#### **Anderlecht**

**PPAS Chaudron - BBP Ketel** 

## Note explicative Toelichtingsnota

16 - 12 - 2009

Maître de l'ouvrage Bouwheer

Administration communale d'Anderlecht Service Urbanisme



Gemeentebestuur Anderlecht Dienst Stedenbouw

#### **Groupe Chaudron**



D+A International smpa s.a.



Atelier des Architectes Associés sprl



Bureau d'urbanisme Via



Cooparch-R.U. scrl

#### DOCUMENTS DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

- 1. Note explicative
- 2. Prescriptions urbanistiques
- 3. Plans
  - Nº1 Plan de localisation
  - N º 2 Plan de la situation existante de fait
  - N3 Plan de la situation existante de droit
  - N 4 Plan des affectations du sol
- 4. Le PPAS Chaudron est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE)

#### **TABLE DES MATIERES**

1.	SITU	JATI	ON EXISTANTE	. 3
	1.1.	LOC	CALISATION	. 4
	1.2.	SIT	UATION EXISTANTE DE FAIT	. 6
	1.2.	1.	Fonctions et occupations (in situ)	. 6
	1.2.2	2.	Parcellaire	. 7
	1.3.	SIT	UATION EXISTANTE DE DROIT	. 9
	1.3.	1.	Alignements	. 9
	1.3.2	2.	Statut administratif des voiries	10
	1.3.3	3.	Autres servitudes d'utilité public	10
	1.3.4	4.	Les relations avec d'autres plans en vigueur	11
2.	OBJ	JEC1	TIFS DU PPAS	14
	2.1.	OBJ	JECTIFS ET PROGRAMME	15
	2.1.	1.	Objectifs	15
	2.1.2	2.	Programme	15
	2.2.	LES	OPTIONS DU PPAS	17
	2.2.	1.	Urbanisme, patrimoine et paysage	18
	2.2.2	2.	Mobilité	20
	2.2.3	3.	Population : domaines social et économique	21
	2.2.4	4.	Sol, sous-sol et eaux souterraines	21
	2.2.5	5.	Eau (eaux usées, eaux pluviales, eaux de distribution)	21
	2.2.6	6.	Environnement sonore et vibratoire	22
	2.2.7	7.	Microclimat (ombres portée, tourbillons)	22
3	FST	ТΜΔ	TION DES SURFACES PROJETEES	25

## 1. SITUATION EXISTANTE

#### 1.1. LOCALISATION

Voir Plan de localisation en annexe - échelle 1/5000

Le plan particulier d'affectation du sol « Chaudron » est situé au sud-ouest de la commune d'Anderlecht entre le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik, la limite avec le centre sportif de St.-Gilles et le chemin de fer Gand - Bruxelles - ligne 50a. La rue du Chaudron passe à travers du site.

La limite communale de Sint-Pieters-Leeuw passe au sud-ouest (juste en dehors du site). Cette partie de la commune voisine est principalement marquée par un caractère rural, prononcé par la vallée du Vogelzangbeek.

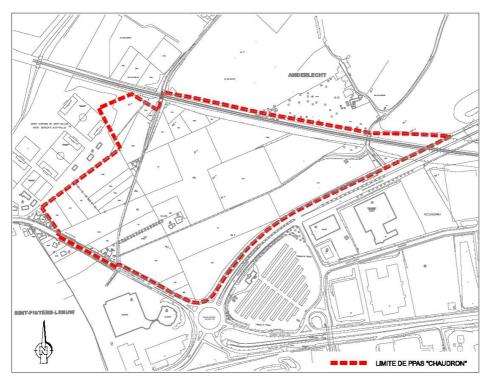
Deux plans particuliers existants entourent le site :

- le PPAS « Meylemeersch » Modificatif II, dominé par des fonctions d'entreprises ainsi que le site de l'hôpital universitaire Erasme - A.R. 14.08.1974, modification A.E. du 29.03.1990 l'abrogation partielle par le PRD de 1995 et abrogation partielle par AG 10/09/09;
- le PPAS « Zone rurale », qui comprend la zone rurale et récréative de Neerpede A.R. 29.03.1974 et l'abrogation partielle par le PRD en 1995.

La surface totale du PPAS est de 20,65 ha. La diagonale est-ouest mesure +/-900m, la diagonale nord-sud +/-450m.







#### 1.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

#### 1.2.1. Fonctions et occupations (in situ)

Voir Plan de la situation existante de fait en annexe - échelle 1/1000

#### Le bâti

Trois habitations sont présentes dans le site, le long de la rue du Chaudron. Elles contiennent de 1 à 2 niveaux sous corniche avec des toitures en pentes. L'ancienne villa au centre du PPAS « De Fazant » possède une tour pointue, visible de plusieurs endroits.









#### Le non-bâti

Les terrains non-bâtis sont en exploitation comme champs (69,13%), prairies (9,21%) et quelques zones et talus boisés (0,77%).

