

# PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL « CHAUDRON »

N° COMMUNAL : PPAS\_E1 | N° RÉGIONAL : AND\_0058\_001

**COMMUNE D’ANDERLECHT**

PLACE DU CONSEIL 1 - 1070 BRUXELLES



## D - PRESCRIPTIONS

VERSION NOVEMBRE 2020

## PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL - CHAUDRON

## LISTE DES DOCUMENTS

- A. Note explicative
- B. Rapport d'incidences environnementales complémentaire et ses annexes
- C. Résumé non technique
- D. Prescriptions urbanistiques**
- E. Demande de dérogations au PRAS
- F. Plans
  - N°1 – PLAN DE LOCALISATION
  - N°2 – PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
  - N°3 – PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
  - N°4 – PLAN D'AFFECTATIONS DU SOL

Les documents précités font référence aux documents suivants, qui font partie intégrante du présent PPAS :

- Rapport d'incidences environnementales de 2010 et ses annexes
- Résumé non technique de 2010
- PV des réunions du Comité d'Accompagnement

Le présent document a été réécrit par :

**Serge Peeters**, architecte & licencié en Art de Bâtir - ULB

**Clément Bogaert**, Urbaniste - ISURU



## LEXIQUE

### *Abréviations*

**PE**

Permis d'environnement

**PL**

Permis de lotir

**PU**

Permis d'urbanisme

**PPAS**

Plan Particulier d'Affectation du Sol (niveau Communal).

**PRAS**

Plan Régional d'Affectation du Sol.

**PRDD**

Plan Régional de Développement Durable

**ZHPR**

Zone d'habitation à prédominance résidentielle (prescription particulière du PRAS)

**EI**

**Etude d'incidence** du permis de lotir « Quartier Erasmus » et du permis d'urbanisme « Pulsar » de la STIB

**RIE**

Rapport d'incidences environnementales (le RIE 'initial' pour l'avant-projet PPAS datant de 2010, la version complémentaire date de 2020)

**CoBAT**

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (le projet de PPAS est réalisé dans l'ancienne procédure du CoBAT, version 2004)





## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>7</b>
	REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS .....	7
	REPERAGE.....	8
	CHARGES D'URBANISME .....	8
<b>2</b>	<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>9</b>
2.1	DÉLIMITATION EXACTE DES ZONES D'AFFECTATION.....	9
2.2	CLÔTURES / HAIES.....	9
<b>3</b>	<b>AFFECTATIONS</b> .....	<b>10</b>
3.1	ZONES D'HABITATION.....	10
3.2	ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITÉS .....	10
3.3	ZONES D'ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES – E.....	11
3.4	ZONES D'ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS – SC.....	11
3.5	ZONES D'ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CT .....	11
3.6	ZONES DE REcul .....	11
3.7	ZONES DE COURS ET JARDINS .....	12
3.8	ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT .....	12
3.9	ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION RÉCRÉATIVE - R.....	13
3.10	ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION SPORTIVE - S.....	13
3.11	ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS - N.....	13
3.12	ZONES D'INFRASTRUCTURES POUR LE CHEMIN DE FER.....	13
3.13	ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES .....	13
3.14	ZONES DE VOIRIES SUPRA-LOCALES.....	14
3.15	ZONES DE VOIRIES PIÉTONNES ET CYCLISTES .....	14
<b>4</b>	<b>LES SURIMPRESSIIONS</b> .....	<b>15</b>
4.1	LISERÉ COMMERCIAL EN DÉROGATION .....	15
4.2	EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL.....	15
4.3	EMPRISE DES JARDINS À PRÉSERVER - P .....	15
4.4	EMPRISE RÉSERVÉE POUR LE MÉTRO .....	15



4.5	EMPRISE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS.....	16
<b>5</b>	<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>17</b>
5.1	ALIGNEMENT.....	17
5.2	FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE .....	17
5.3	LIMITE EXTRÊME DES CONSTRUCTIONS.....	17
5.4	NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES.....	17
5.5	TYPES DE TOITURES.....	17
5.6	RACCORDS DE GABARITS.....	18
5.7	COMPOSITION DES FAÇADES.....	18
5.8	MATÉRIAUX.....	18
5.9	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL ACCESSIBLE.....	19



