

**REGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE: ANDERLECHT  
PLAN PARTICULIER  
D'AFFECTATION DU SOL  
PONT DE CUREGHEM**

**AG 28/10/04**

MODIFICATION AUX PPAS  
"QUARTIER DES GOUJONS"  
APPROUVE PAR A.R. DU 17.02.1971  
"QUARTIER ANCIENNE FABRIQUE DES BOUGIES"  
APPROUVE PAR A.R. DU 27.04.1955

QUARTIER COMPRIS ENTRE  
LA RUE P. MARCHANT, LA CHAUSSEE DE MONS,  
LA RUE DE DOUVRES, LA RUE SCHEUTVELD,  
LA RUE DES ORCHIDEES, LA RUE DU COLLECTEUR,  
LE SQUARE ALBERT I, LE SQUARE DES MARTYRS JUIFS,  
LA RUE DES BASSINS, LE CHEMIN DE FER DE CEINTURE  
ET LA RUE DES GOUJONS

VU ET ADOPTE PROVISOIRES PAR  
LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 29/01/04

Par ordonnance  
Op last  
Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris

J.VERHULST

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS  
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE  
A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE  
DU 01/03/04  
AU 30/03/04

Par ordonnance, le secrétaire communal  
Op last, de gemeentesecretaris

J.VERHULST

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR  
LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 24/06/04

Par ordonnance  
Op last  
Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris

J.VERHULST

**EXPOSE DES MOTIFS**

**PRESCRIPTIONS LITTERALES**

**RAPPORTS D'INCIDENCES**

DRESSE PAR:

PIERRE VANDERSTRAETEN ARCHITECTE – URBANISTE /ARCHITECT – STEDENBOUWKUNDIGE  
MICHEL BOELENS ARCHITECTE / ARCHITECT

AVEC LA COLLABORATION DE:

JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECTE / ARCHITECT  
ALEXIS KOUTSALEXIS URBANISTE / STEDENBOUWKUNDIGE

Le 27.05.2004

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST**

**GEMEENTE: ANDERLECHT  
BIJZONDER  
BESTEMMINGSPLAN  
BRUG VAN KUREGEM**

**RB 28/10/04**

WIJZIGING AAN DE BBP  
"GRONDELSWIJK"  
GOEDGEKEURD BIJ K.B. VAN 17.02.1971  
« OUDE KAARSENFABRIEKWIJK »  
GOEDGEKEURD BIJ K.B. VAN 27.04.1955

WIJK BEGREPEN TUSSEN  
DE P. MARCHANTSTRAAT, DE BERGENSESTEENWEG,  
DE DOVERSTRAAT, DE SCHEUTVELDSTRAAT,  
DE ORCHIDEEENSTRAAT, DE HOOFDRIOOLSTRAAT,  
DE ALBERT I SQUARE, DE JODSE MARTELAREN SQUARE,  
DE KOMMENSTRAAT, DE RINGSPoorWEG  
EN DE GRONDELSTRAAT

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN  
DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 29/01/04

Pour le Bourgmestre:  
le Premier Echevin f.f. de Bourgmestre  
Voor de Burgemeester :  
de Eerste Schep en d.d. als Burgemeester

J.-J. BOELPAEPE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE  
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD  
NEERGELEGD VAN 01/03/04  
TOT 30/03/04

Par délé gation, l'Echevin de l'urbanisme  
Op bevel, de Schep en van Stedenbouw

A.-M. VANPEVENAGE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN  
DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 24/06/04

Pour le Bourgmestre:  
le Premier Echevin f.f. de Bourgmestre  
Voor de Burgemeester :  
de Eerste Schep en d.d. als Burgemeester

J.-J. BOELPAEPE

**MEMORIE VAN  
TOELICHTINGEN  
GESCHREVEN  
VOORSCHRIFTEN  
EFFECTENVERSLAG**

OPGEMAAKT DOOR:

IN SAMENWERKING MET:

De 27.05.2004

# EXPOSE DES MOTIFS

## NOTE PRELIMINAIRE

Le projet de plan qui est présenté confirme bien évidemment les options du dossier de base qui a été approuvé le 18 novembre 1998.

Cependant, compte tenu de l'entrée en vigueur du PRAS qui eut lieu depuis, le projet de plan, qui est totalement conforme au PRAS, a adapté les prescriptions relatives aux affectations afin de les faire correspondre davantage aux possibilités, aux catégories et à la terminologie du PRAS.

De ce fait, la représentation graphique et l'organisation des prescriptions littérales relatives à l'affectation des parcelles ont été modifiés par rapport au dossier de base pour s'inscrire dans la logique de découpage par îlots du PRAS.

A cet égard, il convient de noter que le front bâti situé rue Gouverneur Nens face à la future station RER du pont de Cureghem est limité dans ses possibilités de développement d'activités telles que prévues dans le dossier de base dans la mesure où il appartient à un îlot repris en zone d'industrie urbaine.

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU P.P.A.S.