Les arbres apparaissent sous forme de lisières et alignements dans les jardins et comme alignements résiduels le long de quelques limites de parcelles. Des alignements récents se retrouvent le long du boulevard H. Simonet. Le talus le long de la route de Lennik est partiellement boisé sur la portion entre la rue du Chaudron et le rond-point.

Le long du chemin de fer les talus sont boisés pour la majorité ainsi que la parcelle au nord-ouest, appartenant aux terrains de sport de la commune de Saint-Gilles.

#### Les voiries

Toutes les voiries ont un régime de circulation à double-sens.

Le boulevard Henri Simonet, avec ses 2x2 bandes de circulation pour chaque direction, permet l'accès au Ring de Bruxelles (statut d'infrastructure régional). Il rejoint la route de Lennik (voie régionale) à hauteur du rond-point Henri Simonet.

La rue du Chaudron et la rue Scholle ont un statut communal, ils traversent le site de sud au nord (vallée de la Pede).

La ligne de chemin de fer 50a - Gand-Bruxelles, se situe en contrebas du terrain général du site Chaudron. Les deux rues communales passent le chemin de fer par des de ponts.

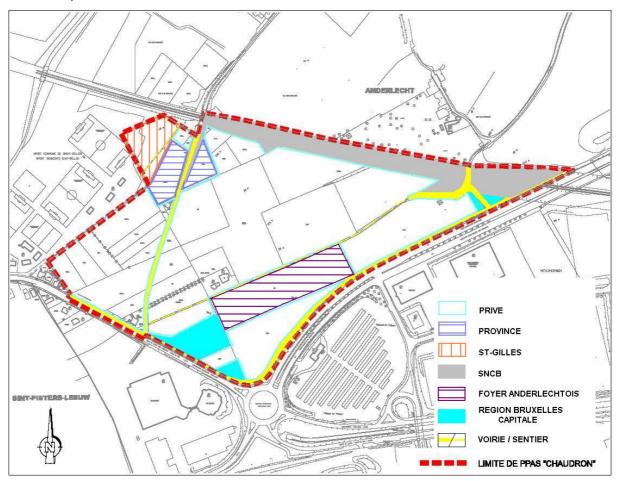


Surfaces des différentes fonctions dans le périmètre du PPAS :

Fonctions	Surface / ha
Chemin de fer (sans extentions)	2,34
Habitat	0,88
Prairies	1,88
Champs	14,12
Terrains de sport	0,60
Végétations (sur talus et abords de parcelles)	0,15
Voiries	0,68
Total situation existante de fait	20,65

#### 1.2.2. Parcellaire

Les parcelles cadastrales sont situées dans la division 7 Anderlecht, section F feuille 2 et section G).



Les différentes surfaces, par propriétaire, sont réparties de la manière suivante :

Propriétaire	Surface en ha	%
Privé	13,77	66,7
SNCB	2,34	11,4
Foyer Anderlechtois	1,57	7,7
Commune de Saint-Gilles	0,60	2,9
Région Bruxelles-Capitale	0,74	3,5
Province	0,72	3,4
Autre	0,91	4,4
	20,65 ha	100 %

#### 1.3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Voir Plan de la situation existante de droit en annexe - échelle 1/1000

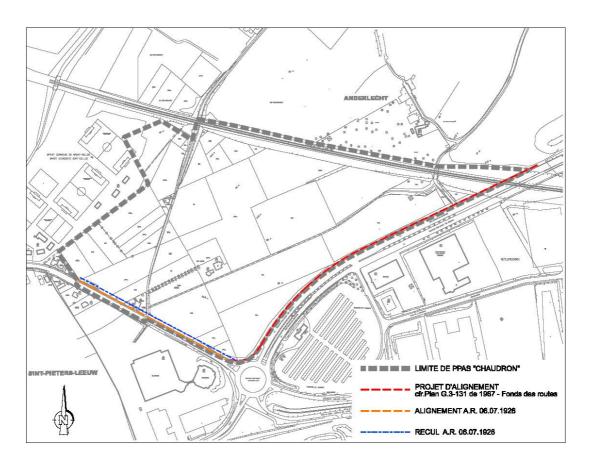
L'établissement de ce plan particulier d'affectation du sol a été décidé, par le Conseil Communal du 26 janvier 2006.

Les limites du PPAS sont surtout les voiries et le chemin de fer. Elles étaient initialement confirmées par les PPAS contigus au site de Chaudron. Elles sont toutes reprises dans le PRAS.

La limite ouest avec le centre sportif de la commune de Saint-Gilles suit le sentier n° 113. Une petite portion additionnelle près du chemin de fer a une emprise sur les biens du centre sportif. Elle suit le contour, indiqué dans le PRAS.

