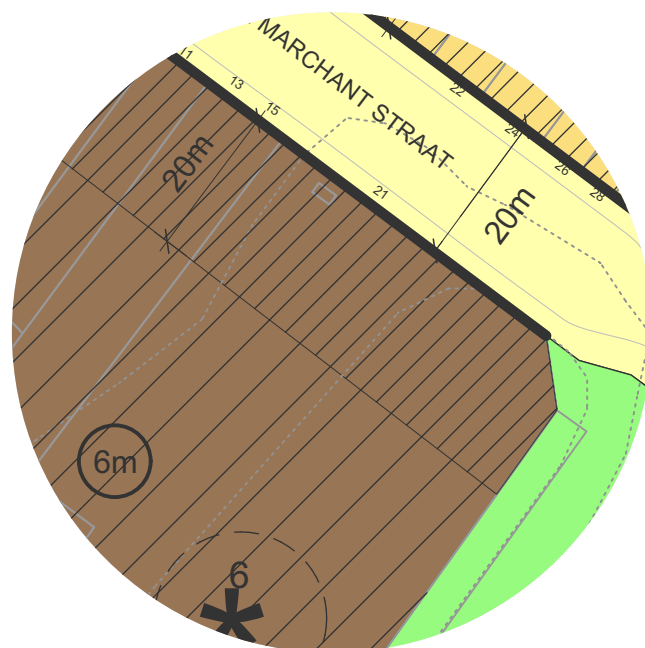
La superficie de plancher affectée au commerce ainsi qu'au commerce de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble.

La superficie de plancher affectée au grand commerce spécialisé peut être portée au-delà des 3.500 m<sup>2</sup> 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.



Extrait du Plan des Affectations

### CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

#### ART 37. 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 38. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ART 39. 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 40. 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 41. 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.

## PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### ART 42. GÉNÉRALITÉS

Dans les périmètres à prescriptions particulières, les dispositions des articles 35 à 41 sont d'application. Elles sont précisées par les articles 42 à 45 qui définissent des conditions particulières pour l'aménagement des parties non construites de la zone.

### ART 43. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

### ART 44. 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.

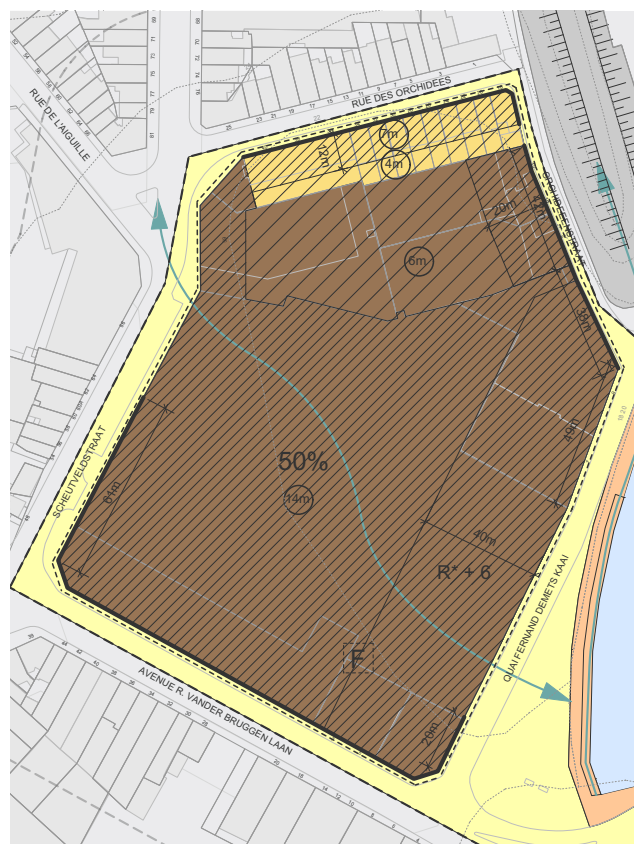
### ART 45. BASSIN

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 m<sup>2</sup> ;

- Il est rappelé que les autres dispositions du PPAS qui sont non contraires aux articles 42 à 45 sont également d'application. Notamment, les dispositions concernant les gabarits et toitures. A ce sujet, il convient de noter que le §3 de l'article 8 rentre en ligne de compte, étant donné le cheminement modes actifs imposé au Plan des Affectations à travers le présent périmètre.

- Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre à prescriptions particulières F :



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 quais et cheminements. 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 ne peuvent engendrer des déclivités importantes et 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.

► *Il est rappelé que la réalisation éventuelle d'un bassin ne fait pas partie des objectifs d'aménagement du PPAS et qu'il n'y a pas de projet attendu en ce sens au moment de l'adoption du plan. L'inclusion des présentes dispositions vise, d'une part, à garantir la continuité du cadre légal applicable aux projets en cours d'instruction au moment de l'abrogation du PPAS «Biestebroeck» ; et d'autre part, à garantir l'intérêt public dans le cas où un projet incluant la réalisation d'un bassin devait être considéré à l'avenir.*

► *En pratique, la réalisation éventuelle d'un bassin à destination de menues embarcations devra vraisemblablement inclure l'installation d'un pont levant.*

# II.4

## ZONES D'ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN

### AFFECTATION

#### ART 46. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

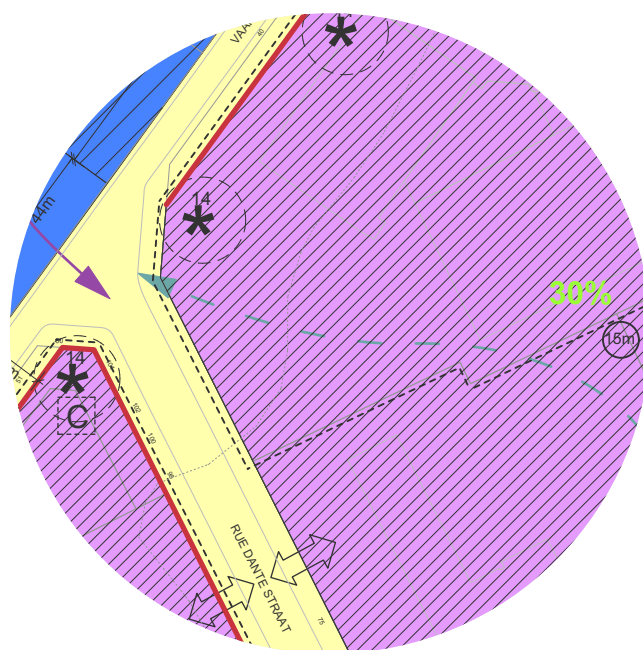
Ces zones sont représentées en violet<sup>(4)</sup> sur le Plan des Affectations.

