

REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE: ANDERLECHT

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL MONS-BIRMINGHAM

MODIFICATION AUX PPAS
"QUARTIER ANCIENNE FABRIQUE DES BOUGIES"
APPROUVE PAR A.R. DU 27.04.1955
ET "QUARTIER KLEINMOLEN"
APPROUVE PAR A.R. DU 29.11.1963

QUARTIER COMPRIS ENTRE
L'AVENUE FRANCOIS MALHERBE
LA RUE DE BIRMINGHAM, LA RUE DE GLASGOW,
LE CHEMIN DE FER, LA LIMITE COMMUNALE,
LE QUAI DE MARIEMONT, LA RUE ROPSY-CHAUDRON,
LA CHAUSSE DE MONS, LA RUE DU COLLECTEUR,
LE CHEMIN DE FER ET LA RUE DES ORCHIDEES.

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

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 06/09/04
AU 06/10/04

Par ordonnance, le secrétaire communal
Op last, de gemeentesecretaris

J. VERHULST

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR
LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 25/11/04

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

OPGEMAAKT DOOR:

IN SAMENWERKING MET:

De 27.05.2004

18-04-2005

AATL - Urbanisme
Gilbert GERMEN
Reperage-Cartographie

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
GEMEENTE: ANDERLECHT

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN BERGEN-BIRMINGHAM

WIJZIGING AAN DE BBP
« OUDE KAARSENFABRIEKWIJK »
GOEDGEKEURD BIJ K.B. VAN 27.04.1955
EN "KLEINMOLENWIJK"
GOEDGEKEURD BIJ K.B. VAN 29.11.1963

WIJK BEGREPEN TUSSEN
DE FRANCOIS MALHERBELAAN, DE BIRMINGHAMSTRAAT,
DE GLASGOWSTRAAT, DE TREIN,
DE GEMEENTELIJKE GRENS, DE MARIEMONTKAAI,
DE ROPSY-CHAUDRONSTRAAT, DE BERGENSESTEENWEG,
DE HOOFDRIOOLSTRAAT, DE TREIN
EN DE ORCHIDEENSTRAAT.

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

Le Bourgmestre
De Burgemeester

J. SIMONET

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD
NEERGELEGD VAN 06/09/04
TOT 06/10/04

Par déléation, l'Echevin de l'urbanisme
Op bevel de Schepenen van Stedenbouw

A.M. VANPEVENAGE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 25/11/04

Le Bourgmestre
De Burgemeester

J. SIMONET

MEMORIE VAN TOELICHTINGEN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN EFFECTENVERSLAG

PRESCRIPTIONS LITTERALES

TABLE DES MATIERES

1. REMARQUES PREALABLES	p. 7
2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES	p. 7
2.1. AFFECTATIONS	p. 7
2.1.1. GENERALITES	p. 7
2.1.2. PRESCRIPTIONS GENERALES VALABLES DANS TOUTES LES ZONES	p. 8
2.1.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE	p. 8
2.1.3.1. ZONES D'HABITATION	p. 8
2.1.3.2. ZONES DE FORTE MIXITE	p. 8
2.1.3.3. ZONES D'INDUSTRIE URBAINE	p. 9
2.1.3.4. ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	p. 9
2.1.3.5. ZONES DE PARC	p. 9
2.1.3.6. ZONES DE CHEMIN DE FER	p. 9
2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	p. 10
2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX	p. 10
2.2.2. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS	p. 12
2.2.3. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE	p. 13
2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS	p. 13
2.2.5. CLOTURES	p. 14
3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA VOIRIE	p. 14
3.1. AFFECTATION	p. 14
3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	p. 14
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES	p. 15
4.1. PROTECTION DU PATRIMOINE	p. 15
4.1.1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BATIMENTS	p. 15
4.1.2. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES OUVRAGES D'ART, DES PLANTATIONS ET DU MOBILIER URBAIN	p.
15	
4.2. BATIMENTS ET OUVRAGES PARTICULIERS	p. 15
4.3. ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE	p. 16
4.4. AFFECTATIONS DES PARCELLES	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, contrairement 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.

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 dans les arrière-bâtiments que moyennant des mesures particulières de publicité,
- 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 500 m² par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au bureau pour autant que cette fonction ne dépasse pas 200 m² 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 m² par immeuble.

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

La superficie de planchers affectés aux commerces ne peut dépasser 300 m² 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 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 de l'Industrie et le square Albert 1^{er} 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 m² par immeuble.

Ces zones peuvent être affectées au bureau pour autant que cette fonction ne dépasse pas 1000 m² 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 m² 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 m² par immeuble, aux commerces de gros 2500 m² par immeuble et aux grands commerces spécialisés 3500 m² par immeuble..

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

2.1.3.3. 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 m² 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 m² 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.

2.1.3.4. 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.

2.1.3.5. 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.

2.1.3.6. 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.

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 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.

Les bâtiments qui forment les angles des îlots peuvent déroger à la règle du précédent alinéa à condition qu'ils expriment clairement leur situation particulière dans le tissu urbain.