#### 1.3.1. Alignements

- Projet d'alignement du boulevard H. Simonet à 36 m de la limite de la SDRB (coté est, zone d'entreprises - plan G.3-131 du Fonds des Routes). La limite privée / public est variable, entre 24,7m et 26m de l'axe de la voirie);
- Alignement de la route de Lennik A.R. 1926 (à 8m de l'axe de voirie + une zone de recul de 6m).



#### 1.3.2. Statut administratif des voiries

- Voiries régionales : boulevard Henri Simonet et route de Lennik ;
- Voiries communales : rue du Chaudron et rue Scholle ;
- Sentiers : n° 60 (orienté NE-SO, de la rue Scholle à la rue du Chaudron) ;

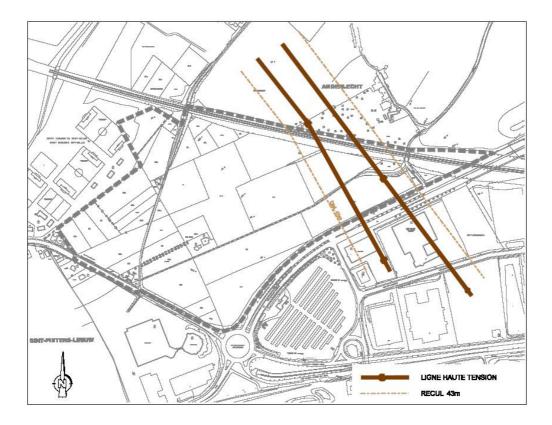
N\* 113 (orienté NE-SO, du chemin de fer près de la rue du Chaudron à la route de Lennik)

#### 1.3.3. Autres servitudes d'utilité public

L'accès au chemin de fer se fait par les propriétés de la SNCB et les rues du Chaudron et Scholle. Pour les besoins du projet RER – ligne 50A Bruxelles-Midi – Denderleeuw ou la pose de 2 voies supplémentaires est prévue, des emprises sont prévues comme indiqué sur le plan de la situation existante en annexe. Le permis d'urbanisme a été approuvé le 24/10/2008.



Les lignes à haute tension imposent des restrictions aux constructions. La directive du ministère conseille des distances minimales de non-construction à partir des lignes. Sur le site une distance de 43 m est conseillée.



L'accès des lignes à haute tension est assuré par la rue Scholle et une portion du sentier élargi n°60.

Fluxys exploite une ligne de gaz au nord du chemin de fer (hors PPAS). Pour l'extension du chemin de fer, la zone d'exploitation de la ligne devra reculer vers le nord comme indiquée dans le plan de la situation existante.

#### GENERALITES 43 LIMITE REGIONALE LIMITE COMMUNALE PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL PERMIS DE LOTIR REGLEMENT D'URBANISME ZONE 20 MONUMENTS ET SITES **PROTEGES** MONUMENT OU ENSEMBLE CLASSE MONUMENT OU ENSEMBLE INSCRIT SUR LA 51 LISTE DE SAUVEGARDE MONUMENT OU ENSEMBLE INSCRIT A L'INVENTAIRE 44 SITE ARCHEOLOGIQUI CLASSE OU INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE SITE 1 SITE CLASSE SITE INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE SITE INSCRIT A L'INVENTAIRE ZONE DE PROTECTION TERRAIN 21 1

#### 1.3.4. Les relations avec d'autres plans en vigueur

#### Lotissements

Il y a trois logements existants dans le site qui seront intégrés dans le projet. Le seul permis de lotir en vigueur dans le pourtour PPAS concerne les habitations le long de la route de Lennik et du Centre sportif Saint-Gillois, en dehors du PPAS, comme indiqué sur le plan de la situation existante de droit (réf. PL 76 - 11/05/2004).

#### Les PPAS bordant la zone d'étude

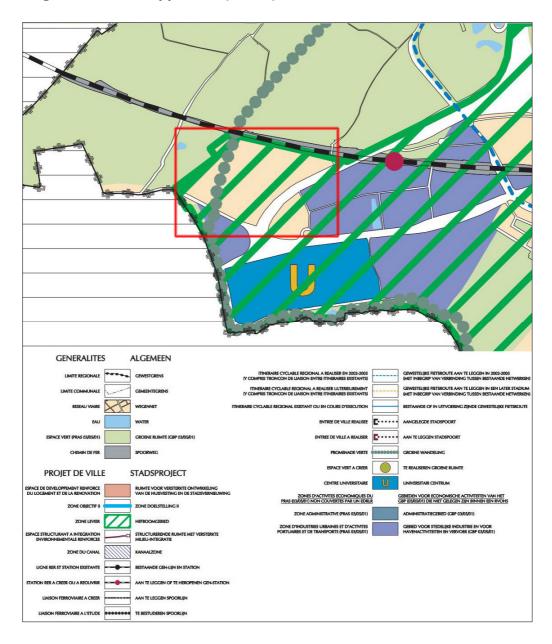
- N° 43 « Zone rurale » A.R. du 29/03/1974 et l'abrogation partielle par le PRD de 1995. Ce PPAS a permis le maintien du caractère rural de Neerpede par les destinations agricole, maraichère et sportive, à l'usage du public et compatibles avec le caractère rural. L'établissement d'un schéma directeur pour la zone permettrait de définir l'aménagement global du site en concordance avec le PCDN, le PCM et le PCD en élaboration, en vue d'éviter des conflits entre catégories d'utilisateurs d'espaces verts et d'équipements sportifs et ainsi de préserver l'intérêt biologique et la fonction récréative des espaces.
- N° 44 « Meylemeersch » Modificatif II A.R. du 14.08.1974, l'adaptation A.E. du 29.03.1990, l'abrogation partielle par le PRD de 1995 et l'abrogation partielle par AG 10/09/09.