#### ART 47. GÉNÉRALITÉS

Les affectations générales détaillées à l'article 48 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 51 ;
- des dispositions spécifiques précisant les affectations autorisées le long des liserés de noyau commercial, à l'article 52 et des liserés de noyau commercial suggéré à l'article 53 ;
- des dispositions spécifiques explicitant les seuils constructibles autorisés pour les périmètres à prescriptions particulières, aux articles 54 à 58.



Extrait du Plan des Affectations



## ART 48. MIXITÉ

Toute demande de permis d'urbanisme ou permis de lotir comprenant de nouvelles constructions situées dans ces zones, démontre au moyen d'une note «Mixité» la façon dont le projet participe à la réalisation des ambitions de mixité programmatique et sociale du Plan.

Le projet répond notamment à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- l'un des bâtiments comprend une fonction productive de minimum 5.000 m<sup>2</sup>, celle-ci pouvant s'étendre à un ou plusieurs bâtiments contigus au bâtiment considéré<sup>A</sup> ;
- le projet permet le maintien sur le site d'un acteur économique ou d'utilité publique présent depuis plus de 5 ans<sup>B</sup> ;
- le projet inclut un équipement d'intérêt collectif, espace vert accessible au public ou espace public hors voirie de plus de 500 m<sup>2</sup>, aménagé au pied de l'un des bâtiments<sup>C</sup> ;
- l'un des bâtiments inclut une fonction accessible au public de plus de 250 m<sup>2</sup>, aménagée au niveau de la toiture<sup>D</sup> ;
- minimum 25% des unités de logement prévues comptent 3 chambres ou plus, et minimum 5% comptent 4 chambres ou plus<sup>E</sup>.

Le nombre de conditions à remplir est supérieur ou égal, le cas échéant, au nombre d'émergences prévu par le projet, chaque émergence vérifiant au minimum une condition distincte parmi les conditions susmentionnées.

► La note «*Mixité*» explique, pour tout projet:

- au niveau global, la manière dont le projet contribue à la mixité programmatique et/ou sociale de la zone ;
- de manière plus concrète, la place donnée à l'une ou plusieurs des fonctions listées ci-contre, étant bien entendu qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer l'ensemble de ces éléments ; la diversité des éléments énumérés ici reflétant la réalité diverse des types de projets pouvant être rencontrés dans la zone.

- A. Il peut s'agir d'une entreprise unique ou d'un centre d'entreprises proposant principalement des espaces d'atelier, de production et d'entreposage. Toutes les surfaces faisant partie intégrante de ce programme peuvent être prises en compte, y compris les éventuelles surfaces administratives ou logistiques.
- B. Le maintien et le renforcement de l'activité économique historique du quartier sont également l'un des objectifs du plan dans lequel s'inscrivent les ZEMU. La contribution de projets à cet objectif est encouragée.
- C. Les nouveaux espaces publics (ou à tout le moins, accessibles au public) aménagés par le projet peuvent, le cas échéant, entrer en ligne de compte à la fois pour la réalisation de cette condition et la réalisation des conditions visées à l'article 49 §3.
- D. Les projets en ZEMU organisant, dans de nombreux cas, la mixité des programmes de manière verticale, la localisation en hauteur de fonctions publiques peut apporter une plus-value à prendre en compte.
- E. Outre la mixité programmatique, il convient de maximiser la mixité typologique. Une part de grands logements plus élevée que le minimum imposé à l'article 15 est encouragée.

Ainsi, un projet comprenant la réalisation de 3 émergences doit remplir au minimum 3 conditions parmi les 5. Chaque émergence sera associée à l'intégration de l'une des fonctions citées, signalant ainsi leur présence dans le paysage urbain.

## 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 m<sup>2</sup> 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. Si le PRAS introduit d'autres affectations aux Zones d'Entreprises en Milieu Urbain, celles-ci sont autorisables également.

La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2.500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros et 3.500 m<sup>2</sup> 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 49.

§2. La réalisation d'un projet portant au moins sur 10.000 m<sup>2</sup> 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, aux équipements d'intérêt collectif et de services public, 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.

- Le présent PPAS comprend également une recommandation en faveur d'une révision du PRAS permettant l'inclusion d'activités de logistique urbaine durable dans les ZEMU. Ceci est repris à l'Exposé des motifs.



Projet retenu pour le développement mixte «Citygate II»  
source : factsheet BMA

§3. La réalisation de logements au sein des projets visés au §2 va de pair avec la création d'espaces publics et/ou espaces verts accessibles au public. Les conditions sont les suivantes :

1°. Le projet permet la réalisation, au sein du périmètre de la demande, d'espaces publics ou espaces ouverts accessibles au public d'une superficie totale équivalente à minimum 18 m<sup>2</sup> par unité de logement.

2°. Ces espaces sont situés en priorité :

- dans les Zones de Parc ou Zones de Voirie, si le projet inclut de telles zones ;
- le long des cheminements modes actifs principaux ou secondaires ;
- au droit d'espaces verts existants dans le but de favoriser leur maintien.

3°. Dans le cas d'espaces verts rétrocédés au domaine public et/ou confiés à un gestionnaire d'espace public, les prescriptions de l'article 91 s'appliquent et le gestionnaire désigné doit en assurer ou approuver l'aménagement.

4°. Ces espaces publics ou espaces ouverts accessibles au public ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul des charges d'urbanisme, mais peuvent être pris en compte dans les espaces visés à l'art. 48.

§4. Les parties de ces zones qui sont non construites, hors-sol, sont destinées à l'aménagement des abords pour les activités adjacentes et les riverains ainsi que pour les services écosystémiques, selon les dispositions prévues aux art 67 et 68.

## ART 50. CAS D'EXEMPTIONS

Il peut être dérogé aux articles 48 et 49 §2. pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises (à savoir les activités «business to business»), aux bureaux, au commerce ou au commerce de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :

1° la transformation ou l'extension favorise le maintien sur son site actuel d'une entreprise présente dans la zone depuis plus de 5 ans ;

2° la superficie plancher affectée aux besoins de l'entreprise est toujours équivalente à minimum 90% de l'emprise au sol des constructions ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La présente disposition s'applique également aux projets incluant, outre la transformation ou extension d'immeubles existants, la construction d'immeubles distincts sur le site de l'entreprise, non contigus aux immeubles existants.