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 limitées 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 F. Demets, au quai de l'Industrie, au boulevard J. Graindor, à la rue de Birmingham entre l'avenue N. Gille et la rue L. Delacroix ~~et le long du nouveau passage public entre la rue de Birmingham et le quai F. Demets~~, 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'ils 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 faîte 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'ARRIERE-BATIMENTS

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

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

ILOTS DE PETITES ET MOYENNES PARCELLES: ILOTS 1 et 7(cfr. plan ci-après).

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

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, 4, 5 et 9.

- La hauteur du faîte ne peut en aucune manière dépasser une hauteur de 13 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 13 m.

Le niveau de référence des arrière-bâtiments implantés dans l'îlot 5 peut être celui du trottoir donnant accès à la parcelle pour autant qu'ils ne soient pas édifiés à une profondeur supérieure à 100 m à compter à partir de l'alignement du niveau de référence.

- Les arrière-bâtiments des bâtiments principaux sis chaussée de Mons entre les n°215 et 181 inclus ont une hauteur maximum de 7 m toit compris sur une distance de 15 m à partir de la limite extrême du bâtiment principal et une hauteur maximale de 10 m toit compris au-delà de cette distance de 15 m.

2.2.3. 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 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.

La mention « arbres de clôtures » qui est figurée au plan indique l'obligation de planter dans l'aire dessinée des arbres à haute tige alignés, avec leurs couronnes contiguës et en harmonie avec les plantations voisines.

2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Aucune construction n'y est admise.

A l'exception des cours et jardins qui entourent les halles et les ateliers des abattoirs, les cours et jardins de plus de 50 m² 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 cours et jardins qui entourent les halles et les ateliers des abattoirs et à l'exception des 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.

La mention « arbres de clôtures » qui est figurée au plan indique l'obligation de planter dans l'aire dessinée des arbres à haute tige alignés, avec leurs couronnes contiguës et en harmonie avec les plantations voisines.

2.2.5. 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-bâtiments:

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 2.2.5.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 attenant 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.

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 affectée 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 d'alignement sont plantés dans la chaussée de Mons.
- Des arbres d'alignement sont plantés dans la rue des Matériaux ~~et dans le passage public projeté entre la rue de Birmingham et le quai F. Demets~~ afin de constituer un maillon du maillage vert qui reliera les quartiers de part et d'autre du canal.
- Des arbres d'alignement sont plantés dans le parc le long de la rue J. Ensor de sorte qu'ils forment une transition entre le chemin public et les fonds de jardins des maisons de la chaussée de Mons.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.1. PROTECTION DU PATRIMOINE

4.1.1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BATIMENTS

- Les biens marqués d'un astérisque sont les biens patrimoniaux à protéger. Les façades et les volumes 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.

- Signalées par des astérisques encadrés, la grande halle des abattoirs et les deux statues d'entrée du site forment un ensemble classé et sont dès lors soumises aux articles 26 et 27 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

4.1.2. 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 de la rue Ropsy Chaudron franchissant le canal, ses escaliers et les arbres remarquables en bouquet au bas de celui-ci,
- les rambardes métalliques de protection sur les rives du canal de style classique,
- les arbres à haute tige du square Albert 1er.

4.2. BATIMENTS ET OUVRAGES PARTICULIERS

- Un nouveau pont servant au passage du métro franchit le canal dans le prolongement de la trémie présente à l'extrémité Nord du site des abattoirs.

Un passage piéton central permet aux usagers de rejoindre directement l'autre rive depuis la station "Delacroix" qui est construite parallèlement à la rue Delacroix le long des parcelles desservies par celle-ci.

Le pont dialogue harmonieusement avec le pont Ropsy-Chaudron tout proche et avec la grande halle des abattoirs; il exprime de manière contemporaine l'image des moyens collectifs de déplacement urbain.

- Suivant les indications du plan, une tour-signal peut être construite, pour autant qu'elle ne dépasse pas une hauteur de 50 m, à l'extrémité de l'implantation de l'équipement d'intérêt collectif autorisée face au canal. Elle doit permettre l'expression des abattoirs et de ses marchés ainsi que du nouvel équipement situés le long du canal afin de les signaler dans l'ensemble du bassin Sud-Ouest de cette partie de Bruxelles et, en particulier, afin de les rendre visibles à partir de la place Bara.

Des superficies-plancher occupables ne peuvent être réalisées que dans la partie sommitale et à condition qu'elles soient accessibles au public.

- Une nouvelle passerelle piétonne et, dans toute la mesure du possible, cycliste franchit le canal depuis l'extrémité de la rue des Matériaux jusqu'au passage existant entre les anciens silos et l'actuel hall de montage de la S.T.I.B. ~~afin d'établir, via le passage public à créer tel que dessiné au plan, une nouvelle liaison urbaine entre, d'une part, le quartier du square des Vétérans Coloniaux, et, d'autre part, les quartiers du square Albert 1er et du square des Martyrs Juifs.~~ Sa largeur permet, au minimum, le passage aisé de 5 personnes de front. Des escaliers la relie directement au trottoir du quai F. Demets.