#### Le Plan Communal de Développement de la Nature et du paysage (PCDN)

Le PCDN 2007 - 2011 , approuvé en date du 02.07.2007 retient 3 éléments significatifs dans la zone 'Chaudron' :

- les talus de chemin de fer, pour leur valeur biologique ;
- la zone humide et ses abords verts le long du chemin de fer au nord-ouest de la rue du Chaudron ;
- la rue du Chaudron, comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek.

#### Le Plan Régional de Développement (P.R.D.)



Le plan confirme la zone de Chaudron comme zone résidentielle. Le quartier est situé dans la zone levier - n°1 - Erasme. L'objectif est de maintenir, voir de renforcer le potentiel des

zones levier, comme tissu résidentiel de qualité en harmonie avec les autres objectifs du projet de ville ; en l'occurrence le coté sud avec le centre universitaire Erasme et autour les zones d'industries urbaines avec leurs multiples fonctions régionales, les transports par chemin de fer (RER avec une station à créer à proximité) et le réseau viaire régional (le Ring et ses accès, la route de Lennik).

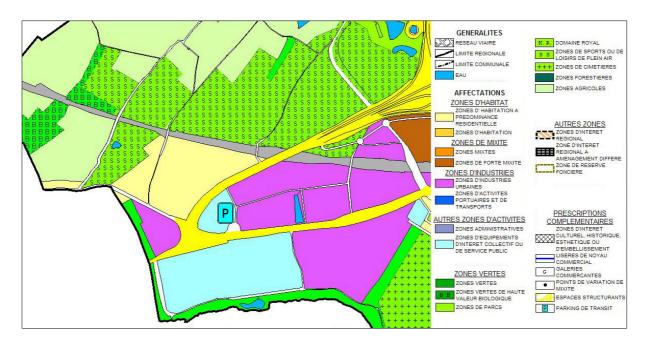
Le caractère rural de Neerpede est confirmé en espace vert et la promenade verte relie les vallées de Neerpede et Vogelzang en passant par la rue du Chaudron (portion de PPAS).

#### Le Plan Régional d'affectation du sol (P.R.A.S)

Le PRAS reprend tout le site en zone d'habitat à prédominance résidentielle.

Les activités des zones industrielles le long de la route de Lennik et du bd. H. Simonet ainsi que les équipements collectifs du centre universitaire Erasme et le parking de transit sont confirmés. Les espaces verts sont affectés en zone de sports ou de loisirs de plein air sur Neerpede (golf, football et tennis). Une zone verte relie la zone du Chaudron à la vallée du Vogelzang.

Signalons encore le chemin de fer et l'espace structurant du boulevard H. Simonet avec ses rond-points et de la route de Lennik (portion sur Anderlecht).



## 2. OBJECTIFS DU PPAS

#### 2.1. OBJECTIFS ET PROGRAMME

#### 2.1.1. Objectifs

Les principaux objectifs du PPAS peuvent se résumer comme suit :

- L'élaboration d'un quartier d'habitat de haute qualité environnementale.
- Un quartier équilibré en termes de mixité sociale et générationnelle.
- Une opération économiquement raisonnable et aux retombées favorables pour la commune et la Région de Bruxelles-Capitale.

#### 2.1.2. Programme

La convention entre commune et auteur de projet stipule que le site du Chaudron doit, au vu de sa situation, permettre de faire une jonction harmonieuse entre ces deux zones de densités différentes de la commune.

Le nouveau quartier sera principalement doté d'habitations. Le logement se retrouve sous diverses formes : soit des immeubles à appartements, soit des maisons unifamiliales en ordre fermé, semi-ouvert et ouvert. Des commerces de proximité ainsi que certains équipements socio-culturels ou de service public complètent le programme.

Ce sont les affectations voisines du site qui vont générer les gabarits des nouvelles bâtisses : des immeubles (R + 3-4-5 + T) le long du boulevard Henri Simonet et du bâti à caractère résidentiel (R + 1-2 + T) pour la partie restante. Cet aménagement permet ainsi une intégration du nouveau quartier d'habitation dans un milieu urbanisé tout en respectant les densités existantes.