### Schéma directeur régional

Le périmètre du P.P.A.S. "Pont de Cureghem" a été défini à partir du Schéma Directeur de Rénovation et de Développement pour le Canal de Bruxelles commandité par la Région de Bruxelles Capitale et déposé en 1991.

Pour rappel, le Schéma propose, de manière générale, d'une part, en ce qui concerne la structure urbaine, la requalification paysagère des rives du canal par la création et la revalorisation d'espaces verts publics le long du bassin de batelage et de Biestebroeck et par la planification d'un pôle de développement multifonctionnel autour du square Vandervelde, et, d'autre part, en ce qui concerne les affectations, il propose une organisation des activités réparties dans un continuum de zones partant des zones dites d'activités industrielles et artisanales jusqu'aux zones d'habitat en passant par des zones d'arbitrage multifonctionnel.

### Principes généraux

La politique urbanistique menée dans le cadre du P.P.A.S. consiste à mettre en place les conditions favorables au développement économique, social et culturel sur le territoire délimité.

Il s'agit de mettre en place et de dessiner non pas une situation future et figée mais bien 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 au-delà desquels serait mis en péril l'équilibre des quartiers et de leurs activités.

Cet outil met en place des environnements égaux et homogènes sur le plan physique et sur le plan fonctionnel.

Ainsi, la répartition des affectations autorisées par parcelle se conçoit à partir de l'espace public et des équipements d'intérêt collectif qui constituent les référents centraux.

Le travail est dès lors structuré autour d'une caractérisation hiérarchisée des espaces publics qui permet de fonder, d'une part, la convenance de leurs aménagements et, d'autre part, la détermination de niveaux de protection et de développement du logement ainsi que la limitation des implantations des lieux de travail; les équipements d'intérêt collectif considérés comme éléments de polarisation de la vie des quartiers supposent une forme urbaine singulière et remarquable.

L'objectif général qui est poursuivi est donc bien d'assurer le développement économique, social et culturel sur le territoire délimité dans la perspective du maintien et du renforcement du cadre physique existant et de la mixité des activités qui s'y organisent.

### **Le pôle du square Vandervelde**

Le bombement du pont de Cureghem induit une conception du lieu qui met en valeur le dialogue de rive à rive et l'actuel espace en creux qui borde l'ancienne gare de Cureghem et qui est embelli par le buste de Vandervelde.

Véritable noeud d'échanges et de correspondance pour les transports en commun, le square Vandervelde est appelé à devenir dans la perspective de la réhabilitation de la gare en station RER un lieu dense et symbolique des déplacements lents - piétons et cyclistes - et des transports en commun; la circulation des véhicules privés est organisée prioritairement autour du square de manière à renforcer la partie centrale piétonne.

Le dialogue de vis à vis entre les deux rives s'exprime par l'obéissance formelle des façades et des plantations aux berges du canal; ce parallélisme des éléments de part et d'autre du canal trouve son aboutissement au droit de l'élargissement du canal au bassin de Biestebroeck.

### **Le bassin de Biestebroeck**

Le bassin de Biestebroeck est un lieu rare à Bruxelles. Dans la perspective d'un développement durable de l'économie urbaine et des déplacements non polluants, il doit être considéré, de manière indissociable avec le quai de Biestebroeck et la digue du Canal, comme un atout d'intérêt régional.

La gestion de l'ensemble de ces espaces publics est confiée à la société du Port de Bruxelles.

Lieu privilégié de relations entre la batellerie et la ville, le bassin n'a jamais cessé d'intéresser différentes entreprises d'approvisionnement de Bruxelles. Plusieurs sociétés y sont aujourd'hui implantées dans le cadre de concessions commerciales fermes venant à expiration en 2005 pour certaines et en 2020 pour d'autres.

L'objectif de la Commune vise à faire de ce lieu, dans le respect de sa vocation économique particulière, un site d'entreprises portuaires à caractère urbain, et ce des deux côtés du bassin. Cette option, justifiée par la grande proximité du lieu avec le centre de la ville et les quartiers denses voisins, veut avant tout signifier une volonté d'intégrer les activités en cours aujourd'hui dans la perspective d'un développement plus affirmé physiquement: implantations durables, fermées, polyvalentes, s'étageant éventuellement sur plusieurs niveaux.

A l'extrémité du bassin, conformément aux propositions du Schéma Directeur, pourra être édifié un front bâti qui se signalera par son retrait et par deux éléments architecturaux élevés qui cadreront visuellement l'espace du bassin.

### **Le parc Crickx**

Par rapport à une vision d'ensemble, le parc Crickx occupe une position particulière dans la mesure où il s'inscrit en périphérie du quartier.

Tout sera mis en oeuvre pour conforter les aménagements récréatifs récents qui lui donnent un nouvel attrait.

### **Les îlots 14 et 15**

Ces vastes îlots, faiblement construits aujourd'hui, pourront être organisés en tant que paysage semi-ouvert dans lequel les plantations et les clôtures végétales conformeront visuellement l'espace public au même titre que les bâtiments qui peuvent, quant à eux, être implantés librement.