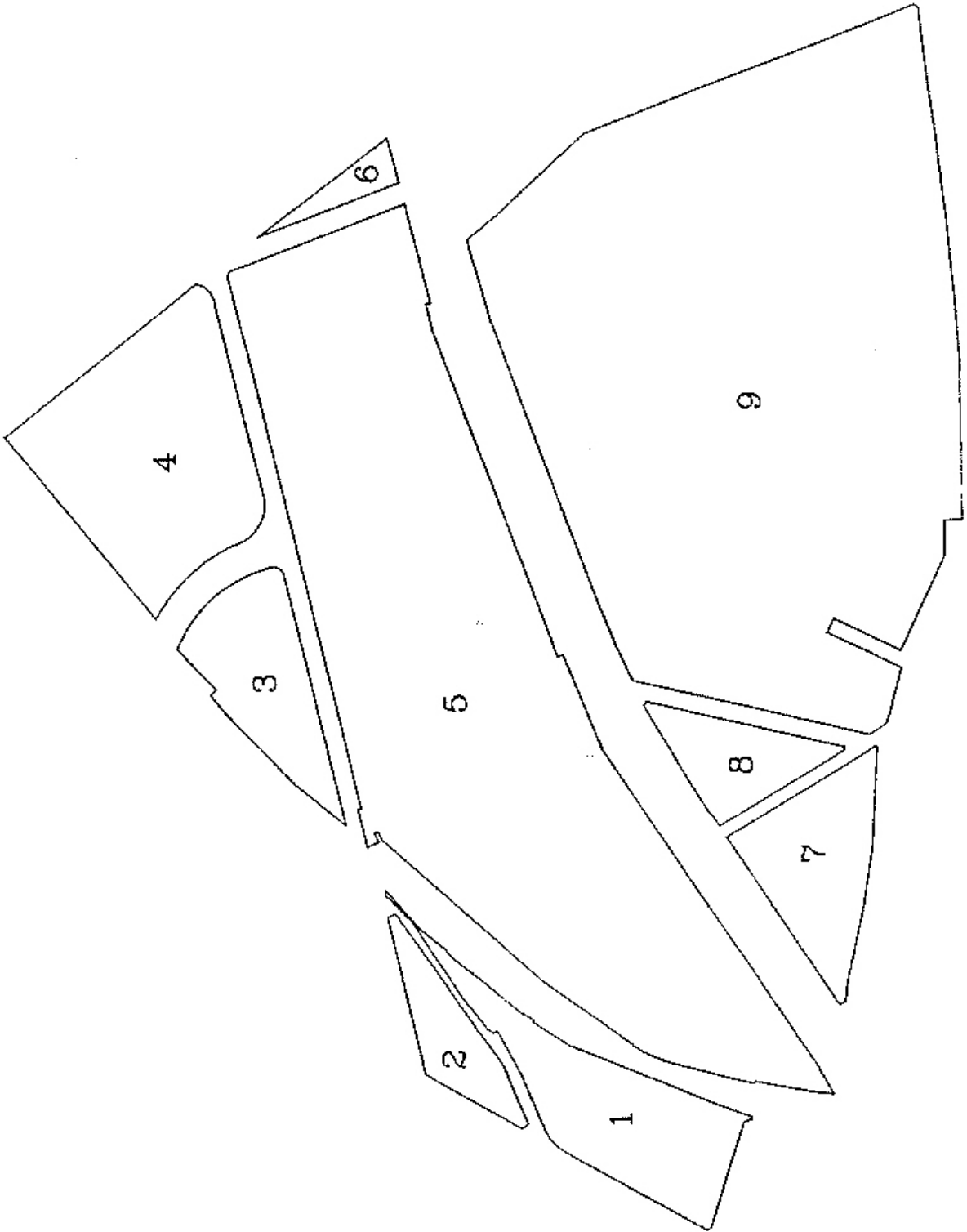
La représentation qui en est faite dans le plan est indicative.

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. AFFECTATIONS DES PARCELLES

- Le bâtiment principal sis au n° 219 de la chaussée de Mons peut être affecté au logement moyennant le maintien au rez-de-chaussée d'un accès et d'un passage aisé vers les parties arrières de la parcelle qui sont affectées en zone d'équipement d'intérêt collectif.
- Les cours et jardins, les annexes et les arrière-bâtiments autorisés dans les parcelles cadastrales n° 138 d9, 122 w7 (qui comprend les abattoirs, les marchés et les caves de Cureghem) et 135 r3 peuvent être affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités artisanales et industrielles liées aux abattoirs ainsi qu'aux commerces qui en sont le complément usuel et l'accessoire et qui ne dépassent pas 1000 m2 par immeuble.
- ~~- Les arrière-bâtiments sis au n° 222 rue de Birmingham sont prescrits en zone d'industrie urbaine.~~
- ~~- Le bâtiment sis au n° 34 du quai F. Demets, qui abritait autrefois une usine d'électricité, peut être entièrement affecté à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public.~~



Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 -06- 2007	Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 -06- 2007
---	--

Heyna