- L'Organisation Mondiale de la Santé recommande que chaque habitant dispose d'au minimum 12 m<sup>2</sup> d'espaces verts à moins de 300m de son logement. Le PPAS prévoit l'aménagement de nombreuses zones de parc ou de voiries à caractère paysager (arborées, végétalisées et faisant la part belle aux modes actifs) dans le quartier, afin notamment que l'augmentation de l'offre de logements soit assortie d'une augmentation concomitante de l'offre en espaces verts. Il importe alors que tout projet prévoyant une offre conséquente de logements supplémentaires contribue à une augmentation également conséquente du réseau d'espaces verts. De cette manière, le développement proportionné d'un cadre de vie verdoyant est assuré.

*Note: le chiffre de 18 m<sup>2</sup> est défini sur base de la recommandation OMS en partant du principe qu'en général, la majorité des logements seront occupés par plus d'une personne.*

- Cette disposition vise à faciliter les projets favorisant le maintien, non seulement d'activités économiques existantes, mais aussi de bâtiments existants par opposition à un projet de démolition/reconstruction. Dans ce cas, des contraintes quant à la composition du dossier, la proportion minimum de logements ou la répartition des programmes entre les étages sont levées, sans toutefois diminuer la part des surfaces affectées aux activités économiques par rapport à l'emprise bâtie.

*Il peut s'agir, par exemple, de projets de rénovation d'un bâtiment industriel existant, dont l'activité demeure inchangée ; ou d'un projet plus large incluant l'ajout d'autres fonctions sur le site de l'entreprise, dans une optique d'intégration du site dans la dynamique de développement urbain visée par le présent PPAS.*

- L'article 6 garantissant le maintien et la faculté d'accroissement de fonctions autorisées préalablement à l'entrée en vigueur du Plan reste d'application. L'article 50 est complémentaire à cet article. Ainsi, si une demande est entièrement conforme à l'article 6, elle est autorisable.

## **ART 51. 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 48 :

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.

§3. Le long d'un front urbain, des espaces peuvent également être affectés à usage de parc, voirie, espace vert ou zone de recul en vue de renforcer le réseau d'espaces publics et/ou le maillage vert. Dans ce cas, la position des façades peut être en retrait, dans le respect des conditions suivantes:

1° les conditions locales le permettent ;

2° l'alignement proposé préserve ou renforce la cohérence du front urbain, la continuité du maillage vert et/ou les conditions de micro-climat (perméabilité et qualité des sols, gestion des ombrages et des effets de vent...).

## **ART 52. 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 48 :

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 ».

► *Il est souhaité qu'au niveau des fronts urbains en lien avec la zone de parc, les auteurs de projet sur les parcelles bordant le parc prévoient des zones tampon végétalisées sur leur parcelle en vue d'une bonne intégration paysagère, favorisant également l'intimité des habitants.*

## **ART 53. 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.

## PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### ART 54. GÉNÉRALITÉS

Dans les périmètres à prescriptions particulières, les dispositions des articles 48 à 51 sont d'application. Elles sont précisées par les articles 54 à 57 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 55. 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 du Sel ;
- Périmètre C : terrain compris entre la rue Dante, la digue du Canal et la rue des Goujons ;
- Périmètre D : terrain compris entre la rue du Développement, la Digue du Canal, la rue de la Petite-Ile et le boulevard Industriel ;
- Périmètre E : terrain compris entre rue de la Petite-Ile, 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 56. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE HORS-SOL DANS LE PÉRIMÈTRE A

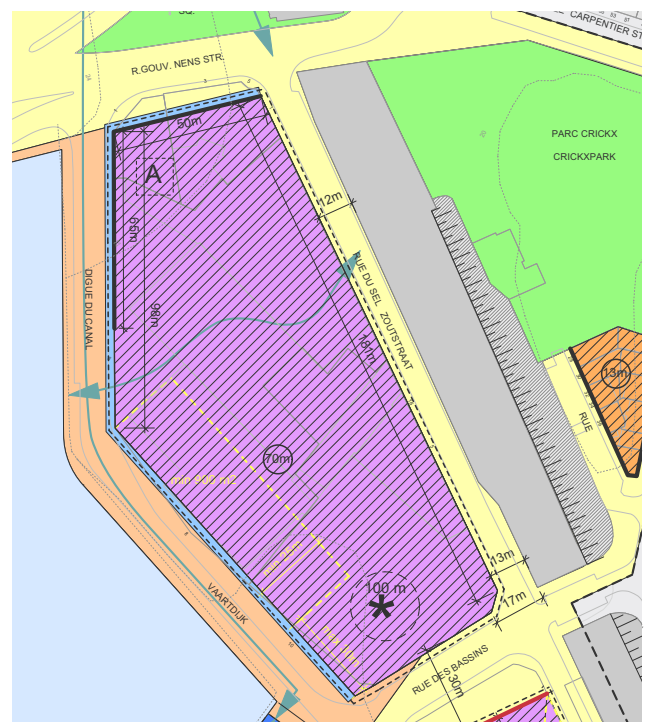
§1. Au sein du périmètre A, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 4,3.

§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.

► *Le périmètre B ne concernant pas l'entièreté de l'îlot, il n'est délimité par des voiries que sur trois côtés.*

► *Le périmètre E ne concernant pas l'entièreté de l'îlot, il n'est délimité par des voiries que sur trois côtés.*



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre A

## ART 57 POTENTIEL CONSTRUCTIBLE HORS-SOL DANS LE PÉRIMÈTRE B

§1. Au sein du périmètre B, le potentiel constructible est limité à un P/S de 2,7. Ce potentiel maximum est porté à 3 si l'implantation du bâti projeté maximise le maintien des massifs arborés existants.

§2. Le nombre de places de stationnement au sein du périmètre doit être limité au strict minimum selon les besoins du projet, compte tenu de la proximité de transports publics et de parkings accessibles aux riverains, du risque limité de report du stationnement en voirie et du souhait de limiter les impacts sur les espaces verts existants.

§3. Si les émergences prévues au Plan d'Affectation sont réalisées, les façades principales de ces émergences sont alignées au front urbain et les volumes de ces émergences s'accordent afin de former un ensemble unifié. Les volumes sont alors de plan rectangulaire et présentent les dimensions suivantes, à 0,50m près :

- 25m de largeur à front de canal
- 52 ou 57m de hauteur totale.

La profondeur des étages est inférieure à 25m ; l'expression architecturale des façades latérales et principale est unifiée au sein de chaque volume, cette expression devant néanmoins varier d'une émergence à l'autre.