### **L'îlot 7, dit îlot "Shell"**

L'ancien site "Shell" pourra être reconstruit dans le respect du caractère différencié des rues Scheutveld, Vanderbruggen et du quai F. Demets.

Le premier tronçon du quai F. Demets s'inscrit dans l'aire délimitée au Schéma Directeur comme "pôle multifonctionnel".

### **Les équipements communaux de la rue du Transvaal**

Une nouvelle liaison publique piétonne et cycliste est organisée entre la rue du Transvaal et la chaussée de Mons au droit de son élargissement au square Albert 1er.

Partant de la chaussée de Mons, le parcours longera une rangée de nouvelles petites maisons unifamiliales qui feront face au foyer anderlechtois; ensuite, il permettra d'accéder éventuellement à la cour arrière de la crèche.

Après avoir tourné le coin de cette dernière, il reliera en diagonale la rue du Transvaal qui sera reconstruite sur cet angle et jusqu'aux façades de la crèche pour des habitations et des petits commerces.

# PRESCRIPTIONS LITTERALES

## TABLE DES MATIERES

1. REMARQUES PREALABLES	p. 6
2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES	p. 6
2.1. AFFECTATIONS	p. 6
2.1.1. GENERALITES	p. 6
2.1.2. PRESCRIPTIONS GENERALES VALABLES DANS TOUTES LES ZONES	p. 7
2.1.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE	p. 7
2.1.3.1. ZONES D'HABITATION	p. 7
2.1.3.2. ZONES MIXTES	p. 8
2.1.3.3. ZONES DE FORTE MIXITE	p. 8
2.1.3.4. ZONES D'INDUSTRIE URBAINE	p. 9
2.1.3.5. ZONES DE TRANSPORT ET D'ACTIVITE PORTUAIRE	p. 9
2.1.3.6. ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	p. 10
2.1.3.7. ZONES DE PARC	p. 10
2.1.3.8. ZONES DE CHEMIN DE FER	p. 10
2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	p. 10
2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX	p. 10
2.2.2. ZONE D'IMPLANTATION LIBRE DE BATIMENTS PRINCIPAUX	p. 13
2.2.3. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS	p. 13
2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE	p. 14
2.2.5. ZONE DE COURS ET JARDINS	p. 14
2.2.6. CLOTURES	p. 14
3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA VOIRIE	p. 15
3.1. AFFECTATION	p. 15
3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	p. 15
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES	p. 16
4.1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BATIMENTS	p. 16
4.2. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES OUVRAGES D'ART, DES PLANTATIONS ET DU MOBILIER URBAIN	p. 16
4.3. ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE	p. 16
4.4. PARC RUE DU TRANSVAAL	p. 16

## **1. REMARQUES PREALABLES**

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement. Les dispositions graphiques du plan, contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

Les prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives aux cours et jardins, ainsi que celles relatives à l'espace public, complètent les règlements et instructions diverses en vigueur; en cas de contradiction, les présentes prescriptions prévalent.

Les ouvrages et établissements d'utilité publique et assimilables tels que les exploitations des différents services (cabine de transformation et autres), peuvent être admis dans n'importe quelle zone du plan à condition de respecter le caractère esthétique des lieux.

Nonobstant les prescriptions relatives aux caractéristiques physiques de la zone de transport et d'activité portuaire, les constructions et installations portuaires spécifiques sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain.

Concernant les aménagements de parcage pour véhicules dans les propriétés, le présent plan considère que sera appliquée la réglementation disposant de cette matière qui sera en vigueur au moment de l'approbation du permis d'urbanisme.

Concernant le patrimoine écologique et en particulier les arbres à haute tige, tout sera mis en oeuvre pour le préserver et renforcer sa qualité.

Repérage : le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

## **2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES**

### **2.1. AFFECTATIONS**

#### **2.1.1. GENERALITES**

La mixité des activités, permise dans les bâtiments, ne peut en aucun cas constituer une entrave à l'accès aisé à toutes les parties de ceux-ci; les accès aux étages doivent être maintenus praticables en permanence et rendus indépendants des accès au rez-de-chaussée; néanmoins, un hall commun au rez-de-chaussée et aux étages est admis.

## Glossaire:

Le glossaire qui suit définit les termes relatifs au cadre physique. Les termes relatifs aux affectations sont définis dans le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol.

- **bâtiment principal:** construction établie à l'alignement prescrit ou en retrait par rapport à celui-ci, depuis cette ligne jusqu'au premier mur postérieur percé de fenêtres indispensables à l'aération et à l'éclairage des pièces.

- **annexe:** construction située en arrière du mur postérieur du bâtiment principal si elle est contiguë au bâtiment principal.

- **arrière-bâtiment:** construction située en arrière du mur postérieur du bâtiment principal et qui n'est pas contiguë au bâtiment principal, à tous ses étages et sur toute sa largeur.