# 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- 1.1. Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Affectation du Sol, nommé "Chaudron" 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 Saint-Gilles et le chemin de fer Gand - Bruxelles (ligne 50a). La rue du Chaudron passe à travers du site.
- 1.2. Les présentes prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.
- 1.3. En cas de contradiction, les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.
- 1.4. Les prescriptions littérales générales sont d'application dans le périmètre du PPAS, sauf dans les zones des permis de lotir. Les prescriptions littérales particulières précisent les prescriptions générales dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots, aux zones et/ou à certains bâtiments.
- 1.5. Les zones en couleurs grisées correspondent aux permis de lotir en vigueur dans le périmètre du PPAS et n'ont qu'une valeur indicative. Par exception, les dérogations au PRAS en ce qui concerne le dépassement ponctuel des seuils de commerces par projet et par immeuble s'indiquent en surimpression par une barre en trame linéaire de couleur blanc/cyan sur les zones en tons grisées.

## REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS

- 1.6. Les prescriptions particulières du P.R.A.S. en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats restent d'application dans le périmètre du présent Plan. Toutefois les présentes prescriptions littérales précisent, entre autres, les superficies maximales autorisées.
- 1.7. Conformément à l'article 94 du CoBAT, les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent Plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.
- 1.8. Pour toute définition d'un terme non repris dans le présent glossaire, il y a lieu de se reporter au PRAS, ainsi qu'aux définitions des règlements en vigueur au moment de l'adoption du Plan.
- 1.9. Certaines prescriptions particulières du PPAS nécessitent la production de documents complémentaires ou de mesures particulières de publicité (avis de la commission de concertation) dans les permis d'urbanisme (voir entre autres 3.4 et 4.1).
- 1.10. Les documents composant le dossier de demande de permis explicitent, en premier lieu sur les plans et éventuellement sur les autres documents graphiques et techniques annexés, l'ensemble des points suivants :
  1. Une étude historique et un reportage photographique, dans le cas d'une intervention sur des éléments patrimoniaux ;
  2. La manière dont le gabarit moyen « R+X » est mis en application ;
  3. Les mesures prises pour limiter les nuisances sonores et les nuisances sur la qualité de l'air ;
  4. La valorisation potentielle des eaux pluviales ;
  5. Une évaluation des incidences en matière de mobilité (tous modes) et stationnement ainsi que les mesures prises pour y remédier ;
  6. Le calcul du Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface (CBS+-, outil développé par Bruxelles Environnement) ;
  7. Le potentiel constructible atteint par affectation dans les différentes zones ;
  8. Les mesures mises en œuvre pour minimiser les nuisances générées par les activités vis-à-vis des autres fonctions (logements, bureaux...) ;

Les informations ne pouvant pas figurer sur les plans et autres documents graphiques et techniques annexés doivent être explicitées dans la notice explicative de la demande de Permis pour en faciliter la compréhension. Ces documents complémentaires sont toutefois sans incidence sur la déclaration de complétude de la demande de permis.



## REPERAGE

- 1.11. Le présent Plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 01/01/2020.
- 1.12. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au présent plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions du PPAS.

## CHARGES D'URBANISME

- 1.13. La délivrance de certains permis d'urbanisme dans le périmètre du présent Plan peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation en vigueur lors de la délivrance des permis.
- 1.14. Les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la création d'équipements scolaire et d'équipements socio-culturels dans le périmètre du Plan. Elles peuvent être aussi allouées à la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, de cheminements, d'espaces verts et d'espaces publics.





## 2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

### 2.1 DÉLIMITATION EXACTE DES ZONES D'AFFECTATION

Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant s'écarter des cotes figurant au plan des affectations que dans une marge de 5 % et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait. Les limites des zones de cours et jardins figurant au plan représentent leur étendue minimale. Leur emprise définitive peut être augmentée du solde des emprises non constructibles attenantes non réalisées

### 2.2 CLÔTURES / HAIES

Le traitement des limites répond aux prescriptions ci-dessous, étant entendu que deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement), moyennant accord entre propriétaires.

Les limites **entre lots** dans les **zones de recul** ou en **zone de cours et jardins** sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace public. Lorsqu'une affectation secondaire avec vitrine est implantée au rez-de-chaussée, la clôture n'est pas obligatoire à l'alignement.

Les limites **entre lots** dans les **jardins** sont constituées de haies de plantes indigènes. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture est de 1,9 mètres au maximum entre jardin.

