



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

PPAS « VALLEE DU BROECK » - Mod II

AE 26/11/92

**QUARTIER VALLEE DU BROECK (modificatif 2ème phase) -
PLAN DE DESTINATION D2751 .**

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 28 février 1991
Enquête publique du 11 mars au 10 avril 1991
Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 20 juin 1991
Arrêté Exécutif du 26 novembre 1992

I. ZONE DE LOGEMENTS OU DE BUREAUX.

(Cfr. A.R du 21/02/1989 - vallée du Broeck, plan modificatif phase 1)

A. Gabarit de construction

Le gabarit figurant au plan est un gabarit à variation de masse et 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 et que bâtiments et composition y gardent le rôle d'immeubles- signal pour le quartier;
- 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 ces 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;

B. Toitures

La toiture à versant, mansardée ou combinant la très forte pente à une partie plate y est autorisée, de même que la toiture plate. Pour cette dernière, surtout tous les volumes dépassant la ligne de faîte ou le dernier étage seront regroupés en un seul volume de même hauteur (claustras ou étage technique) qui ne sera pas déparé par des souches de cheminée ou d'aéras, etc... et réalisera le couronnement architectural de l'immeuble.

C. Affectations

La construction y sera 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, les mezzanines ou premiers étages pourront être affectés aux usages suivants :

hall, 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..

II. ZONE DE LOGEMENTS COLLECTIFS.

(Cfr. A.R. du 8/6/1971 - vallée du Broeck)

A. La construction y sera affectée au logement collectif.

Les volumes et l'implantation y sont donnés à titre figuratif.

Des retouches y sont autorisées pour autant que le volume initial ne soit pas dépassé et que l'allure générale initiale, l'emplacement et la taille de l'espace vert soient respectés.

B. Les rez-de-chaussée et mezzanines éventuels seront affectés aux usages suivants :

halls d'entrée, salles de réception, garages de vélos et de poussettes, morgues, logements (conciergeries), cabinets de travail ou de consultation pour professions libérales, commerce de première nécessité ou de luxe, locaux de réunions et contacts sociaux, artisanat et ateliers d'art, etc... ne créant pas de troubles de voisinage et non interdits dans l'acte de vente.

C. La toiture y est imposée : à versant, mansardée ou combinant la très forte pente à une partie plate. La ligne de faîte ne pourra être dépassée et déparée par des cabanons d'ascenseur ou d'accès etc..., des souches d'aéra ou de cheminée.

III. ZONE DE LOGEMENT DE HAUTEUR ET A TOITURES TRADITIONNELLES.

Elle sera réservée aux habitations individuelles et petits immeubles de rapport. L'immeuble de rapport à logements collectifs (3 étages sous toiture) n'est autorisé que dans la rue prolongeant la rue de l'Agronome où il peut assurer la transition entre les immeubles se trouvant au Sud et au Nord.

La toiture est obligatoire.

Les rez commerciaux seront situés de préférence aux abouts des immeubles, là où le trottoir est largement dimensionné.

Les rez pourront être occupés par les professions libérales et autres affectations citées en II. B ci-dessus.

Les immeubles situés de part et d'autre de la rue prolongeant la rue de l'Agronome formeront un ensemble architectural ordonné.

Les annexes ou profondeurs de bâtisse dépassant les gabarits indiqués seront soumises aux mesures particulières de publicité.

IV. PARKINGS.

Dans l'ensemble du plan, les 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 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 I. C 2°.

V. ZONE POUR LOGEMENTS SOCIAUX.

Dans cette zone d'affectation, L'article 17 de la loi du 29/03/1962 est d'application. L'implantation y figurée l'est à titre purement indicatif.

VI. ESPACES VERTS

Les espaces seront accessibles au public et viendront se raccorder à la promenade/perspective publique qu'ils compléteront.

Ils seront plantés, munis de chemins, d'aires de repos et de jeux.

Celui situé entre les zones I et II sera conçu comme zone tampon.

Le parking et la circulation des véhicules y sont interdits ce que devront réaliser des obstacles permanents et autres dispositifs.

Un accès pour le Service Incendie ne peut y être aménagé qu'en respectant les principes ci-dessus et tout en étant réduit au minimum (largeur 4m).

Des emprises en sous-sol ne pourront être autorisées que si elles sont inévitables, inférieures à 10% de la surface, et ne dérangent en rien l'aménagement et le fonctionnement de l'espace vert, ou ne donnent pas lieu à chemins ou rampes d'accès pour véhicules.

VII. ESPACES NON COUVERTS PAR LES CONSTRUCTIONS : DEGAGEMENTS COURS ET JARDINS. ZONES DE REcul...

Un tiers au moins de ces espaces sera planté et gazonné.

Toute annexe ou bâtisse dépassant les gabarits indiqués sera soumise aux mesures particulières de publicité, (voir III).

VIII. VOIRIE.

Espace public ou privé destiné à la circulation des piétons et des véhicules, un tiers au moins de la surface sera planté et gazonné.

La voie carrossable ne comportera pas plus de 2 bandes de roulement.

Les surfaces de parking seront nettement différenciées de la voie carrossable et ne pourront nuire ni à l'esthétique, ni à la salubrité, ni à la sécurité des usagers.

Des plantations, mobiliers urbains, terrasses ou aires de repos peuvent y être aménagés. La voirie sera conçue afin d'assurer la sécurité des habitants et décourager tout transit. Des aménagements du type « Zone résidentielle » ou « Zone 30 km » , ronds points, tracés sinueux y sont recommandés.

IX. PRESCRIPTION GENERALE

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 0,60m de hauteur maximum sera de la même architecture que les bâtiments.