



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

PPAS « Meylemeersch » - Modificatif II

AE 29/03/90

(Abrogation d'une partie du PPAS : AG 10/09/09)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

N°08/1124

1. ZONE HOSPITALIERE ET UNIVERSITAIRE

- a) Sont seuls admis :
- les établissements hospitaliers et d'enseignement universitaire, de même que les installations et constructions nécessaires à leur équipement le plus complet ;
 - les établissements de service public, semi-public et équipements communautaires indispensables au bon fonctionnement des établissements ci-dessus ou compatibles avec la destinations de la zone ;
 - les logements communautaires de membres du personnel de ces établissements à l'exclusion de tout logement individuel.
- b) Les bâtiments ne couvriront pas plus de 3/5^{ème} de la superficie.
- c) Les 2/5^{ème} restants seront aussi abondamment que possible aménagés en espace verts. 1/5^{ème} au moins, réparti dans l'ensemble, sera de la pleine terre plantée et gazonnée.
- d) Au total, il sera prévu, au moins 1 parking ou garage par 4 lits. Les accès de ces parkings seront écartés d'au moins 50m de tout carrefour.
- e) Un accès pour piétons, direct et couvert, sera aménagé entre la gare de métro et l'entrée principale des établissements hospitalo-facultaires.
- f) Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique, la composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à la destination. Entre les bâtiments et la voie publique, les clôtures éventuelles (haies) ne dépasseront pas 60cm de haut ; entre les jardins 200cm.
- g) Les volumes ne sont limités en hauteur que par les prescriptions de navigation aérienne, de télécommunications et de vues urbaines à protéger.

2. PARC INDUSTRIEL A VOCATION DE RECHERCHE (C.M.C.E.S)¹

a) Affectation

- sont autorisés dans cette zone tous les bâtiments où l'activité est en rapport avec la zone hospitalière et facultaire, par exemple des industries incorporant une activité de recherche scientifique.
- sont compris dans les bâtiments autorisables , les laboratoires, ateliers, bureaux, salles de conférences, d'expositions, cafetarias, etc... et de manière générale toute construction nécessaire à l'exploitation des bâtiments autorisés ou à leur équipement le plus complet.
- sont proscrits : des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes sont l'exploitation est nuisible ou incompatible avec la zone hospitalière et facultaire par la fumée, les odeurs, les poussières, les vibrations, le bruit ou les radiations ionisantes.

¹ Cadre mauve = texte à abroger.

- toute construction servant au logement est interdite, excepté celle nécessaire au personnel de garde et / ou d'entretien.

b) Esthétique

- aucun bâtiment ne pourra déparer l'ensemble construit dans le périmètre du plan. Toute construction devra s'harmoniser avec les bâtiments hospitaliers et universitaires.

Le cas échéant, une esthétique imparfaitement adaptée devra être compensée par une augmentation de la proportion de la surface de la zone de recul et de la qualité de celle-ci. Elle pourra, à cet effet, recevoir d'importantes plantations à hautes tiges.

c) Façades

- Toute façade doit être considérée comme façade vue et seuls les matériaux de bonne tenue et naturellement durables peuvent être utilisés.
- Toute les façades d'un même bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments seront traitées de façon identique.

d) Toitures

- L'esthétique des toitures sera soignée au même titre que celle des façades et seuls les matériaux de bonne tenue seront autorisés, compte tenu des vues plongeantes à partir des bâtiments hospitaliers et universitaires.
- Les superstructures techniques seront soustraites à la vue, si nécessaire par des écrans en matériaux 'harmonisent avec les façades.
- Une seule antenne sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments et fera l'objet d'un permis de bâtir.

e) Accès

Les accès à partir de la voie publique seront limités à 2 par lot et ne pourront dépasser 4m de largeur par artère.
L'organisation d'une circulation à sens unique est souhaitable.
Les accès des piétons feront partie d'une composition paysagère particulière de la zone de recul.

f) Parkings et cour de manœuvres

Le nombre minimum de parkings à prévoir est celui imposé par la circulaire n° 59 du Ministère des Travaux publics en date du 17 juin 1970.
Le quota du parking devra être augmenté en cas de forte densité du personnel au m².
Aucun parking ne pourra être établi dans les zones de recul à front de voirie.
Les immeubles auront leurs propres aires de manœuvre et de (dé)chargement hors voirie.
Tous les dépôts généralement quelconques et autres éléments inesthétiques devront être soustraits à la vue.

g) Gabarit

Les immeubles ne pourront couvrir plus de 3/5 du lot.

Les volumes ne sont limités en hauteur que par les prescriptions de navigation aérienne, de télécommunications et de vues urbaines à protéger.

3. ZONES DE REcul

- a) Les lots auront un pourtour « vert » complet formant zone de recul . Celle-ci devra être aménagée en jardin et ne pourra être affectée à aucune autre fin (ni aire de stationnement, ni aire de dépôt etc. ...). Elle aura une largeur de 10m minimum.
- b) Pour des raisons architecturales, des réductions locales de cette largeur minimum peuvent être admises pour autant qu'elles soient compensées ailleurs m² pour m² par une surlargeur.

c) Pour les lots d'un ½ Ha environ, les zones de recul latérales peuvent être supprimées en cas de construction avec un mur mitoyen. Dans ce cas, l'architecture et l'aspect des matériaux utilisés pour ces constructions mitoyennes seront identiques de façon qu'à première vue la séparation n'apparaisse pas. De plus, les superficies additionnées des zones de recul avant et arrière ne pourront être inférieure à 20% de la surface totale du lot.