Toutefois est autorisée la construction d'un **mur mitoyen** sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière, la plus profonde ; la hauteur maximale de ce mur est de 1,9 mètres. Les matériaux respecteront les dispositions en vigueur.



## 3 AFFECTATIONS

### 3.1 ZONES D'HABITATION

Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions.

### 3.2 ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITÉS

Ces zones sont affectées aux logements, à titre principal, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries et pensions.

Elles peuvent aussi être affectées, au rez-de-chaussée, aux bureaux, professions libérales ou entreprises de services intellectuels et aux petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, des maisons de repos, de revalidation, de résidences pour étudiants, pour autant que ces superficies n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> par immeuble et par projet pour les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Les étages supérieurs (au-dessus du rez-de-chaussée) sont affectés à l'affectation principale : le logement.

Les affectations, autre que le logement, sont des affectations secondaires ou des affectations secondaires non accessoires (affectation fonctionnant de manière indépendante, qui n'est pas le complément d'un logement). Les affectations secondaires sont compatibles avec le logement et les accès de toute affectation secondaire non-accessoire sont séparés des zones d'accès sécurisées des logements.

Les garages et/ou les parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones de construction en sous-sol sur le plan. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur.

Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.

Les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti.

Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer suffisante des déchets pour le stockage éventuel des déchets compte tenu du fait que les conteneurs enterrés en voirie (projet pilote) existent pour différentes fractions triées et non triées suivantes : ordures ménagères, PMC, papier/carton, organiques. L'Agence régionale pour la propreté est l'interlocuteur pour la mise en œuvre techniques de cette prescription.



### 3.3 ZONES D'ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES – E

Cette zone est affectée à titre principal aux équipements publics ou de service public pour l'enseignement, leurs salles de sport et de fêtes, ainsi que les équipements collectifs socioculturels de la vie associative et commune du quartier.

Les crèches sont admises.

Le parking occasionnel lors d'évènements (fêtes) est autorisé.

Si besoin est, ce type d'équipement peut être remplacé par d'autres équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et que ce remplacement fasse l'objet d'une demande de PU soumise aux mesures particulières de publicité.

### 3.4 ZONES D'ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS – SC

Le bâtiment existant sur le site de la propriété "De Fazant", avec une superficie d'environ 350m<sup>2</sup> est actuellement une habitation. Dans le cas où l'affectation reste de l'habitation, des travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction sont soumis à la clause de sauvegarde du PRAS.

Le site de la propriété "De Fazant" est destiné à devenir un équipement collectif socioculturel et artistique et en lien avec la promenade verte, ainsi qu'un HoReCa (glacier, brasserie et restaurant) qui en est le complément usuel et accessoire.

La propriété doit être pourvue de plusieurs accès.

Le stationnement pour les modes doux est privilégié. Tout stationnement pour véhicule motorisé est interdit dans la propriété. Les zones de manœuvre autour du bâtiment ne peuvent servir de stationnement.

Dans tous les cas, il convient de respecter l'identité patrimoniale du site de la propriété "De Fazant".

Toute extension n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans.

Toute extension ou nouvelle construction ou toute forme de stationnement des modes doux sur cette zone doit être justifiée par une note conceptuelle, paysagère et par une analyse phytosanitaire concernant les arbres à hautes tiges, dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m de hauteur, et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

Un avis de la commission de concertation devra être obtenu pour toute extension et toute nouvelle construction ou démolition sur cette zone.

### 3.5 ZONES D'ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CT

Cette zone est affectée aux équipements techniques, en relation principale avec les transports publics.

Le stationnement est autorisé pour les besoins des transports publics.

Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.

### 3.6 ZONES DE REcul

Les zones de recul sont la partie située entre l'alignement et la façade de l'immeuble édifié en retrait de celui-ci.



Les zones de recul doivent respectées la législation actuellement en vigueur.

Toutefois, la perméabilité totale de l'ensemble de cette zone doit être assurée et doit permettre l'installation de petits équipements, tels que boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets, les escaliers et les pentes d'accès.

### 3.7 ZONES DE COURS ET JARDINS

Les cours et jardins sont plantés et/ou engazonnés. Ils visent au développement de la faune et de la flore indigène, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Leur ensemble permet d'assurer la continuité biologique. Seules y sont autorisées les installations d'agrément telles que les abris de jardins, bancs, balançoires.

