

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE D'ANDERLECHT

SERVICE DE L'URBANISME

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

VILLAGE DE NEERPEDE

PROJET DE PLAN

NOVEMBRE 1996

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU 28 NOVEMBRE 1996

PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL FF,

LE BOURGMESTRE-PRESIDENT

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC
DANS LES BUREAUX DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DU 17/12/1996 AU 15/01/1997

PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL FF,

PAR DELEGATION

L'ECHEVIN DE L'URBANISME,

A.M. VAN PÉVENAGE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU ~~28 NOVEMBRE 1996~~
27 mars 1997.

PAR ORDONNANCE
OP LAST

LE SECRETAIRE COMMUNAL FF,

LE BOURGMESTRE-PRESIDENT

Cezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 JUNI 1997	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 JUNI 1997
---	--

Voor eenstuidend afschrift
Certifié conforme

M.J. HEVVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

ok
13-05-1997

4. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. ZONES DE VOIRIES

Art. 1.1. Zone de voirie à maintenir (VO1)

Cette zone autorise en surface l'aménagement pour le déplacement et les transports public et privé.

Elle permet l'implantation des impétrants en souterrain et l'aménagement en surface de placettes, parkings, passages pour piétons et tout autre équipement nécessaire au bon aménagement des lieux.

De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

1.1.1. Le revêtement

Le revêtement de sol soulignera les fonctions diverses de la voirie, notamment par le choix des matériaux, la couleur, la texture, le relief, etc.

De plus, les bandes de circulation des voiries doivent être exécutées dans des matériaux anti-bruit (relation : coefficient d'absorption - coefficient de production).

1.1.2. Les trottoirs

Dans le cas de réfection des trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol un dessin extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

Les trottoirs seront réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec l'environnement immédiat (bâtiments, voiries, végétations, etc. dans un rayon de 32 m).

En outre, aux carrefours, des avancées de trottoirs s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir devront être réalisées.

1.1.3. Le mobilier urbain

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, bollards, bancs, arrêts de bus, cabines téléphoniques, arbres et tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, voiturettes pour handicapés et landaus, en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leurs usagers.

Les mobiliers urbains devront être réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec leur environnement immédiat (à savoir un rayon de 32 m).

1.1.4. L'aménagement de voiries

Tous les aménagements de voirie visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des circulations dites lentes ou à privilégier ces circulations (telle que la réalisation de "zones résidentielles", de casse-vitesse, de différences de niveaux, de pistes ou bandes cyclables, etc.) peuvent être autorisés.

1.1.5. Les plantations

En cas de réorganisation de la voirie, il est prévu des plantations basses ainsi que d'arbres à haute tige.

Art. 1.2. Zone de voirie à modifier (VO2)

Les travaux et modifications doivent se conformer à l'art.1.1.

Art. 1.3. Zone de voirie à créer (VO3)

L'aménagement de cette zone doit se conformer aux prescriptions de l'art.1.1.

Dans le cas où les voiries à créer évoluent vers un statut de voirie résidentielle, elles devront répondre aux prescriptions légales en la matière.

L'implantation de poteaux de signalisation, bollards, cabines téléphoniques, arbres et tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, voiturettes pour handicapés et landaus, en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leurs usagers.

Les mobiliers urbains devront être réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec leur environnement immédiat (à savoir dans un rayon de 32 m).

Art. 1.4. Zone piétonne à maintenir (VP1)

Cette zone est strictement réservée aux circulations dites lentes (piétons, vélos, landaus, voiturettes pour handicapés).

Cette zone autorise en surface l'aménagement pour le déplacement de circulations dites lentes.

Elle permet l'implantation des impétrants en souterrain et l'aménagement en surface d'espace de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et la fonction de la zone piétonne.

L'accès aux handicapés sera facilité.

Le revêtement de sol soulignera les fonctions diverses de la zone piétonne (aire de repos, espace de déplacement, etc.), notamment par le choix des matériaux, la couleur, la texture, le relief, etc.