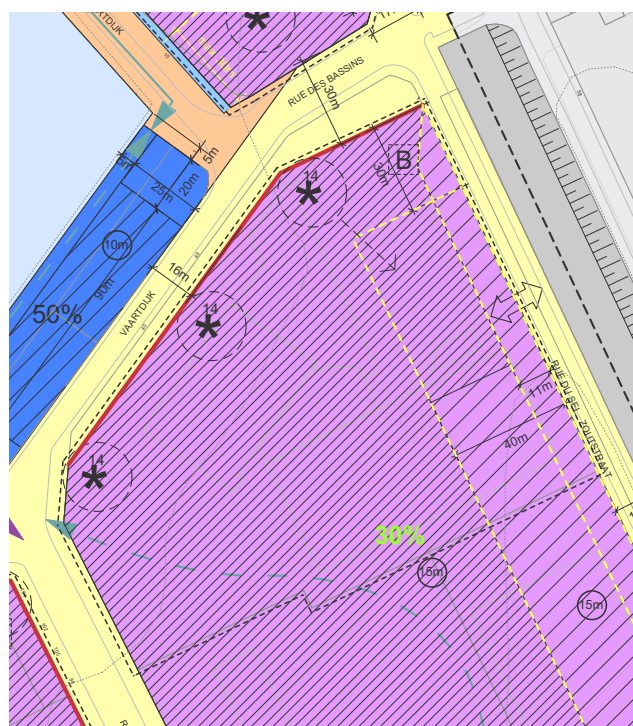
A l'angle de la Digue du Canal et de la rue de Dante, les étages supérieurs de l'émergence peuvent surplomber la voie publique et dépasser 25m de profondeur afin de respecter l'alignement le long de la Digue du Canal. Les autres étages doivent alors observer un retrait par rapport à l'alignement.

§4. L'émergence située à l'angle de la rue des Bassins peut être décalée le long de la rue du Sel dans le cas où le projet vise la construction d'une tour productive. Dans ce cas, la hauteur des étages n'y est pas limitée et les conditions fixées au §3. n'y sont pas d'application ; toutefois, la hauteur totale ne dépasse pas 50m. La largeur du volume reste inférieure à la hauteur. En outre, matérialité de l'éventuelle tour productive se démarque de celle des bâtiments affectés au logement au sein du projet et évite des vis-à-vis trop proches avec ceux-ci. Une façade en grande partie translucide est recommandée.

► Le cas échéant, le respect de la condition énoncée ci-contre est démontré au moyen d'une note émanant d'un écologue, détaillant les situations existante et projetée et présentant la valeur biologique des arbres concernés ainsi que les mesures de protection prévues.

► Il est rappelé que les autres dispositions du PPAS qui sont non contrares à l'article 57 sont également d'application. Notamment, il convient de noter que le §3 de l'article 8 rentre en ligne de compte dans le cas où un segment de la longueur bâtable à front de rue est laissé libre de toute nouvelle construction afin de maintenir des éléments de patrimoine bâti ou végétal existants.

► Les deux mesures de hauteur permettent l'inclusion éventuelle d'un niveau de toiture tel que décrit à l'Art. 8 §2.



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre B

## ART 58. 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 3.

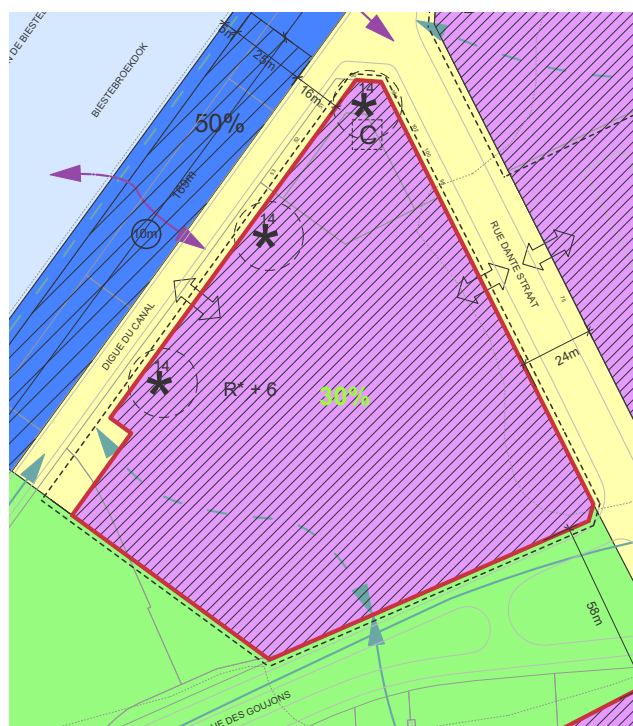
§2. Ce P/S est porté à maximum 4,3 pour autant que l'ensemble des conditions ci-dessous soient respectées :

- 1° La Zone de Parc dessinée au Plan des Affectations au sein de l'îlot actuel (tel que repris au parcellaire figurant au Plan des Affectations) est cédée à l'autorité publique préalablement à l'introduction de toute demande de Permis d'Urbanisme visant un P/S supérieur à 3 au sein de la parcelle concernée ;
- 2° La demande prévoit ou prend en compte l'aménagement et la rétrocession de la Zone de Voirie dessinée au Plan des Affectations au sein du périmètre C, ainsi que la réalisation du cheminement modes actifs secondaire à travers le périmètre ;
- 3° La demande prévoit ou prend en compte la réalisation d'un centre d'entreprises comprenant au minimum 6.000 m<sup>2</sup> de superficie intérieure et 2.000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs couverts ;
- 4° La demande prévoit ou prend en compte la réalisation d'au minimum 1.000 m<sup>2</sup> de surfaces destinées à l'agriculture urbaine et/ou l'installation d'une ou plusieurs serres ou verrières participant aux qualités résidentielles et spatiales de l'îlot.

§3. Le taux d'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% par projet ou permis de lotir.

§4. La proportion d'espaces végétalisés visés à l'Art.62 2° (pouvant être prévus sous forme de toitures végétalisées intensives accessibles aux habitants) est portée à 60% maximum, sans préjudice des autres conditions fixées par cette prescription. Une partie de ces espaces végétalisés accessibles aux habitants est à localiser le long de la zone de parc jouxtant le front urbain, sous forme d'une zone de recul (dans le respect des conditions fixées à l'article 51) intégrant des éléments tampons (conformément à l'article 92).

- ▶ Les éléments permettant de rencontrer les conditions listées ci-contre peuvent également être pris en compte pour la vérification d'autres dispositions ou prescriptions du présent PPAS.
- ▶ Il est rappelé que les prescriptions du PPAS n'ont pas d'effet rétroactif, et concernent uniquement les nouvelles demandes de permis.