Ces zones sont perméables sur au moins 80% de leur superficie.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétalisées indigènes vives non-épineuses d'essences variées régionales (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et éventuellement accompagnées de clôtures laissant le passage libre à la petite faune.

La création de reliefs, d'escaliers, de murs et de tout autre élément de composition des jardins privés est autorisée, pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification du relief, sur une largeur contiguë de minimum 1 mètre.

### 3.8 ZONES D'ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT

Ces zones sont affectées à titre principal au maillage vert et bleu composé de plantes indigènes<sup>1</sup>, renforçant le maillage écologique et paysager. Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire.

Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitations contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus.

Elles sont continues sauf au droit des accès aux maisons existantes en date de l'adoption du PPAS ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik.

Des noues herbeuses pour le recueil des eaux de pluie peuvent être intégrées dans ces zones.

Du mobilier urbain peut y trouver place dans la mesure où il ne met pas en péril l'affectation principale.

---

<sup>1</sup> Indigène = essences d'origine régionale et locale, faisant partie du patrimoine local qui renforce la biodiversité.

### 3.9 ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION RÉCRÉATIVE - R

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément et de vergers constitués de végétaux indigènes. De jardins d'agrément et de vergers semi-privatifs accessibles aux habitants du lot qui peuvent être ouverts au public à certaines heures de la journée.

Les jeux d'enfants (balançoires) sont autorisés.

Dans la zone de protection de 43m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite.

### 3.10 ZONES D'ESPACES VERTS À VOCATION SPORTIVE - S

Ces zones sont affectées à titre principal au sport de plein air et les équipements permettant leur entretien et leur gestion, au sein d'un aménagement essentiellement végétal.

De petits dispositifs utilitaires, tels que des cabines techniques ou du mobilier urbain, peuvent y trouver place dans la mesure où ils ne mettent pas en péril l'affectation principale.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.

### 3.11 ZONES D'ESPACES VERTS NATURELS - N

Ces zones sont affectées à :

- la récolte des eaux de ruissellement ;
- la préservation de la strate arborée et arbustive ainsi que de la faune indigène ;
- le renforcement de la biodiversité spontanée notamment herbacée via une gestion extensive.

### 3.12 ZONES D'INFRASTRUCTURES POUR LE CHEMIN DE FER

Ces zones sont exclusivement réservées aux constructions et infrastructures du chemin de fer.

Ces zones peuvent comprendre des cheminements destinés aux promeneurs, aux cyclistes et à l'accès des PMR, entre autres, conformes aux réglementations en vigueur.

Le tracé des lignes à l'intérieur de ces zones est mentionné à titre indicatif.

Cette emprise est exclusivement réservée aux constructions et infrastructures du chemin de fer. Des végétations à espèces indigènes sont plantées sur les terrains, pour former des écrans végétaux.

L'aménagement vise la restauration des talus plantés dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues de et vers la vallée de la Pede.

Une connexion ferrée entre les lignes du métro et celle du chemin de fer est admise pour les nécessités d'exploitation technique. L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure de liaison est la plus réduite possible.

### 3.13 ZONES DE VOIRIES RÉSIDENTIELLES

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



- 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ;
- 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ;
- 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos et si besoin, pour véhicules motorisés ;
- 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 6° il favorise la circulation locale ;
- 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;
- 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes.

### 3.14 ZONES DE VOIRIES SUPRA-LOCALES

Les zones de l'espace public sont destinées aux voies d'importance supra-locale. Leur aménagement répond aux réglementations des gestionnaires régionaux.

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

### 3.15 ZONES DE VOIRIES PIÉTONNES ET CYCLISTES

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

- 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains (parcelles ayant un accès par la rue du Chaudron) en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ;
- 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ;
- 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
- 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 6° il favorise la circulation locale ;
- 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;
- 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes.

Le maintien des talus et de la végétation existante avec le renforcement de la strate arbustive y est obligatoire.

L'implantation d'espaces de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et sa fonction y sont autorisés.



## 4 LES SURIMPRESSIIONS

### 4.1 LISERÉ COMMERCIAL EN DÉROGATION

Les affectations de commerces sont accueillies en rez-de-chaussée ou exceptionnellement au premier étage pour une surface commerciale **de 500m<sup>2</sup> maximum par immeuble et par projet** ; moyennant motivation et selon les liserés indiqués dans le plan d'affectation, par la trame à lignes obliques en façade des immeubles :

- Dans le lot **B2** (repris au plan d'affectation « **Liseré I** ») ;
- Dans le lot **D** (repris au plan d'affectation « **Liseré II** ») ;
- Dans le lot **E** (repris au plan d'affectation « **Liseré III** ») ;
- Dans le lot **F1** (repris au plan d'affectation « **Liseré IV** »).