L'implantation de poteaux de signalisation, bollards, bancs, tables, poubelles, arbres et tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation dite lente des piétons, voiturettes pour handicapés et landaus, en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leurs usagers.

Les mobiliers urbains devront être réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec leur environnement immédiat (à savoir dans un rayon de 32 m), mais peuvent être différents du mobilier urbain prévu aux points 1.1.3.

Art. 1.5. Zone piétonne à créer (VP3)

L'aménagement de cette zone doit répondre aux prescriptions de l'art.1. 4.

2. ZONES DE LOGEMENTS

Art. 2.1. Zone de logements (L)

Cette zone est affectée prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, pensions, appartement-hôtels, flat-hôtel ou tout logement qui par sa nature ne permet pas une résidence stable de minimum six mois.

Une fonction complémentaire à l'usage résidentiel (tel que le cabinet d'une profession libérale) peut être autorisée, pour autant que cette fonction ne cause pas de trouble de voisinage, que la surface affectée à cette fonction ne dépasse pas 75 m² ou 45 % de la surface totale réservée au logement et que cette fonction ne compromette pas la fonction principale.

La surface totale affectée à ces fonctions ne peut dépasser 10 % de la surface de plancher de cette zone.

2.1.1. Front de bâtisse obligatoire

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur le front de bâtisse obligatoire.

Des constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 4 m par rapport au trottoir sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 30 % de celle-ci.

2.1.2. Limite extrême des constructions

Le plan indique la limite extrême des constructions. Cette limite englobe toutes les saillies, à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code civil.

2.1.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur de 2,60 m minimum.

Pour les niveaux sous toiture, cette hauteur est de 2,50 m minimum.

2.1.4. Hauteurs des bâtiments

Les hauteurs des bâtiments sont exprimées en nombre de niveaux (toiture exceptée).

La hauteur des immeubles devra en plus s'accorder à celle des constructions voisines existantes.

2.1.5. Surface constructible

Cette surface est située entre la limite extrême de construction et le front de bâtisse obligatoire et ne peut excéder 80 % de la surface indiquée au plan..

Les pignons visibles suite à des décrochements de façade ou pignon, devront être recouverts d'un matériaux de façade décrit à l'article 2.1.7.

2.1.6. Types de toiture

D'une manière générale, les toitures sont à deux versants, sauf indiqué autrement.

Les plans des toitures sont parallèles aux rues, ou indiqué au plan par la direction obligatoire du faite, et l'inclinaison de ces plans de toiture à versants peut varier de 30 à 45°.

Cependant, si les toitures contiguës existantes présentent des pentes non identiques, l'inclinaison de la nouvelle toiture doit s'aligner sur les pentes existantes.

Les volumes sous toiture sont habitables.

Les saillies de combles, châssis obliques et verrières sont autorisées pour le bon éclairage des locaux aménagés en toitures sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

En façade arrière, des terrasses dans oeuvres sont autorisées dans le respect des impositions du Code civil.

La toiture mansardée ne peut dépasser la hauteur de la façade divisée par le nombre de niveaux.

2.1.7. Composition architecturale

La composition architecturale s'harmonise avec les caractéristiques des habitations limitrophes.

La composition architecturale des façades de ces immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies). Le pourcentage des plein doit être supérieur à 50 % par rapport à l'unité paroi.

Les façades doivent obligatoirement être en harmonie avec les façades avoisinantes.

La construction de plusieurs parcelles ne peut être envisagée qui si l'architecture de la façade respecte la trame urbaine (ou module de 8 m maximum).

L'administration communale se réserve le droit d'imposer des conditions supplémentaires d'ordre esthétique, lors de la demande du permis de lotir.

50 % au maximum des matériaux utilisés pour le revêtement des façades doivent être en brique rouge et 50 % peuvent être peints en blanc ou ocre.