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre C

## ART 59. 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 2,9, hors bâtiment scolaire.

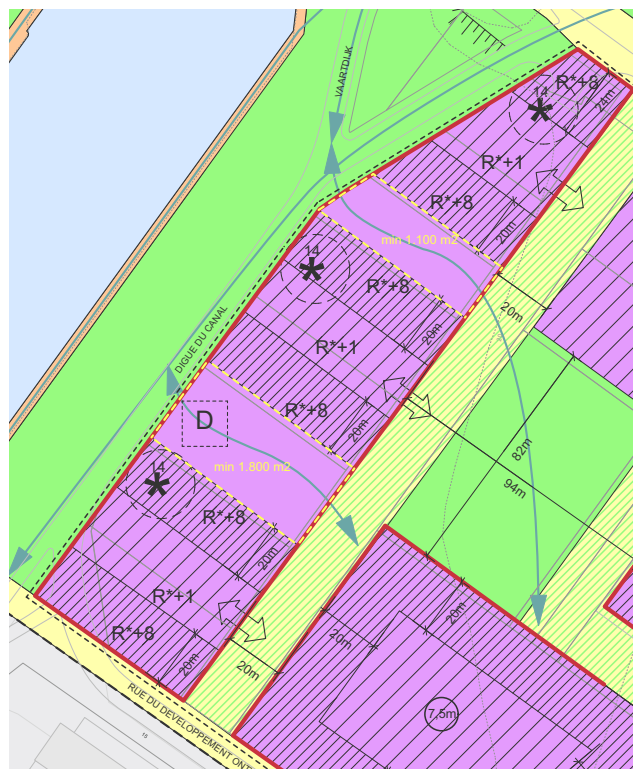
§2. Ce potentiel constructible répond aux conditions suivantes :

1° maximum 104.000 m<sup>2</sup> de superficie plancher pour du logement ;

2° la disposition prévue à l'article 48 §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 m<sup>2</sup> 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.



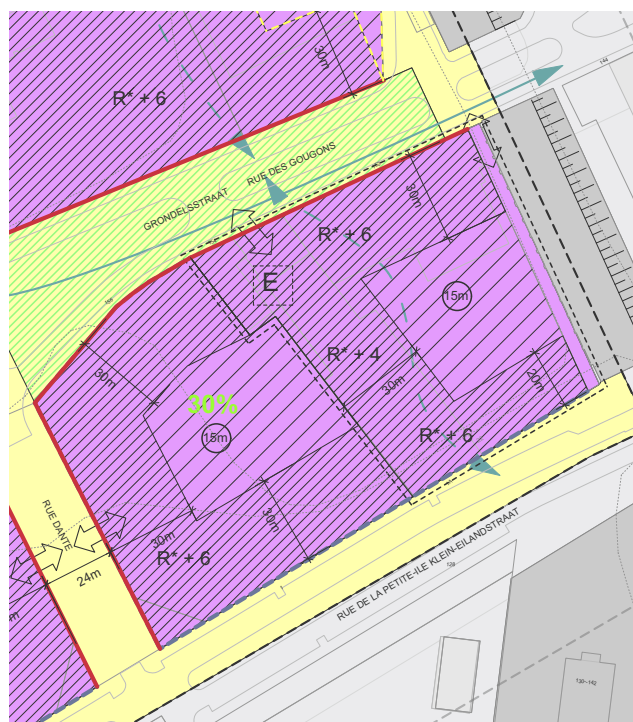
Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre C

## ART 60. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE HORS-SOL DANS LE PÉRIMÈTRE E

§1. Au sein du périmètre E, 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 m<sup>2</sup>, 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.



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre D



## CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

### ART 61. 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 62 :

- 1° le plan principal formé par le rez-de-chaussée est implanté à l'alignement, sauf en application des conditions spécifiées à l'article 51§3 ;
- 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 66 et 67.

### ART 62. EMPRISE MINIMUM DES ESPACES VÉGÉTALISÉS ACCESSIBLES AUX HABITANTS ET ENTREPRISES

Dans le cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage minimum affiché en vert, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir et dans le respect des conditions suivantes:

- 1° les espaces à prendre en compte sont situés au sein de la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain, et non en zone de voirie ou de parc au Plan des Affectations ;
- 2° il s'agit soit de zones végétalisées en pleine terre, soit de toitures végétalisées intensives accessibles et visibles depuis plusieurs étages de logements. Cette seconde catégorie ne peut représenter plus de 30% des espaces végétalisés pris en compte ;
- 3° Les éventuels plans d'eau, terrains de sports ou de jeu ou éléments d'embellissement urbain intégrés à l'aménagement de ces espaces végétalisés, peuvent également être pris en compte dans les surfaces comptabilisées.

► *Ils peuvent néanmoins faire partie intégrante d'espaces publics complémentaires créés par le projet, bien qu'une fonction de jardin privatif ou collectif convienne également.*

### ART 63. 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 64. 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...) ;
- 3° l'intégration des éléments techniques (notamment dispositifs de traitement d'air, désenfumage, chauffage ou refroidissement) de manière à éviter les effets indésirables sur le confort des espaces extérieurs à usage résidentiel.

## ART 65. 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 23 ;
- 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 66. 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.



Traitement paysager des toitures dans l'un des projets préalablement autorisés en ZEMU. Source: dossier demande de permis d'urbanisme

## AMENAGEMENT DES ABORDS

### ART 67. 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 sont aménagés en jardins de pleine terre plantée sauf au droit des accès et éventuelles zones de manoeuvre ; dans le cas d'aménagements plantés sur des infrastructures en sous-sol, un substrat de minimum 1m est imposé ;

§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 68. ESPACES RÉCRÉATIFS EXTÉRIEURS

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

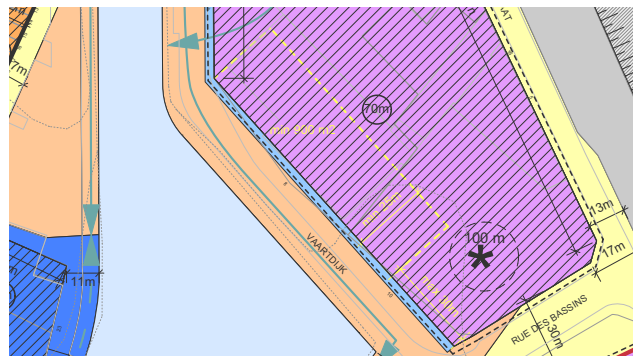
- 1° seules les installations et constructions accessoires à leur fonction y sont autorisées, tels que les préaux, les terrains de jeux ou de sport en plein air, les emplacements pour vélos, etc. ;
- 2° l'utilisation de revêtement de sol perméable est privilégiée ;
- 3° ces espaces intègrent des plantations,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

### ART 69. 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 900m<sup>2</sup> ;
- il est d'un seul tenant ;
- il ne s'inscrit pas obligatoirement dans les traitillés jaunes représentés au Plan des Affectations, et ne doit pas non plus couvrir l'entièreté de cette zone ;
- il est aménagé en prolongation de la zone de quai accessible au public attenante, aux conditions des articles 94 à 96.