La répartition des affectations concerne, par immeuble, la superficie de planchers totale du bâtiment principal, des annexes et des arrière-bâtiments.

Les affectations autorisées pour les arrière-bâtiments et les annexes sont celles qui sont autorisées pour leur bâtiment principal moyennant respect des conditions suivantes:

- le logement est autorisé dans les annexes; il ne l'est pas dans les arrière-bâtiments,
- le bâtiment principal doit être entièrement et en permanence occupable conformément aux présentes prescriptions.

### 2.1.2. PRESCRIPTIONS GENERALES VALABLES DANS TOUTES LES ZONES

Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

### 2.1.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

#### 2.1.3.1. ZONES D'HABITATION

Dans ces zones, 66 % minimum de la superficie de planchers du bâtiment principal est affecté par immeuble au logement.

Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant que ces fonctions ne dépassent pas 1500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au bureau pour autant que cette fonction ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que cette fonction ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par immeuble.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces.

La superficie de planchers affectés aux commerces ne peut dépasser 300 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres.

#### 2.1.3.2. ZONES MIXTES

Dans ces zones, 66 % minimum de la superficie de planchers du bâtiment principal est affecté par immeuble au logement à l'exception des bâtiments principaux desservis par les quais de l'Industrie et de Biestebroeck dans lesquels le logement est néanmoins admis.

Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant que ces fonctions ne dépassent pas 5000 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au bureau pour autant que ces fonctions ne dépassent pas 1000 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que cette fonction ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Les rez-de-chaussée et les premiers étages des immeubles peuvent être affectés aux commerces et aux commerces de gros.

La superficie de planchers affectés aux commerces ne peut dépasser 1000 m<sup>2</sup> par immeuble, aux commerces de gros 1500 m<sup>2</sup> par immeuble et aux grands commerces spécialisés 2000 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres.

#### 2.1.3.3. ZONES DE FORTE MIXITE

Dans ces zones, 66 % minimum de la superficie de planchers du bâtiment principal est affecté par immeuble au logement à l'exception des bâtiments principaux desservis par le quai Demets et la rue des Orchidées (n° 8 et 10/12) dans lesquels le logement est néanmoins admis.

Ces zones peuvent être affectées aux activités productives. Les activités de production de services matériels et de production de biens immatériels sont cependant limitées à 500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au bureau pour autant que cette fonction ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup> par immeuble à l'exception des bâtiments principaux desservis par le quai Demets dans lesquels ces fonctions ne peuvent pas dépasser 3500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que cette fonction ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup> par immeuble.

Les rez-de-chaussée et les premiers étages des immeubles peuvent être affectés aux commerces.

La superficie de planchers affectés aux commerces ne peut dépasser 1000 m<sup>2</sup> par immeuble, aux commerces de gros 2500 m<sup>2</sup> par immeuble et aux grands commerces spécialisés 3500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres.

#### 2.1.3.4. ZONES D'INDUSTRIE URBAINE

Ces zones peuvent être affectées aux activités productives, aux grands commerces spécialisés, aux activités logistiques et aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets non ménagers et aux activités de conditionnement.

Ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées dans le premier alinéa et dont la superficie de planchers ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées aux commerces de gros et aux services intégrés aux entreprises dont la superficie de planchers ne dépasse pas 3500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au logement complémentaire et accessoire à la fonction principale de la zone, notamment au logement du personnel de sécurité.

#### 2.1.3.5. ZONES DE TRANSPORT ET D'ACTIVITE PORTUAIRE

Ces zones sont affectées aux activités portuaires et logistiques, à savoir les activités de transbordement, de distribution, de conditionnement, les commerces de gros, les activités de transport et d'entreposage et les activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets.

Ces zones peuvent être affectées aux commerces qui sont le complément usuel des activités visées à l'alinéa précédent et dont la superficie de planchers ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces zones sont également affectées aux activités industrielles et artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site. Parmi ces activités, celles qui sont liées à la voie d'eau sont prioritaires.

Ces zones peuvent être affectées au logement du personnel de sécurité de l'entreprise.

### 2.1.3.6. ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

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

Ces zones peuvent être affectées au logement et au commerce qui en sont le complément usuel et l'accessoire.

### 2.1.3.7. ZONES DE PARC

Ces zones sont affectées à la récréation active et passive ainsi qu'à la préservation de la faune et de la flore.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

Des équipements d'intérêt collectif liés à la fonction du parc y sont autorisés dans les limites physiques indiquées au plan.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci.

### 2.1.3.8. ZONES DE CHEMIN DE FER

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer.

Les talus et les abords des lignes de chemin de fer sont aménagés de telle façon qu'ils préservent la flore et la faune.

L'aménagement des haltes ferroviaires doit garantir l'accès piéton, l'accès et le stationnement cycliste ainsi que la correspondance avec les autres moyens de transport public et les taxis.

## 2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

### 2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

#### Front de bâtisse et alignement

Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade.

Le front de bâtisse est édifié soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci.

Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans le règlement communal sur les bâtisses et les règlements régionaux d'urbanisme.

Les retraits par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où leur largeur ne dépasse pas le tiers de la largeur de la façade, dans la mesure où ils sont établis à plus de 3 mètres des angles du bâtiment lorsque celui-ci est situé à l'intersection de deux espaces publics et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal. Le retrait d'une partie de la façade qui inclut tout ou partie du mur mitoyen n'est pas autorisé.

La profondeur des retraits n'est pas limitée.

Des cours contiguës à l'espace public peuvent être aménagées, indépendamment de l'imposition du front de bâtisse tel que figuré au plan, aux conditions suivantes:

- Des bâtiments principaux doivent être construits suivant le front de bâtisse obligatoire tel que dessiné au plan sur une longueur d'au moins la moitié de celui-ci: ils sont édifiés à partir des deux limites mitoyennes.
- Les façades contiguës à la cour et visibles depuis l'espace public respectent les présentes prescriptions relatives aux façades des bâtiments principaux.
- La hauteur et le taux d'emprise des constructions sont déterminés par les prescriptions relatives aux zones de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée et zones d'arrière-bâtiment dans lesquelles sont édifiés les bâtiments à cour. Néanmoins, si les façades arrières de ces bâtiments à cour sont édifiées à une distance d'au moins 15 m de toute limite mitoyenne, ils peuvent atteindre la hauteur maximale admise pour les bâtiments principaux.
- La clôture sur l'alignement doit être transparente au minimum à partir d'une hauteur de 1,5 m mesurée par rapport au niveau du trottoir.
- En ce qui concerne l'autorisation des affectations, seuls les bâtiments contigus à l'espace public sont considérés comme bâtiments principaux.

#### Limite extrême des constructions

La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels.

#### Hauteur des façades

La hauteur maximale admise de la façade, indiquée sur le plan, est définie par la cote supérieure de la corniche ou de l'acrotère. Cette cote est mesurée depuis le plan horizontal passant par le milieu de la façade et le niveau du trottoir.

#### Raccords de gabarits

Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade que par la forme du toit.

#### Composition des façades

Toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les configurations et les couleurs.

Cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit par la complémentarité.

Les éléments architecturaux qui unissent visuellement de manière significative plusieurs bâtiments doivent être maintenus.

Les faces latérales des bâtiments et les souches des cheminées doivent être revêtues par des matériaux de parement.

A l'exception des bâtiments situés au quai de Biestebroeck, au quai F. Demets, au quai de l'Industrie, à la digue du Canal, à la rue des Goujons, à la rue du Sel et à la rue Dante, chaque façade visible depuis la voie publique et édifiée sur l'alignement sera composée de telle manière qu'une lecture d'un relief significatif soit garanti; elle comportera de préférence au moins un des éléments ou une combinaison des éléments suivants : balcon, bretèche, oriel, bow-window,

Ces éléments sont réalisés dans les limites fixées par le règlement communal sur les bâtisses et sans qu'il n'excèdent un tiers du plan de la façade et la moitié de la largeur de celle-ci.

Si les façades sont terminées par une corniche, celle-ci doit avoir une saillie par rapport au plan de la façade d'au moins 20 cm.

Par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation commune à toute la façade conçue dans un but esthétique précis.

### Types de toitures

Les toitures admises pour les bâtiments principaux sont les suivantes :

a) Toiture à versants dont le faîte est parallèle à la voirie:

L'angle de pente est compris entre 35° et 45° sur l'horizontale pour les bâtiments dont la hauteur de façade n'excède pas 13 m; pour les bâtiments plus hauts, l'angle de pente est compris entre 25° et 45°. La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

b) Toiture à versants dont le faîte est perpendiculaire à la voirie et dont la façade est une façade-pignon:

Le pignon doit être inscrit dans l'aire du plan délimitée par un demi cercle complet dont le diamètre ne peut excéder une longueur de 10 m. La base considérée du pignon est la ligne horizontale passant par le point le plus bas de la toiture. Cette base peut être rehaussée de 50 cm si le pignon masque les rives du toit. L'angle de pente des versants est au minimum de 35°.

c) Toiture à la "Mansart".

Le brisis ne peut avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2 m pour les bâtiments dont la hauteur de façade n'excède pas 13 m; pour les bâtiments plus hauts, cette hauteur maximum est portée à 3 m. Le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du mur de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°. La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

d) Toiture arrondie.

Le sommet de la toiture ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

e) Toiture plate.

La toiture plate, avec ou sans étage en recul, est autorisée.

L'étage en recul ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée depuis la limite supérieure du bâtiment principal. Dans le plan perpendiculaire à la façade principale, il ne peut dépasser une droite fictive tracée à 45° qui monte vers l'arrière depuis le sommet de la façade.

f) Combinaisons de toitures.

Des combinaisons de toitures définies sous a), b) et d) sont autorisées.