Une zone tampon est à prévoir entre les futures habitations et les lignes du chemin de fer afin de parer aux nuisances essentiellement sonores provoquées par ce dernier.

L'aménagement de logements pluri- et unifamiliaux exige un parcellaire classique et régulier qui sera obtenu par la restructuration complète du site vu la division existante et irrégulière des terrains. Cette opération entraîne évidemment l'apparition de nouvelles voiries, qui seront de type résidentiel.

En outre, l'accès au site du Chaudron est facilité par sa situation géographique, à proximité d'une sortie du Ring, de la station de Métro « Erasme » ainsi que d'une future gare RER à hauteur de la chaussée de Mons ; des atouts dont il y a lieu de tirer parti lors de l'étude du volet relatif à la mobilité.

Néanmoins, situé en bordure de la frontière communale, le quartier ne peut en aucun cas servir de lieu de passage aux navetteurs venus de la Région voisine. Il y a lieu d'entrer en contact avec la commune de Leeuw Saint-Pierre pour résoudre d'éventuels problèmes de mobilité ou même d'aménagements susceptibles de surgir lors de l'élaboration du P.P.A.S.

La « **Charte d'intentions** » actée par la Commune en date du 13 novembre 2007 établit un seuil minimum de 2500 habitants pour le futur quartier durable Chaudron.

Les éléments de cette charte sont repris dans les prescriptions urbanistiques de PPAS (Note  $n^{\circ}2$ ).

#### 2.2. LES OPTIONS DU PPAS

#### Les recommandations du RIE

Les recommandations formulées dans le rapport sur les incidences environnementales sont reprises dans les prescriptions urbanistiques de PPAS (Note n° 2).

L'urbaniste auteur de projet bénéficiant de la réflexion du diagnostic a, dès la conception, appliqué au plan les recommandations et balises de la phase 1 et 2.

Le plan est conçu de façon à diminuer les incidences en respect des évaluations, néanmoins les points additionnels, énumérés plus loin, demanderont des mesures supplémentaires.

Au terme des itérations entre l'évaluation des incidences possibles et la conception, la structure des implantations et la répartition des affectations comme des gabarits font apparaître le caractère futur de cette urbanisation nouvelle, avec comme traits dominants :

- la partie basse face à Neerpede est préservée au maximum et gérée dans une combinaison d'affectation maraichère, récréative et naturelle de l'espace vert ;
- la partie urbanisée orientale, entre De Fazant et le bd H. Simonet offre une structure de quartier régulier réunissant l'ouverture vers l'espace vert et une place intérieure. Celle-ci s'annonce très comparable aux places de villages que l'on retrouve dans les anciens faubourgs de seconde couronne bruxelloise. Elle sera bordée par la propriété pittoresque De Fazant, la façade d'un équipement scolaire et enfin un rang d'immeubles de gabarit moyen. Le tracé des rues perpendiculaires au bd H. Simonet se prête à la création d'une traversée directe aménagée dans l'îlot du parking Erasme, entre le nouveau quartier et la station de métro, le cas échéant d'une valorisation dudit parking. Les gabarits le long du bd sont les plus élevés du site et n'excèdent pas 5 niveaux sous la corniche;
- la ligne de crête est reprise dans la composition comme allée arborée autour de laquelle s'assemblent les îlots bâtis ;
- la partie occidentale, entre De Fazant et le domaine sportif de St-Gilles, est composée à l'image d'une cité jardin aux gabarits moyens (3 niveaux sous corniche) à faibles (2 niveaux sous corniche), ces derniers étant les plus rapprochés de l'espace ouvert de Neerpede;
- Les besoins en divers espaces récréatifs sont rencontrés en proportion du nombre d'habitants prévus, en fonction des normes recommandées pour un quartier durable ;
- La mixité des affectations est disposée en interaction avec l'environnement du pôle Erasme le long du bd H. Simonet, ainsi qu'en fonction des besoins propres au nouveau quartier à la rencontre des deux espaces triangulaires, tandis que l'équipement public école+ salle polyvalente répond également au profil durable souhaité.

Le schéma des affectations, les prescriptions graphiques et littérales sont repris dans les prescriptions urbanistiques de PPAS (Note  $n^{\circ}$ 2) et le plan  $n^{\circ}$ 4 – Affectations du sol.

Dans la phase 3 du RIE, le programme recommandé et les choix d'aménagement ont été affinés.