► Il est rappelé que les dispositions non contraires des autres règlements restent d'application, notamment le titre I, chapitre VII du Règlement Communal d'Urbanisme de la Commune d'Anderlecht.



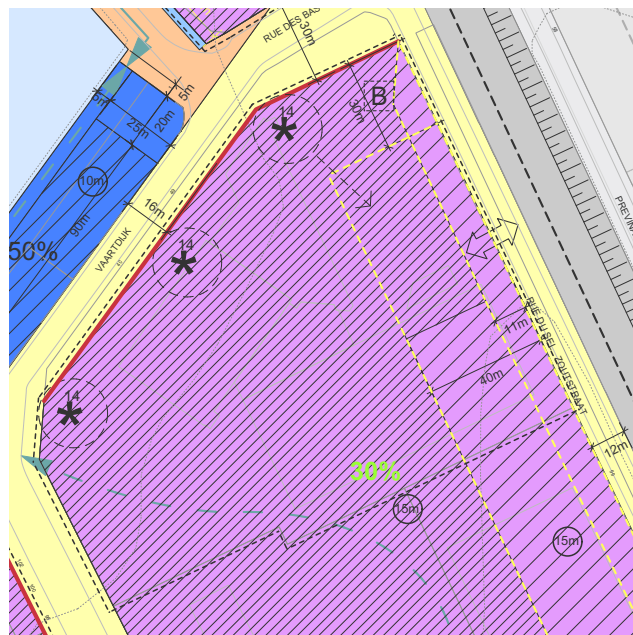
Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre A

## ART 70. RUE ARBORÉE EN ZONE D'ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN

Dans l'îlot concerné par le périmètre B, deux zones spécifiques sont identifiées en traitillés jaunes au Plan des Affectations le long de la rue du Sel.

§1. La zone de 11m de profondeur correspond à une zone de recul majoritairement verdisée. Tout projet incluant une modification de l'aménagement de cette zone garantit, par rapport à la situation existante, le maintien voire l'augmentation de la proportion d'espaces verdisés et/ou du nombre d'arbres haute tige au sein de la zone de recul comprise dans le périmètre du projet.

§2. La zone de 40m de profondeur est concernée par des bâtiments industriels relativement récents. Le maintien de ces bâtiments est encouragé, de même que la construction de nouveaux volumes bâtis prolongeant ces bâtiments (en largeur et/ou en hauteur) afin de compléter le front bâti face au chemin de fer. Les nouveaux bâtiments au sein de cette zone sont préférentiellement affectés aux activités productives ; tout nouveau bâtiment affecté au logement est donc préférentiellement implanté hors de cette zone.



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre B

## ART 71. PARC EN ZONE D'ENTREPRISES EN MILIEU URBAIN

Dans le périmètre D, 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 1.100m<sup>2</sup> et 1.800m<sup>2</sup>. Les zones dessinées au Plan sont supérieures à ces deux dimensions de manière à laisser une marge de manoeuvre pour l'implantation du front bâti ;
- elles sont d'un seul tenant ;
- elles sont aménagées en zone de parc, aux conditions des art. 90 à 93.
- Les fronts bâtis attenants répondent aux conditions du front urbain.



Extrait du Plan des Affectations présentant le périmètre D

# II.5

## ZONES D'ACTIVITÉS PORTUAIRES ET DE TRANSPORT

### AFFECTATION

#### ART 72. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

#### ART 73. 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.

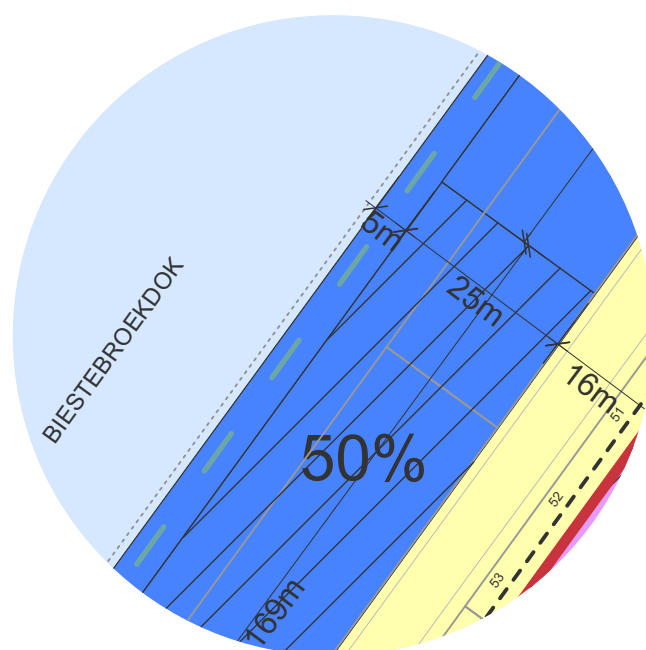
§2. Les terrains situés à quai sont, par priorité, affectés aux activités liées à la voie d'eau.

§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.



Extrait du Plan des Affectations

## CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

### ART 74. 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.

► *Certaines parties de ces espaces sont concernées par une accessibilité au public obligatoire, prescrite aux articles 24 et 77 §6.*

### ART 75. 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 76. 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.

## AMÉNAGEMENT DES ABORDS

### ART 77. 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 le long des quais sont rendus accessibles au public au moins en dehors des heures d'activités des entreprises.

### ART 78. 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 79. 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 80. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE**

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

### **ART 81. AFFECTATION**

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer.

### **ART 82. AMÉNAGEMENT**

Complémentairement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent à la réalisation du maillage vert, des réseaux de mobilité active et à l'atténuation des nuisances sonores causées par la circulation des trains (végétation et/ou murs anti-bruits), sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement.