Pour les toitures définies sous a), b), c) et d) aucune partie plate n'est autorisée, sauf s'il s'agit de la couverture de la partie arrière du bâtiment principal, sur une profondeur maximum de 4 m à compter depuis la limite arrière de celui-ci vers la façade avant.

Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifée entre deux bâtiments de toiture identique ou lorsqu'une nouvelle construction doit être édifée en fin de rangée, celle-ci doit être couverte par un toit dont le faite est de même orientation que celui ou ceux des voisins ou par un toit plat lorsque la ou les constructions voisines ont un toit plat. Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifée dans un ensemble architectural préexistant, sa forme générale de toiture sera obligatoirement identique à celle qui donne le caractère de cet ensemble.

Les étages techniques doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture.

#### Parkings - garages

Les portes d'accès au garage doivent se situer du côté le plus proche de la porte d'accès au garage d'un ou du bâtiment voisin contigu afin de permettre le stationnement en voirie d'un véhicule en face des deux portes d'entrée ainsi rapprochées.

#### Enseignes et supports publicitaires

-Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit afin de caractériser et de faire connaître au public l'activité qui y est exercée.

Les enseignes ainsi que toute autre inscription, peinture et décoration à caractère commercial sont autorisées sur les façades. Les enseignes appliquées sur la façade ne peuvent dépasser le plancher du premier étage.

### 2.2.2. ZONE D'IMPLANTATION LIBRE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

Dans cette zone, les bâtiments principaux s'implantent librement dans les limites dessinées au plan.

Le taux d'emprise des constructions qui est mentionné au plan doit être calculé par rapport à la superficie cadastrale totale du bien.

Une clôture végétale est plantée sur le pourtour de la propriété de telle sorte qu'une forme urbaine d'ensemble intégrant les différentes propriétés visibles depuis un même espace public soit lisible.

Ces bâtiments respectent les prescriptions du point 2.2.1. à l'exception de celles qui sont contradictoires avec les alinéas précédents.

### 2.2.3. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS

La construction d'arrière-bâtiments est autorisée sur toute la surface de cette zone sauf lorsqu'un taux d'emprise est indiqué au plan.

Les façades d'arrière-bâtiments visibles depuis l'espace public respectent les prescriptions relatives à l'aspect public des bâtiments principaux.

**ILOTS DE PETITES ET MOYENNES PARCELLES: ILOTS 1, 4, 6, 8, 8a, 9, 10 et 11 (cfr. plan ci-après).**

La hauteur du faite ne peut en aucune manière dépasser une hauteur de 10 m.

A l'exception des bâtiments d'équipement d'intérêt collectif, la toiture est obligatoirement à versants, aucune partie plate n'étant admise; la pente des versants est comprise entre

25° et 45°; ils sont orientés vers les voisins principaux les plus proches et la hauteur des corniches est limitée à 5 m.

#### ILOTS DE MOYENNES ET GRANDES PARCELLES: ILOTS 3, 7 et 13.

La hauteur du faite ne peut en aucune manière dépasser une hauteur de 10 m.  
La toiture est soit à versants avec des pentes comprises entre 25° et 45°, soit plate et munie de lanterneaux; dans le cas d'une toiture plate, la hauteur du bâtiment ne peut excéder une hauteur de 7 m.

#### 2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE

Le plan indique le taux (en pourcentage) maximal de l'emprise des annexes dans la zone. Ce taux est à respecter par parcelle.

La hauteur maximale des annexes est de 4,2 m. Il s'agit de la hauteur totale de la construction, toit compris, comptée depuis le niveau du sol où est érigée l'annexe. Toutes les formes de toiture sont admises.

Une hauteur maximale de 7 m est autorisée pour des annexes qui sont édifiées à moins de 5 m de profondeur à compter depuis la limite extrême des constructions du bâtiment principal et à plus de 5 m des limites mitoyennes: la forme du toit est libre pour autant qu'il ne dépasse pas la hauteur des 7 m.

Les parkings sont interdits dans les cours non contiguës à l'espace public; seuls des parkings souterrains y sont autorisés.

Les zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée qui ont plus de 20 ares par immeuble peuvent être aménagées partiellement en parking paysager et arboré en lieu et place de parkings souterrains pour autant que soit démontré la compatibilité de cet aménagement avec les éventuelles habitations voisines.

#### 2.2.5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Aucune construction n'y est admise.

Les cours et jardins de plus de 50 m<sup>2</sup> doivent être plantés sur au moins 50 % de leur surface; ce taux est à respecter par parcelle.

Les parkings en surface et souterrains y sont interdits à l'exception des zones de cours et jardins contiguës à l'espace public qui ont plus de 6 m de profondeur et qui doivent être obligatoirement plantés d'arbres à haute tige en harmonie avec l'ensemble des voisins.

#### 2.2.6. CLOTURES

- a - Clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins, dans les zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et dans les zones d'arrière-bâtimens:

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur maximale de 2 m, à l'exception de celles situées dans les jardins avants et latéraux visibles depuis l'espace public qui respectent, quant à elles, les prescriptions définies au point 2.2.6.b.2.