Outre la spatialisation ci-dessus, un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PL Erasmus, de **3.750 m<sup>2</sup> maximum** de commerces est instauré.

Le calcul et la motivation seront joints à chaque demande de permis intégrant du commerce.

### 4.2 EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Ces emprises se situent en sous-sol et constituent la limite maximale de construction en sous terre.

Elles sont affectées à une utilisation privée des habitations et activités dans les immeubles, tel que des caves, des rangements des locaux techniques, du parcage de véhicules motorisés.

Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.

### 4.3 EMPRISE DES JARDINS À PRÉSERVER - P

Ce type de jardin doit être préservé dans son aspect extérieur existant.

La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voiries publiques, espaces publics et propriétés voisines.

La perméabilité de l'ensemble de cette zone doit être assurée.

L'aménagement de nouveaux accès aux bâtiments et aux nouveaux bâtiments est autorisé tout en privilégiant le maintien d'un maximum d'arbres à hautes tiges existants.

Dans cette zone, il est permis l'installation de petits équipements tels que des boîtes-aux-lettres, les clôtures, les murets et les escaliers.

### 4.4 EMPRISE RÉSERVÉE POUR LE MÉTRO

Cette emprise est réservée aux constructions d'un dépôt de métro en souterrain.

Le tracé des lignes à l'intérieur de cette emprise est mentionné à titre indicatif.

L'aménagement vise la réalisation de talus plantés d'espèces indigènes, de toitures vertes ou de murs de végétaux dans le but de préserver la valeur écologique ainsi que la valeur visuelle des vues et vers la vallée de la Pede.

L'incidence environnementale et paysagère de cette infrastructure est la plus réduite possible.



## 4.5 EMPRISE POSSIBLE POUR LES ACCÈS RIVERAINS

Emprise dans laquelle il y a lieu d'assurer la desserte des riverains des immeubles adjacents, par des aménagements discrets et de préférence perméable.

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

- 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ;
- 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ;
- 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;
- 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;
- 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;
- 6° il favorise la circulation locale ;
- 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;
- 8° il veille à la plantation d'arbres à haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes.

Les actes et travaux ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés des mesures d'aménagement requises concernant leur intégration urbaine et le respect de l'environnement.





## 5 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines.

Cet alignement peut être rendu plus ostensible par la plantation de haies végétalisées indigènes (en limite de propriété).

### 5.2 FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE

Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade à rue. Le front de bâtisse est édifié obligatoirement soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci conformément aux prescriptions graphiques.

Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.

Les retraits ou saillies par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où ils sont établis à plus de 60 cm de tout axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal.

### 5.3 LIMITE EXTRÊME DES CONSTRUCTIONS

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

Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les dispositions réglementaires en vigueur.

### 5.4 NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES

Le nombre de niveaux admis représente le gabarit maximum R+X+T du bâtiment principal.

R= rez-de-chaussée au regard de l'espace public

X = nombre d'étages indiqués au-dessus du rez-de-chaussée

T= la toiture à versants ou un étage en recul à toit horizontal. La toiture comprendra 1 niveau maximum.

### 5.5 TYPES DE TOITURES

Tous les types de toiture sont admis pour les bâtiments principaux. La forme de la toiture s'inscrit dans une pente de 60° maximum par rapport à l'horizontale, la hauteur absolue étant limitée à 5 m par rapport à cette dernière.

Dans tous les cas, la qualité architecturale de l'association des volumes de toitures doit être assurée.

Les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture.



Des panneaux ou d'autres dispositifs intégrés en toiture et à impact réduit, visant à utiliser l'énergie solaire, liés à la mise en œuvre d'un système particulier d'économie d'énergie sont admis lorsqu'ils font partie de la conception architecturale de l'immeuble.

Les toitures plates sont des toitures verdurisées ou aménagées en terrasses accessibles. Les toitures plates non-accessibles de plus de 50 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures verdurisées.

## 5.6 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 latérale que par la forme du volume supérieur.

## 5.7 COMPOSITION DES FAÇADES

De l'espace public, toutes les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition. Les concepteurs veilleront à l'harmonie de leurs compositions respectives et de l'environnement urbain proche.