# IV. ZONES NON CONSTRUCTIBLES

## III.1

### ZONES DE VOIRIES

#### ART 83. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

#### ART 84. AFFECTATION

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

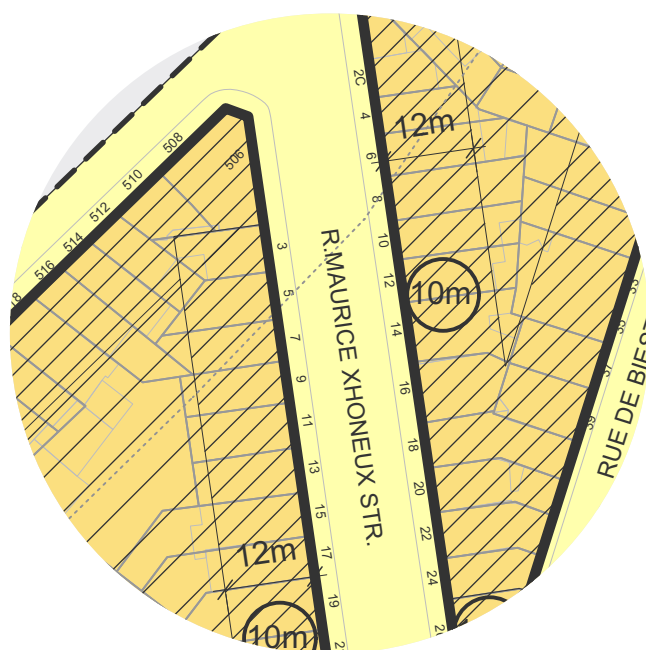
§2. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations, les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

#### ART 85. AMÉNAGEMENT

§1. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes, selon le principe STOP tel que décrit dans le Plan Régional de Mobilité.

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 facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements ;



Extrait du Plan des Affectations

*Le terme véhicules, utilisé à l'article 84 §1, vise tant les véhicules de mobilité active (vélos, trottinettes) que les véhicules de mobilité passive (bus, voitures, camions, motos...)*

- 4° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos/trottinettes ;
- 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 6° l'aménagement 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. Ces éléments sont en outre imposés dans les cas suivants :

- 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. L'aménagement comprend au minimum 10% d'espaces végétalisés en pleine terre. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager et à la gestion intégrée des eaux pluviales.

- *S'agissant d'espaces pleinement végétalisés, d'éventuelles surfaces en revêtements drainants (dalles ajourées, revêtements semi-rigides...) ne sont pas à prendre en compte dans les 10% requis.*

## III.2

# ZONES DE VOIRIES A CARACTÈRE PAYSAGER

### ART 86. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

### ART 87. AFFECTATION

§1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules à destination locale. Ces derniers incluent notamment les services d'urgence et de police, et le cas échéant, la desserte logistique locale et les transports publics.

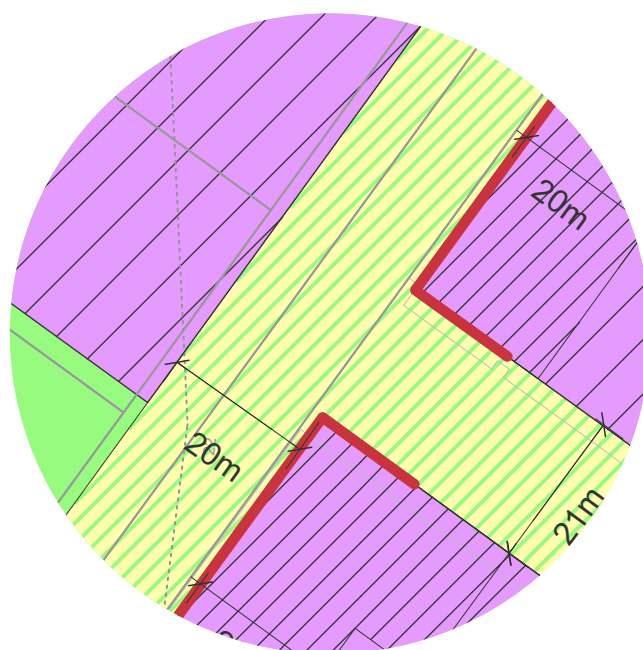
§2. La zone de voirie à caractère paysager comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations, les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

### ART 88. AMÉNAGEMENT

§1. Dans ces zones, la circulation des véhicules motorisés est autorisée pour l'accès aux fonctions riveraines 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



Extrait du Plan des Affectations

*Le terme véhicules, utilisé à l'article 87 §1, vise tant les véhicules de mobilité active (vélos, trottinettes) que les véhicules de mobilité passive (bus, voitures, camions, motos...)*

riverains si applicable, en tenant compte des besoins en charroi et desserte des activités en présence ;  
2° il facilite le passage des piétons et des vélos ;  
3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos/trottinettes ;  
4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacements ;  
5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent, et minimise l'impact acoustique des véhicules ;  
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. L'aménagement comprend au minimum 20% d'espaces végétalisés en pleine terre. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager et à la gestion intégrée des eaux pluviales. Des arbres sont plantés, soit en bouquet soit en alignement.

## **ART 89. PUBLICITÉ**

La publicité est interdite.

► *Il convient notamment de privilégier les dispositifs de régulation de la vitesse ne causant pas de nuisances sonores : les chicanes ou bacs à plantes sont préférables aux dos d'ânes ou pavés berlinois.*

► *S'agissant d'espaces pleinement végétalisés, d'éventuelles surfaces en revêtements drainants (dalles ajourées, revêtements semi-rigides...) ne sont pas à prendre en compte dans les 20% requis.*

# III.3

## ZONES DE PARC

### ART 90. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

### ART 91. AFFECTATION

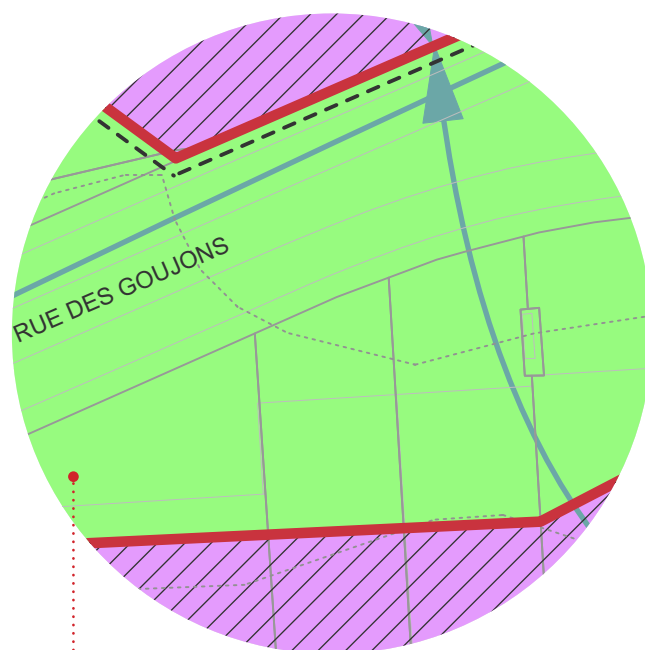
Ces zones sont affectées à la végétation, aux plans d'eau, aux équipements de détente, ainsi qu'à la préservation de la faune et de la flore.

Ces zones sont ouvertes au public.