Toutefois, de commun accord entre voisins ayant une clôture mitoyenne, la hauteur peut être modifiée vers le bas ou la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

Elles sont soit végétales, soit maçonnées.

- b - Clôtures sur l'alignement:

1. - Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant un jardin ou une cour attenante à une habitation et constituant alignement, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur, constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal; leur hauteur est limitée à 2,4 m.

Le mur doit être pourvu d'un soubassement sur une hauteur minimale de 30 cm.

2. - Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant un jardin avant ou latéral et constituant alignement, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal, soit par une grille de barreaux métalliques. Leur hauteur est limitée à 50 cm s'il s'agit d'un mur, à 1,5 m s'il s'agit d'une haie et à 2 m s'il s'agit d'une grille.

### **3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA VOIRIE**

#### **3.1. AFFECTATION**

La voirie est affecté aux déplacements, aux activités de séjour et de récréation ainsi qu'à leurs compléments usuels.

#### **3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES**

- Des avancées de trottoir s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir sont, dans la mesure du possible, aménagées aux différents carrefours; cette mesure n'est pas d'application si des aménagements plus favorables aux piétons sont réalisés, tels par exemple des plateaux banalisés ou des trottoirs continus.

Dans tous les cas, les traversées piétonnes sont aménagées dans le prolongement naturel des cheminements piétons.

- Des arbres en bouquet ou d'alignement sont plantés dans le nouveau parc créé le long de la rue du Transvaal.

- Des arbres d'alignement sont plantés le long du canal entre le square Vandervelde et l'extrémité est du bassin de Biestebroek ;

de même, des arbres d'alignement sont plantés parallèlement au canal au quai F. Demets entre le square Vandervelde et le pont du Chemin de fer.

- Une piste cyclable est aménagée au quai de Biestebroek entre les îlots 4 et 4a afin d'assurer la continuité du parcours cyclable qui longe le canal de Bruxelles. Tout est mis en œuvre pour garantir la sécurité, le confort et l'agrément le long de ce parcours dans une mesure compatible avec les affectations principales de la zone de transport et d'activité portuaire.

### **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **4.1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BATIMENTS**

Les biens marqués d'un astérisque sont les biens patrimoniaux à protéger.

Les façades et les volumes des bâtiments visibles depuis l'espace public sont à maintenir dans leur état d'origine; les travaux affectant et modifiant le second-oeuvre, et en particulier la menuiserie extérieure, visible depuis l'espace public ne sont autorisés que moyennant le respect et la mise en valeur du caractère de l'immeuble.

#### 4.2. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES OUVRAGES D'ART, DES PLANTATIONS ET DU MOBILIER URBAIN

Les éléments suivants, également marqués d'un astérisque au plan, sont protégés et mis en valeur par les aménagements publics:

- le pont du chemin de fer franchissant le canal,
- la statue de Vandervelde au square qui porte son nom,
- les arbres remarquables isolés et en bouquet dans le parc Crickx, au bas du pont petite île et face à la cour de la crèche de la rue du Transvaal,
- les rambardes métalliques de protection sur les rives du canal de style classique autour du square Vandervelde et de style moderniste autour du pont petite île.

#### 4.3. ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE

Dans cette zone, les interventions susceptibles d'affecter le sous-sol ne peuvent en aucune manière empêcher toutes les fouilles archéologiques qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre des zones d'intérêt archéologique établies par le Service des Monuments et Sites et/ou la Commission Royale des Monuments et Sites.

#### 4.4. PARC RUE DU TRANSVAAL

Le parc prévu en bordure de la rue du Transvaal peut être aménagé en zone de sports en plein air.

## RAPPORT D'INCIDENCES

### 1° La description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté;

Conformément à l'article 31 de l'ordonnance du 30.07.1992 modifiée par l'ordonnance du 23.11.1993, le rapport d'incidences énumère les éléments et l'aire géographique susceptibles d'être influencés par le projet: aucuns projets visés à l'annexe A de l'ordonnance ne sont, en effet, envisagés dans le périmètre du plan.

Nous pouvons dès lors établir le tableau suivant pour les influences significatives:

#### **Activités:**

Eléments influencés	Aires d'influence	
	périmètre du PPAS	au-delà
- <i>logement</i>	<i>° amélioration de la qualité visuelle des intérieurs d'îlot et donc de leur habitabilité.</i>	
- <i>travail</i>	<i>° attraction et densification des implantations de lieux de travail autour du square Vanderveelde et de l'éventuelle future gare RER. ° le bassin de batelage de Biestebroeck conserve et renforce son rôle économique par rapport à la ville.</i>	
- <i>équipement</i>	<i>° Mise en valeur de l'ambiance piétonne autour du site de la gare de Cureghem. ° Intégration des équipements communaux de la rue du Transvaal le long de nouveaux espaces publics vers le square des Martyrs Juifs.</i>	
- <i>déplacement</i>	<i>° Amélioration des parcours et traversées piétons: notamment nouveau lien public entre les squares Albert 1er et Martyrs Juifs.</i>	