Les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites.

## 5.8 MATÉRIAUX

### Aspect des façades

Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens ; les portions de murs mitoyens visibles à hauteur de la toiture peuvent toutefois être traités en matériaux de toiture. Elles doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les propositions, les formats et les couleurs

Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

### Matériaux

Les matériaux de parement principaux autorisés pour les façades sont :

- la maçonnerie de briques de terre cuite ou de béton apparentes;
- l'enduit ;
- le bois d'aspect naturel, teinté ou peint ;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;

En outre, les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- la pierre bleue ;
- les matériaux métalliques,
- le verre.

Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :

- les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes ocre, rouge et/ou grise, et à l'exclusion de tuiles vernissées ;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- des matériaux métalliques.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont :

- soit la maçonnerie de brique de terre cuite ;
- soit l'enduit ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- soit des matériaux métalliques.



Les matériaux des éventuels carports sont en harmonie avec ceux des constructions dont ils sont l'accessoire.

Les toitures plates sont en matériaux adaptés à cette géométrie et permettent la récolte des eaux pluviales.

Les châssis sont en bois, en aluminium, en PVC ou en acier.

En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable et recyclable est également autorisé.

En ce qui concerne le bois : les essences européennes sont préférées mais les essences exotiques sont autorisées pour autant qu'elles disposent d'une certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) ou au moins équivalente.

Dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable seront privilégiés.

#### Mesures d'harmonisation des matériaux

Toutes les façades d'une même construction sont réalisées avec la même gamme (qualité) de matériaux de parement sans que les matériaux de chaque façade soient nécessairement identiques d'une façade à l'autre.

## 5.9 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL ACCESSIBLE

De manière à assurer le confort des personnes à mobilité réduite et à faciliter l'appropriation de l'espace par ses utilisateurs, les aménagements répondront aux réglementations en vigueur.

Les aménagements sont conçus dans un parti pris de simplicité. Dans l'ensemble du quartier et par espace public, il ne peut être mis en œuvre trop de matériaux de revêtement de sol divers, par souci d'uniformité et pour créer la continuité avec les aménagements des espaces publics des PL.

Le mobilier urbain est regroupé aux endroits stratégiques, et notamment aux arrêts de transports en commun et à proximité des coins de repos (places, points de vues, ...). Les bancs sont placés à distance régulière dans l'espace public pour le confort des usagers.

Les aménagements comprendront des emplacements de conteneurs enterrés, pour toutes les fractions de déchets. Ces dispositifs enterrés seront dispersés équitablement dans le quartier :

- le dispositif concerne les fractions principales ;
- il est sécurisé de manière à limiter son utilisation aux habitants ;
- il est dimensionné de manière à respecter le rythme hebdomadaire de collecte des déchets.

L'éclairage est orienté vers le sol et est placé à une hauteur inférieure ou égale à 6 m (bas) et 9 m (hauts), suivant les nécessités spatiales.

Les réseaux techniques (armoires et installations) seront enterrés.

Les dispositifs publicitaires sont admis suivant les réglementations légales en vigueur.

Le stationnement perméable pour automobiles respectera le caractère résidentiel et prioritaire aux modes actifs et ne s'imposera pas au bon déroulement de la vie qualitative du lieu résidentiel.

Les garages et/ou les parcs de stationnement en sous-sol sont autorisés dans les parties enterrées des immeubles et dans les zones de construction en sous-sol sur le plan. Le nombre de véhicules autorisés répondra aux besoins qu'il y a lieu de démontrer et de justifier en respect de la législation en vigueur.

Si le parcage des vélos est préconisé en surface, le parcage des vélos en sous-sol en est le complément.



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
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 25.11.2021

In opdracht,  
Le Bourgmestre,  
De Burgemeester  
Fabrice CUMPS

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 25.11.2021

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 16.12.2021 tot 28.01.2022

In opdracht,  
De wethouder voor stedelijke ontwikkeling,  
De Schepen van Stedelijke ontwikkeling,  
Susanne MÜLLER-HÜBSCH

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

du 16.12.2021 au 28.01.2022

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

Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van .....

In opdracht,  
Le Bourgmestre,  
De Burgemeester,  
Fabrice CUMPS

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

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

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

De Minister-President

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

Le Ministre-Président