### ART 92. 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° le cas échéant, il permet l'accès aux bâtiments riverains, pour autant que cela soit possible du point de vue de la gestion du parc ;
- 6° là où le parc est bordé de logements au rez-de-chaussée, l'aménagement favorise l'intimité et la quiétude des logements au moyen d'éléments tampons sur une largeur de minimum 4 à 5m ;
- 7° l'aménagement intègre un éclairage adapté qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.



Extrait du Plan des Affectations

*Important : L'article 6 est également d'application ; celui-ci traite du maintien d'une situation existante préalablement autorisée ne correspondant pas aux prescrits de la zone.*

- Dans la mesure du possible, et dans le respect des conditions fixées à l'article 51 et 65 relatives au front urbain le cas échéant, les projets incluant la construction d'immeubles résidentiels le long de zones de parcs intègrent des zones de reculs participant au profil du parc et à une relation harmonieuse des logements à celui-ci.

§2. Les zones de parc garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes.

Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- 1° il permet le passage des piétons et des vélos ;
- 2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos/trottinettes ;
- 3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite;
- 4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent, sauf dans le cas où un revêtement existant est à conserver en raison de son intérêt patrimonial ;
- 5° Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

§3. Là où c'est nécessaire, elles permettent l'accès aux véhicules de secours et d'entretien, de déménagement, en particulier pour les immeubles voisins.

► *L'aspect patrimonial concerne en particulier les quais historiques en pavés présents sur certaines parties du front de canal*

► *Au niveau du parc, seuls les véhicules de secours sont autorisables ; la disposition du §3 est à prévoir en dernier recours moyennant arguments joints à la demande.*

### **ART 93. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.

Si nécessaire, les trop-pleins de ces différents dispositifs de gestion des eaux pluviales se rejettent dans le Canal moyennant autorisation 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 ;
- 3° assurer la temporisation, l'évapotranspiration et l'infiltration des eaux pluviales.

## III.4

# ZONES DE QUAIS ACCESSIBLES AU PUBLIC

### ART 94. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

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

### ART 95. AFFECTATION

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

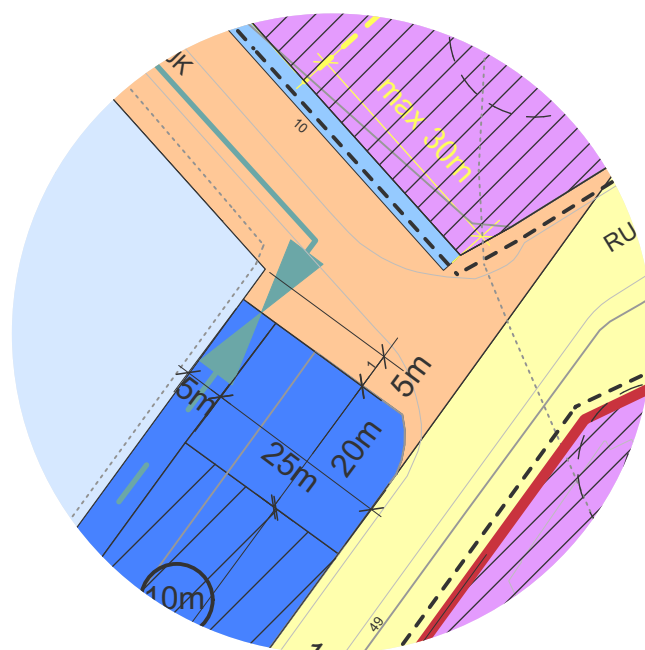
### ART 96. AMÉNAGEMENT

§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, également pour les véhicules de secours et de service ;
- 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 piétons et des vélos ;
- 2° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements ;
- 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos/trottinettes ;
- 4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent.



Extrait du Plan des Affectations



# I. GLOSSAIRE

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme, tels qu'adoptés au moment de la demande de permis.

## E

### **Élément tampon**

Partie de l'aménagement d'un parc rendue inaccessible ou moins accessible aux personnes, par l'intermédiaire de plantations plus denses, différences de niveaux et/ou présence d'eau fluctuante ou permanente, et pouvant au besoin être clôturées.

### **Émergence**

Volume bâti significativement plus élevé que les volumes bâtis adjacents.

## F

### **Front urbain**

Alignement de bâtiments structurant l'espace public et activant celui-ci grâce à une programmation diversifiée.

## S

### **Services écosystémiques**

Contributions directes et indirectes des écosystèmes à la qualité de vie (micro-climat, gestion des eaux, santé physique et mentale...) et au bien-être de la population.

# ANNEXES

## ANNEXE 1

### 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 finalisation du présent 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 278/02
- l'ensemble de propriétés implantées entre la chaussée de Mons et la rue de Biestebroek, 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 Biestebroek, 2A-2-4 et quai de Biestebroek 56 (en particulier l'ancien bâtiment industriel en ossature en béton armé), cadastre 197D2 et 197/02 ;
- l'ensemble des bâtiments formant le site Verhulsel, rue des Orchidées, 8-10 et 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 Biestebroek, cadastre 221N2, 221M2, 221L2, 221K2, 221K4, 221H2, 221G2, 221F2 et 221E2 ;
- l'immeuble d'angle situé rue Maurice Xhonneux 26, cadastre 190B6 ;
- les immeubles de bureaux modernistes situés rue de la Petite Ile 3 à 7, cadastre 288X0 - 288W0 - 216R0.

#### 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 des Deux Gares ;
- le double pont enjambant le canal ainsi que la digue du Canal.

#### Les équipements portuaires :

- la grue du quai de Biestebroek ;
- 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 Biestebroek, 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 Biestebroek et Digue du Canal, ses talus verts et les perspectives sur celui-ci, en particulier celle formée par les péniches ancrées.

# ANNEXE 2

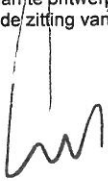



## CALCUL DU CBS+

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

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

Les facteurs de pondération à prendre en considération sont données ci-dessous à *titre indicatif*. L'outil CBS+ de la Région de Bruxelles-Capitale, susceptible d'évoluer, fait foi :

| Type de surface (m2)                             | Coeff. |
|--|--------|
| 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    |
| sur couche de substrat moyenne (20-60cm)         | 0,6    |
| sur couche de substrat épaisse (> 60cm)          | 0,8    |
| Surface avec végétation en pleine terre          | 1,0    |
| Plan d'eau minéralisé                            | 0,3    |
| Plan d'eau semi-permanent                        | 0,9    |
| Plan d'eau permanent végétalisé                  | 1,0    |
| Technologie innovante                            | 0      |
| Milieu sec et zone d'empierrement                | 0,6    |

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