« La programmation recommandée serait donc celle d'un scénario « 1000 logements + », poussant vers 1200 le nombre de logements accueillis sur place, dans une variété de typologies. »

Entre le test spatial de la phase 2 et le dessin précis du plan des affectations, l'auteur de projet a été amené à **réduire les surfaces bâties et les gabarits**, de manière à préserver au mieux les qualités du site et à composer les îlots les plus harmonieux possibles, comptetenu des impératifs de la programmation. Ainsi, l'étude des impacts visuels (ombres portées, confrontation des gabarits au sein des îlots) a limité les hauteurs sous corniche à 5 niveaux rez-de-chaussée inclus, soit « R+4 ».

#### Synthèse des choix d'aménagement

Les domaines ne révélant pas d'incidences additionnelles ne sont pas repris dans ce qui suit.

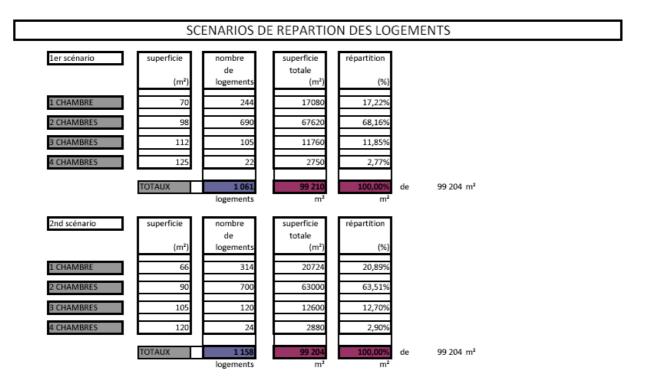
#### 2.2.1. Urbanisme, patrimoine et paysage

#### Taille critique suffisante du quartier

Le total des surfaces de plancher constructibles étant en conformité avec les prescriptions, le périmètre, la capacité en nombre d'habitants a été vérifié au moyen de deux scénarios combinant

- des différences de taille de logement, telles qu'on les rencontre sur le marché bruxellois de la construction neuve :
- des différences de composition de l'offre en types de logements.

Ces deux simulations montrent un nombre de logements de tous types (sauf studios) fluctuant entre 1061 et 1158.



Cependant, dans le mode de calcul simulant une répartition par types, il est difficile d'attribuer un nombre d'habitants de manière « statistique » du type 100 m² x 2,5 habitant. On peut cependant risquer des hypothèses, sur base de statuts d'occupation par des ménages :

- 1 logement 1 chambre = en moyenne 1,5 habitants dans la mesure où 50 % de ces logements seraient occupés par des personnes seules et 50 % par des couples sans enfants ;
- 1 logement 2 chambres = en moyenne 2,5 habitants, dans la mesure où se type de logement peut être occupé par un parent isolé + un enfant ou un couple + un enfant ;
- 1 logement 3 chambres = en moyenne 3,5 habitants, soit la pondération entre 2 adultes + 2 enfants ou 1 adulte + deux enfants ;
- 1 logement 4 chambres = en moyenne 4,5 habitants, soit la pondération entre 2 adultes et 3 enfants et 1 adulte et 3 enfants.

Scénario 1 : 2.558 habitants Scénario 2 : 2.749 habitants.

Si les surfaces d'activités (+/- 8.500 m², soit à peu près 8,5 %) se substituent à celles des logements, on peut évaluer à 2341 et 2515 le nombre d'habitants potentiel de ce programme immobilier.

Complémentairement, il n'est pas assuré que toutes les surfaces disponibles pour les activités soient affectées à celles-ci, de sorte qu'une certaine proportion de logements pourrait s'y maintenir.

#### Impact paysager

La vue aérienne en simulation 3D ci-dessous montre le dégradé des gabarits et la préservation du versant vert tourné vers Neerpede.



Il est à noter que cette vue ne représente pas « l'habillage végétal » implicite et que les volumes sont rendus dans une vision non architecturée, avec les hauteurs « sous corniche » maximum permises en prescriptions littérales. Dans une mise en œuvre respectant le nombre de niveaux maximum, mais recourant aux hauteurs sous plafond courantes des pratiques constructives du logement, les gabarits de cette représentation apparaîtraient moins élevés.

De manière symptomatique, dans l'emprise urbanisée du périmètre (excluant l'aire conservée en espace vert naturel et maraicher) le **rapport plancher/sol** (P/S) est **inférieur à 1** (0,91 précisément), ce qui est donc moins que le P/S typique d'un hectare urbanisé en ordre fermé sur rez-de-chaussée plus un étage sous la corniche, soit le P/S d'un quartier de maisons mitoyennes R+1.

Voir ensemble des vues en annexe in texto du rapport RIE – phase 3

#### Exploitation de la ressource « métro »

L'indication dans les prescriptions littérales constitue un encadrement de la manière dont les sorties de la station seraient aménagées localement et une situation du point stratégique pour le débouché des usagers du métro. Les déplacements des sorties vers tous les secteurs du guartier s'en trouvent réduits et mieux départagés.