Les châssis sont en bois, métalliques ou tout autre matériau de couleur blanche ou brun foncé qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques. Les vitrages doivent être de teinte claire et non réfléchissante.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des toitures doivent être des tuiles, dites "flamandes", naturelles ou artificielles de couleur rouge ou rouge orangé, et être du même type et de la même couleur par ensemble de bâtisses ou par bloc.

Les constructions de garages en sous-sol sont interdites, excepté dans la zone mixte (plurifonctionnelle).
La construction de caves est autorisée.

3. ZONES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Art. 3.1. Zone d'utilité publique pour l'enseignement (E)

Cette zone est strictement réservée à l'enseignement. Cinquante pour cent de cette zone est réservée aux cours de récréation et aux plantations.

La hauteur des constructions ne peut dépasser celle du bâtiment principal existant;
Un logement de concierge de 120 m² peut être intégré dans la masse des constructions.

Afin d'en permettre l'accès aisé aux handicapés, landaus, etc., les bâtiments à construire accessibles au public doivent être dotés des moyens appropriés à cet effet et signalisés au moyen du symbole international d'accessibilité.

Les prescriptions de l'art. 12.5. sont également d'application.

Art. 3.2. Zone d'utilité publique pour le culte (C)

Exclusivement réservé au culte, les constructions existantes doivent conserver leurs gabarits existants.

Les plantations des abords de la grotte (considérée comme construction) doivent être maintenues.

Art. 3.3. Zone d'utilité publique pour les activités socio-culturelles (SC)

Cette zone fait partie intégrante d'une mixité (plurifonctionnalité) prévue au plan et permet l'installation de salles d'exposition, de réunions.

Elle fait partie intégrante d'un projet global comprenant des destinations prévues aux articles 2.1., 4.1. et 5.1.

Les aspects extérieurs doivent répondre aux prescriptions de l'art.2.

4. ZONES D'HORECA

Art. 4.1. Zone de cafés, restaurants et locaux annexes (CR)

Cette zone fait partie intégrante d'une mixité (plurifonctionnalité) et peut comprendre des cafés et des restaurants.
Les hôtels ne sont pas autorisés.

Les aspects extérieures doivent correspondre aux prescriptions de l'art. 2. En outre, les vitrines des locaux de cafés ou restaurants ne peuvent avoir plus de 2 m. de large sans être séparées par un élément opaque d'au moins 30 cm de large.

Les enseignes indiquant les cafés et restaurants ne peuvent dépasser 1 m² par pan de façades de front de rue de 30 m² calculés par unité de café ou restaurant.

5. ZONES DE COMMERCES

Art. 5.1. Zone de commerces divers et activités annexes (CM)

Cette zone fait partie intégrante d'une mixité (plurifonctionnalité) et peut comprendre des commerces de première nécessité et ne peut dépasser 300 m² calculé globalement.

Les aspects extérieurs doivent correspondre aux prescriptions de l'art. 2. En outre, les vitrines des locaux commerciaux ne peuvent avoir plus de 2 m. de large sans être séparées par un élément opaque d'au moins 30 cm de large.

Les enseignes indiquant les commerces ne peuvent dépasser 1 m² par pan de façades de front de rue de 30 m² calculés par unité commerciale.

6. ZONES-TAMPONS

Art. 6.1. Zone-tampon (T)

Ces zones sont destinées à être aménagées en talus à deux pentes, simple levée de terre, bordé ou pas d'un ou deux fossés. Le profil du talus varie entre 4 et 6 mètres de hauteur.

Le talus devra être planté d'un massif composé en trois strates (arborescente, arbustive et herbacée) et de densité forte.

Tout moyen réduisant la propagation du bruit provenant de l'autoroute et pouvant être inclus dans le massif est autorisé (exemple non exhaustif : brise-vent).

La plantation de conifères est interdite.

Dans ces zones, il ne peut pas y avoir de revêtement dur, seules des plantations indigènes sont autorisées en étant mélangées avec des essences à feuillage persistant.

7. ZONES ÉCOLOGIQUES

Art. 7.1. Zone écologique (B)

Cette zone est destinée à être aménagée en zone de verdure écologique et comprend au sud une mare dont la dimension peut varier dans le temps.