Pour les terrains formant lot d'about de lots mitoyens, une zone de recul latérale sera prévue. Sa largeur sera également d'au moins 10 m.

4. CLOTURES

Sur l'alignement, la zone de recul pourra :

- a) soit ne pas présenter de clôture ;
- b) soit présenter une clôture de nature végétale (haie de moins de 1 m de hauteur, ou plantes basses cachant nappe barbelée) ;
- c) soit être réalisée par un claustras ou autre élément ajouré et pénétrable à la vue, dont la qualité doit être comparable à celle des immeubles (clôtures en piquets de béton et fil de fer étant proscrites).

Tout mur opaque ou clôture de protection de plus de 1m de hauteur devra être placé en arrière de la zone de recul et non sur alignement, étant considéré comme un « plein » architectural.

5. VOIRIES

Les voiries teintées en jaune constituent le réseau de base et public.

Des voiries de desserte peuvent être créées dans l'ensemble du plan. Elles peuvent être ouvertes au public, publiques, concédées, englobées dans un lot etc. ... pour autant qu'il n'en résulte pas de difficultés de circulation ou de sécurité (cul de sac e.a.).

Toutefois une liaison entre la route de Lennik et le pont S.N.C.B. (rue des Quarantaines) sera accessible au public. Elles figurent en pointillé au plan, à titre d'exemple , leur tracé pouvant être modifié en fonction des lotissements à réaliser. Elles peuvent recevoir de petites constructions accessoires de la destination principale.

6. EGOUTS

- a) les eaux devant rejoindre le Vogelenzangbeek où tout danger de pollution doit être écarté, les établissements devront assurer :
- 1° le déshuilage et l'ébouage de leurs eaux de toiture et de cours/parkings ;
 - 2° l'épuration de leurs eaux vannes ;
 - 3° l'épuration spécifique de leurs eaux industrielles rejetées.
- b) une station d'épuration pour l'ensemble des établissements compris dans le périmètre du plan peut être envisagée, à proximité immédiate du ruisseau.

c) dans la zone 2, le raccordement des égouts privés dans l'égout public :

- se fera par des tuyaux séparés pour les catégories 1°, 2° et 3° du 6.a) ci-dessus ;
- ces tuyaux déboucheront dans une chambre de visite et de contrôle ;
- cette chambre sera soit à ciel ouvert, soit munie d'un couvercle, de type « lourd » tant en voirie qu'en trottoir, pouvant être manié à tout moment par un seul homme et bloqué en position ouverte. L'accès aux tuyaux cités sera rendu aussi facile que possible (échelons, dimensions intérieures de la chambre, minimum 120cm de diamètre), de manière à faciliter au maximum les prises d'échantillons d'eaux versées.

Cette chambre peut être prévue dans la zone de recul. Dans ce cas uniquement, le couvercle ne sera pas du type « lourd ».

7. CIRCULATION GENERALE

La berme centrale de la route de Lennik sera continue.

Aucune percée ne sera tolérée étant donné l'installation d'un transport public sur rails à grande vitesse.

La circulation dans la zone II sera organisée de manière à ce que les établissements soient directement branchés sur le ring de Bruxelles par la branche « A8 » sans danger d'utilisation de réseau communal.

8. ZONE DE NON AEDIFICANDI

- a) le long du Vogelenzangbeek, de la limite ouest de la commune et de part et d'autre de l'aqueduc conduisant les eaux de l' « A8 » vers l'étang de retenue, les zones seront aménagées en parc de promenade public, (chemins, pistes cyclables, etc. ...).
Ne pourront être autorisés que des établissements d'intérêt public compatibles avec la fonction de parc, par exemple :
- étangs de retenue et de décantation ;
 - abris de repos et abris pour promeneurs
 - aménagement de jeux
 - parcours de santé, etc. ...

b) le long du chemin de fer, la zone sera destinée à l'élargissement de l'emprise S.N.C.B.
Toute construction est strictement interdite.

9. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES AU PLAN DE SECTEUR

Ces constructions peuvent être maintenues aussi longtemps qu'elles ne font pas obstacle à la réalisation du plan et des affectations qu'il prévoit .

Elles peuvent être :

- 1° démolies ;
- 2° transformées en vue de répondre aux affectations du plan ;
- 3° incorporées dans des ensembles de bâtiments nouveaux conformes au plan.

10. ZONE DE VILLAS

Les parcelles auront une superficie de 10 ares minimum.

Les constructions ne comporteront pas plus d'un étage.

Toutes les façades seront traitées comme si elles étaient visibles de la voie publique, la composition dans son ensemble étant homogène et appropriée à la destination.

Le recul à rue sera de 10 m minimum. 1/3 de cette zone sera aménagée en jardinet.
Le recul latéral sera d'au moins 1/4 de la largeur totale du lot à front de rue, avec un minimum de 3m à chaque mitoyen.

La superficie couverte par la bâtisse ne dépassera pas 1/5 du lot.

Les clôtures éventuelles (haies) ne dépasseront pas 60cm à front des voiries et 200cm entre les propriétés.