#### 2.2.2. Mobilité

#### Réseau desserte du projet de quartier

Les prescriptions graphiques identifient les sections de voirie exclusivement réservés aux modes doux, dont deux sections de la rue du Chaudron dans lesquels sera néanmoins autorisé le passage des véhicules des services publics et des exploitations agricoles. De cette manière, les éléments essentiels de capillarité mode doux sont garantis et la promenade verte est intégrée via la rue du Chaudron. Cependant, il est nécessaire de maintenir une utilisation multimodale à la rue du Chaudron en sortie du quartier vers Neerpede, à l'usage notamment des résidents situés plus loin.

Les prescriptions littérales décrivent la qualité visée ainsi que le type d'aménagement souhaité, cohérent avec la gestion à caractère semi-piétonnier.

Le réseau de desserte du projet de quartier reste orienté entre la station de métro Erasme et, au-delà, vers le pôle d'emploi de l'hôpital, et le centre du nouveau guartier.

L'accès au quartier par la Route de Lennik, à hauteur de la Rue du Chaudron est déplacé vers l'est, se rapprochant du rond-point H. Simonet. Ce rapprochement diminue la capacité de 'stockage' de voitures, venant du rond-point H. Simonet vers l'accès.

#### Stationnement

Le schéma ci-après illustre la manière dont les besoins en stationnement des riverains peuvent être rencontrés dans l'espace public, dans l'hypothèse de 40 voitures par 100 habitants. Les emplacements répartis dans l'espace public sont ceux qui sont relatés aux maisons unifamiliales, lesquelles ne disposeraient pas de garages souterrains.

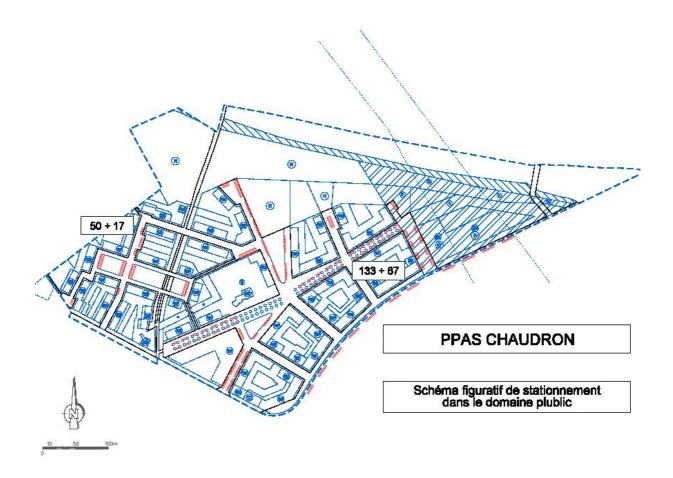
Schéma figuratif de stationneme	nt
dans le domaine plublic	

Maisons unifamilliales : 50 places

Visiteurs logements: 17 places + 133 places

Visiteurs activités : 67 places

TOTAL: 267 places



#### 2.2.3. Population : domaines social et économique

En termes de mixité et d'animation du futur quartier, l'avant-projet se situe dans la synergie avec les secteurs urbanisés voisins (Erasme, activités), insistant sur un apport de surfaces d'activités. Il est à noter que la situation des places triangulaires (commerces, activités et habitat) au centre du projet – y compris la rue reliant le centre vers l'arrêt métro existant vise à assurer à l'ensemble du secteur Erasme une centralité « chaude », située dans la plus courte distance des utilisateurs extérieurs au nouveau quartier.

#### 2.2.4. Sol, sous-sol et eaux souterraines

Tenant compte du fait que la gestion des eaux sera à revoir en fonction du projet de quartier et de la construction du trajet de métro, il faut souligner que tout ouvrage devra être conçu de façon à pouvoir gérer les caractéristiques locales en matière d'eaux souterraines, réseaux d'égouts et évacuation des eaux.

#### 2.2.5. Eau (eaux usées, eaux pluviales, eaux de distribution)

Voir le point précédent 2.2.4. Sol, sous-sol et eaux souterraines.

#### Risques d'inondation

La pose d'un système de drain pour prévenir tout risque d'inondation de la rue du Chaudron,

s'inscrivant dans un thalweg et correspondant dés lors à un axe d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies devra s'inscrire dans les options du plan : affectations en chemin piéton et cyclistes avec des espaces verts sur toute la longueur de la rue du Chaudron. Avec en plus des espaces verts assez grands dans la partie nord du projet (terrains bas) ou un bassin de rétention est prévu, les mesures pour la pose d'un système de drains sont garanties.

#### 2.2.6. Environnement sonore et vibratoire

#### Par rapport au bâti

La façade sud-est au coin de la route de Lennik sera fermée ce qui permettra de mieux préserver l'intérieur d'îlot.

