



Commune d'Anderlecht
Service Urbanisme
Place du Conseil, 1
1070 Bruxelles

PPAS « VALLEE DU BROECK » - Mod I

AR 21/02/89

**QUARTIER VALLEE DU BROECK (modificatif 1ère phase)-
PLAN DE DESTINATION E 2687.**

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 17 mars 1988.
Enquête publique du 28 mars au 26 avril 1988.
Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 27 octobre 1988.
Arrêté Royal du 21 février 1989.

I. Gabarit de construction à variation de masse.

Le gabarit de construction figurant au plan est celui du P.P.A. initial (A.R. du 8-6-1971) et il est donné à titre indicatif. Par conséquent les dégagements entre bâtiments valent pour les hauteurs (maxima) indiquées et peuvent être réduits en proportion d'une réduction de hauteur desdits bâtiments.

Des modifications d'implantation et de hauteur (gabarits) pouvant aller jusqu'à la création d'îlots fermés y sont admissibles à condition :

- a) que le volume général résultant de l'implantation figurée au plan à titre indicatif ne soit pas dépassé ;
- b) que des bâtiments ayant une hauteur telle qu'elle dépasse la moitié de la distance les séparant d'autres bâtiments soient évités dès que ce rapprochement implique des façades se faisant face sur plus de 20 mètres (ceci afin de ne pas exclure la création d'îlots fermés ou semi-fermés) ;
- c) que des modifications s'harmonisent avec la situation existante tant du point de vue de la composition que du point de vue architectural et qu'en particulier le grand axe piétonnier soit maintenu ;
- d) que le recul des bâtiments par rapport à l'alignement du boulevard Sylvain Dupuis soit d'au moins 10 mètres et abondamment planté.
Les reculs avec la limite du Westland Shopping Center à l'ouest et de la parcelle du bâtiment inachevé à l'est seront également de 10m au moins, sauf accord entre voisins.

II. Affectations.

La zone du plan est affectée au logement. D'autres affectations sont néanmoins admises, par exemple :

- 1° Des immeubles de séjour tels que homes, hôtels et autres activités de service à destination publique ou semi-publique ;

2° Des immeubles destinés aux fonctions tertiaires et quaternaires, publiques ou privées, en ce compris les annexes et connexes nécessaires pour leur équipement le plus complet. Pour ces immeubles et en dehors des parkings pour visiteurs (qui ne pourront dépasser 15% du nombre par ailleurs imposé) les parkings seront à soustraire de la vue.

Ceci pourra se faire en les disposant sous et/ou dans les bâtiments, dans le socle débordant de ceux-ci, ou encore en les enterrant, dans le cadre d'un aménagement des surfaces libres où l'espace vert doit dominer.

3° Dans les bâtiments destinés au logement les rez-de-chaussée, mezzanines ou premiers étages pourront être affectés aux usages suivants et ce tant pour ceux s'ouvrant sur la zone de promenade et de perspective que pour ceux s'ouvrant sur le boulevard S. Dupuis : hall d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries) cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales (médecins, architectes, notaires, etc. ...) commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et de contacts sociaux, artisanat et atelier d'art, etc. ... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente.

III. Parkings.

Dans l'ensemble du plan des parkings et autres emplacements pour voitures sont à réaliser en fonction de l'occupation prévue et selon les minima repris à la circulaire du Ministère des Travaux publics en date du 17/6/1970.

Il est à noter que :

- les dimensions d'emplacement de parcage pourront être réduites à 2,25m x 4,50m et la largeur des allées respectivement à 6, 5, 4 et 3m pour des emplacements disposés à 90°, 45° et 30° par rapport à l'axe des allées;
- pour les logements de plus de 150m², il sera exigé 2 emplacements au lieu d'un;
- pour les bureaux et magasins : 1 emplacement par 50m² ;
- par 3 chambres d'hôtel ou logement de home etc. ... de 50m² maximum : 1 emplacement. Il sera prévu 2 emplacements si la superficie est supérieure à 50m²;
- voir également II 2°

IV. Parties non couvertes par des constructions.

Un tiers, au moins, de cette zone sera plantée et gazonnée. Elle est destinée à recevoir des chemins de promenade, des coins de jeux ou de lecture, les avancées des socles des bâtiments, des aménagements de terrasses rachatant les différences de niveau, les parkings et garages en sous-sol, les ascenseurs pour pompiers et services publics...

V. Zone de promenade et perspectives.

Zone destinée à sauvegarder la vue sur la flèche de Saint-Guidon et à réaliser les promenades vers les quartiers voisins - (park system).

Afin de réaliser la jonction de la zone de promenade et de perspectives avec le premier étage du hall commercial du Westland Shopping Center, un bâtiment prolongeant ce hall pourra être érigé dans cette zone. Il ne pourra toutefois dépasser 50m de longueur à partir du Westland ni 10m de hauteur, la façade nord étant à traiter avec un soin particulier en façade à rue afin de ne pas former écran vers, ou dévaluer, la partie attenante du P.P.A. voisin.

VI. Esthétique des bâtiments.

Prescription générale :

Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique; la composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à sa destination. L'articulation des bâtiments sera particulièrement soignée.

Toute clôture qui n'est pas réalisée par une haie vive de 0,60 m de hauteur maximum sera de la même architecture que les bâtiments.