## **Cadre physique:**

Eléments influencés	Aires d'influence	
	périmètre du PPAS	au-delà
- <i>espace public</i>	° <i>Hiérarchisation et caractérisation des espaces publics en fonction de leur position dans les quartiers.</i>	
- <i>intérieur d'îlot</i>	° <i>Equilibre de l'emprise et de la volumétrie des arrière-bâtiments et annexes trop élevés.</i>	
- <i>patrimoine</i>	° <i>Respect et mise en valeur des tracés historiques et des ouvrages d'art.</i>	
- <i>environnement naturel</i>	<i>pas d'influence significative</i>	

## **2° L'évaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante;**

Le P.P.A.S. a pour objectif de protéger et de valoriser la situation existante.

Les alignements ne seront pas changés et aucune expropriation ne sera entreprise.

Les opportunités et la localisation du développement des activités sont précisément déterminées dans le PRAS.

Les volumétries des bâtiments principaux sont globalement respectées ; celles des annexes et des arrière-bâtiments sont suivant les cas rééquilibrées afin d'assurer l'optimum entre l'habitabilité des îlots et le maintien d'activités diverses.

Le PPAS permet une transformation sensible de 5 lieux.

- La remise en fonctionnement et la rénovation de la gare de Cureghem devrait permettre le développement d'activités urbaines diverses dans un rayon d'à peu près 600 m autour du square Vandervelde et devrait induire une diminution de l'usage de l'automobile.
- Le réaménagement complet du site « Shell » desservi par la rue Scheutveld, l'avenue Vander Bruggen et le quai F. Demets confortera le futur pôle du RER, créera une attractivité nouvelle pour le développement commercial du bas de la rue Wayez et réduira l'insécurité des lieux le long du canal.
- Les futures maisons unifamiliales qui s'implanteront à proximité du square Albert 1<sup>er</sup>, perpendiculairement à la chaussée de Mons et parallèlement à la rue du Transvaal, la liaison entre ces futures maisons et une extension de la crèche du Transvaal et le réaménagement de terrains de sport entre le square des martyrs juifs et la rue du Transvaal seront de nature à requalifier et sécuriser la portion de territoire située entre les logements sociaux du square Albert 1<sup>er</sup>, l'école Chomé Wyns et le quartier du square Vandervelde.

- La possibilité de construire de nouveaux bâtiments principaux le long du tronçon arrière du quai de Biestebroeck permettra de qualifier et de sécuriser cette voie publique qui sera notamment aménagée en piste cyclable.
- La possibilité de rehausser la volumétrie des bâtiments formant l'extrémité de l'espace du bassin de Biestebroeck devrait permettre l'expression d'une situation urbaine requalifiée par la proximité du pôle RER du square Vandervelde.

### **3° La description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement projeté;**

Le PPAS tend à l'amélioration des conditions urbaines du périmètre.

Les lieux désinvestis ou inoccupés pourront être à nouveau activés ; les habitations seront protégées et renforcées ; les volumes trop élevés des intérieurs d'îlots seront diminués ; les différents lieux publics seront confirmés et revalorisés.

Dès lors et à priori, aucune incidence négative des mesures établies par le P.P.A.S. n'a été relevée.

### **4° L'examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables ainsi que l'évaluation de leurs incidences;**

L'objectif du PPAS étant de protéger et d'améliorer la situation existante, aucun scénario alternatif n'a été envisagé.

Par ailleurs, le PRAS est venu confirmer à son tour cette situation acquise.

Les alternatives en matière de composition et de structure urbaine supposant des démolitions ou des restructurations foncières conséquentes n'ont pas été retenues pour ne pas fragiliser davantage le quartier étudié. Elles n'ont donc pas été considérées dans le cadre de cette étude comme « raisonnablement envisageables ».

### **5° Un résumé non technique des éléments précédents.**

Le P.P.A.S. a pour objectif, rappelons-le, de protéger et de valoriser la situation existante.

Seuls les prescriptions relatives aux 5 lieux présentés au point 2 sont susceptibles de modifier le territoire étudié.

Ces modifications concernent des lieux au statut mal défini – l'arrière du quai de Biestebroeck et l'arrière de l'îlot Transvaal, Mons, Goujons, Martyrs juifs - , et des espaces peu exploités ou inexploités – l'îlot Demets, vander Bruggen, Scheutveld, Orchidées, l'îlot Canal, Bassins, Sel, Gouverneur Nens, et le site de la gare de Cureghem -.

Ces projections ne bouleversent dès lors pas l'organisation et la vocation des lieux du périmètre ; elles les requalifient conformément au PRAS, dans le respect de l'équilibre socio-économique existant, en considérant les alignements existants et les volumétries des bâtiments principaux et en améliorant l'habitabilité des intérieurs d'îlot sans nuire au développement des activités diverses qui s'y déploient.