En revanche, les façades nord le long du chemin de fer ne seront pas fermées pour garder l'ouverture et la relation avec le paysage de Neerpede. Pour diminuer le bruit et les vibrations provenant du chemin de fer (RER), il faudra que les mesures prises dans le cadre des travaux RER garantissent au mieux d'en diminuer les effets, car il y va de toute la zone nord (et au-delà en fonction des vents par exemple). L'affectation en espace vert permettra finalement d'encadrer au mieux ces mesures ainsi que l'intégration paysagère (distances par rapport au bâti, embellissement des infrastructures anti-bruits, ...), au même titre que les autres mesures énumérées dans les phases 1 et 2 (chaque mesure pourra diminuer l'impact, l'ensemble des mesures formant un tout plus signifiant).

#### Par rapport aux voiries

L'augmentation de trafic sur la rue du Chaudron est diminué au mieux par l'affectation en chemin piéton + cyclistes.

Le trafic du quartier devra se baser sur un système de circulation 'diffus', partagé équitablement sur les rues avec une tolérance supérieure sur les portions larges.

#### 2.2.7. Microclimat (ombres portée, tourbillons...)

L'aperçu des ombres portées est effectué à partir des gabarits maxima permis par les prescriptions littérales. Les prescriptions autorisent des hauteurs sous plafond élevées afin de favoriser des intérieurs vastes et bien éclairés. Dans la pratique courante, à nombre de niveaux équivalents, la construction moderne tend à réduire les hauteurs sous plafond. De cette manière, les ombres portées représentées sur les simulations modélisées montrent l'ombrage maximum procuré par un projet très qualitatif en termes de volumétrie des logements.

Les vues sont réparties du printemps à l'hiver à 13h (heure constante).

Seules les parties basses des immeubles situés en face nord-ouest des îlots du bd H. Simonet resteraient à l'ombre au creux de l'hiver. Pour les logements des immeubles considérés, cette situation n'est pas optimale bien qu'elle soit courante en de très nombreuses situation de fait. Sauf à réduire sensiblement la hauteur des volumes projetés le long du bd H. Simonet, ce qui met en péril la validité de la programmation immobilière, il conviendra de s'en accommoder.



Equinoxe de printemps (21 mars)



Solstice d'été (21 juin)



Equinoxe d'automne (21 septembre)



Solstice d'hiver (21 décembre)

# 3. ESTIMATION DES SURFACES PROJETEES

Les chiffres en *italique* concernent des bâtisses sous sol ou comme équipement facultatif maximal dans les espaces verts maraîchers le long du bd. Henri Simonet.

Surface totale PPAS	20,6528 ha
Surface totale plancher	10,8442 ha
P/S plan	0,52
E/S plan	0,15

Surface des affectations				
Art.	Affectation	Surface m <sup>2</sup>	Plancher m <sup>2</sup>	
2	Zone d'habitation	17.628,80	55.081,00	
3	Zone mixte d'habitation et d'activité	10.793,84	44.123,00	
4	Zone d'équipement socioculturel	5.251,00	9.238,00	
5.1	Chemin de fer	27.019,40	-	
5.2	Chemin de fer - réservation	6.160,00	<u>-</u>	
5.3	Dépôt métro	24.935,00	<u>-</u>	
6.2	Cours et jardins	37.472,80	<u>-</u>	
6.3	Jardins partagés	8.215,00	-	
6.4	Cours et jardins à préserver	-	-	
7	Zones de recul	-	-	
8	Espace vert d'accompagnement	5.934,00	-	
9	Espace vert à vocation récréative	13.456,00	-	
10	Espace vert maraîcher	13.760,00	-	
10a	Garage, parc de stationnement, service	2.500,00	5.000,00	
	d'exploitation dépôt métro	2.000,00	4.000,00	
10b	Gestion de quartier	1.600,00	3.200,00	
11	Espace vert naturel	29.213,00	-	
12.2	Espace public partagé	35.270,59	-	
12.3	Voie piétonne et cycliste	1.099,00	-	
12.5	Voie régionale	1.415,00		

### BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT

### GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

Gemeentelijk nummer: PPAS\_E1
Gewestelijk nummer: AND 0058\_001

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

Numéro communal : PPAS\_E1 Numéro régional : AND\_0058\_0011

#### PLAN

Opgemaakt door de Projectauteur



PLAN

Dressé par l'auteur de projet

Gezien en voorlopig goedgekeurd: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 25 M. 1.2024

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet à enquête publique en séance de 25...M1.2021

In opdracht,
Le Bourgmestre,
De Burgemeester
Fabrice CUMPS

Par Ordonnance:

Le Secrétaire communal,

De Gemeentesecretaris,

Marcel VERMEULEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van No.11.2022

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

du/6/12/221 au 28.01/2022

In opdracht.

De wethouder voor stedelijke ontwikkeling, De Schepen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÜLLER-HÜBSCH Q.

Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN

Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van

...........

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du ..........

In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN

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

.....................................

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

..............

De Minister-President

Le Ministre-Président