La plantation d'arbre à haute tige y est autorisée, ainsi que des plantations indigènes. La plantation de conifères est interdite.

De plus, cette zone doit être clôturée et inaccessible au public depuis la zone de parc et depuis le piétonnier. Seul est autorisé un accès pour l'entretien côté piétonnier.

Les visites guidées se font uniquement depuis la zone d'utilité publique conditionnée par l'art. 3.1.

Dans cette zone, il ne peut y avoir de revêtement imperméable.

8. ZONES DE VERDURE D'ACCOMPAGNEMENT

Art. 8.1. Zone de verdure d'accompagnement à maintenir (VE1)

Cette zone est composée de végétaux indigènes et spontanés, et gérée en conséquence.

En aucun cas, une coupe à blanc n'est autorisée.

Art. 8.2. Zone de verdure d'accompagnement à créer (VE3)

Cette zone doit être aménagée et doit correspondre dans l'esprit aux prescriptions de l'art. 8.1.

9. ZONES DE COURS ET JARDINS

Art. 9.1. Zone de cours et jardins (J)

Dans cette zone de cours et jardins, aucune construction n'est autorisée.

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus.

Dans cette zone, les plantes exotiques sont tolérées.

L'ensemble de la zone de cours et jardins devra être plantée à 60 %.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leurs dimensions et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Pour ce, les arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation.

La zone de cours et jardins située au centre du bâtiment multifonctionnel forme un seul espace et ne pourra être lotie ou divisée.

10. ZONES DE JARDINS POTAGERS

Art.10.1. Zone de jardins potagers séparés des logements (PG)

Dans cette zone, la construction d'un abri commun destiné au matériel de jardinage est autorisé, pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 30 m², que sa hauteur ne dépasse pas 3 m hors sol et que le toit ait une pente de 45 °.

Cette zone est accessible e.a. par la rue de Neerpede.

11. ZONES DE PARC PUBLIC

Art. 11.1 Zone de parc public (PA)

Cette zone fait partie intégrante du parc-système de la commune d'Anderlecht et est aménageable en parc urbain.

La végétation doit y être indigène.

Les arbres et arbustes à feuillage persistant ne peuvent dépasser 2,50 m de hauteur.

12. PRESCRIPTIONS GENERALES

- Art. 12.1.** Des parkings ou garages souterrains ne sont autorisés que dans la seule zone mixte (plurifonctionnelle) qui comprend et des commerces, et des cafés ou restaurants, et des activités socio-culturelles et des logements.
La zone de cours et jardins située au centre de cette zone mixte peut alors être traitée en cours et jardins sur toiture.
- Art. 12.2.** Les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être conduites vers la zone écologique (art.7.1.). Le trop-plein de la mare doit être dans ce cas, étudié de telle sorte que les eaux peuvent s'écouler librement vers l'étang situé au delà de la zone de parc public (art. 11.1.).
- Art. 12.3.** Les clôtures à front de rue doivent être composées de haies vives d'espèces indigènes et ne peuvent dépasser 1,20 m de hauteur.
Les clôtures séparant les jardins dans la zone de cours et jardins (art. 9.1.) doivent être composées de végétaux indigènes ou exotiques et pourront atteindre 2 m. de haut.
- Art.12.4.** Seules sont applicables les dispositions, interdictions et obligations expressément spécifiées dans les présentes prescriptions. Les prescriptions des règlements régionaux et communaux ne sont d'application que s'ils ne sont pas contraires aux présentes prescriptions.
- Art. 12.5.** Conservation du Patrimoine
Le bâtiment principal de la zone définie à l'art. 3.1. doit être conservé dans son état visuel extérieur existant, aussi bien en ce qui concerne les matériaux que les ouvertures. Son organisation et la disposition des espaces intérieurs doivent également être maintenus. Ce bâtiment ne peut en aucune façon être intégré dans la masse d'une autre construction.