

Commune de KOEKELBERG

Plan Particulier d'affectation du sol
du Quartier de la Maison
Communale

Dressé par: le service des travaux
M. Louis Architecte • Urbaniste

Vu et adopté provisoirement par le Conseil
Communal

en séance du: 29 FEV. 1996

par le conseil

Le Secrétaire Communal f.f.
JP. VERROKEN

Le Bourgmestre
J. PIVIN

Vu et adopté définitivement par le Conseil
Communal

en séance du: 24-04-1997

par le conseil

Le Secrétaire Communal

L. VANDEPLAS

Le Bourgmestre
J. PIVIN

PPAS - Koekelberg - Quartier de la Maison Communale

Gemeente KOEKELBERG

Bijzonder bestemmingsplan
Wijk van het Gemeentehuis

Opgemaakt door de Dienst van de Werken
M. Louis Architect • Stedebouwkundige

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de
Gemeenteraad

In zitting van:

29 FEV. 1996

door de Raad

De w.n. Gemeentesecretaris
JP. VERROKEN

De Burgemeester
J. PIVIN

Gezien en definitief goedgekeurd door de
Gemeenteraad

in zitting van:

door de Raad

De Gemeentesecretaris

L. VANDEPLAS

De Burgemeester
J. PIVIN

BBP - Koekelberg - Wijk van het Gemeentehuis

Table des Matières.

0°	Précambule
1°	Analyse de la situation existante de droit
1.1.	Relations du PPAS avec les autres plans en vigueur
2°	Analyse de la situation existante de fait
2.1.	Contraintes, déficiences et potentialités
2.2.	Estimation des surfaces planchers existantes par affectation
2.3.	Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S
3°	Objectifs poursuivis par le projet
3.1.	Objectifs
3.2.	Estimation des surfaces planchers par affectation projetée
4°	Prescriptions urbanistiques
4.1.	Dispositions générales
4.1.1.	Généralités
4.1.2.	Raccordement à l'égout
4.1.3.	Rapport P/S
4.1.4.	Garages
4.1.5.	Nuisances
4.1.6.	Publicité
4.1.7.	Accessibilité
4.1.8.	Plantations
4.1.9.	Démolitions
4.1.10.	Travaux de transformations
4.1.11.	Mesures particulières de publicité et Commission de Concertation
4.2.	Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions
4.2.1.	Implantation des constructions
4.2.2.	Volumes et caractéristiques des constructions
a)	Classification des bâtiments
b)	Alignements
c)	Limite arrière des constructions
d)	Dispositions pour le rez-de-chaussée
e)	Gabarits
f)	Saillie en façade à rue
g)	Types de toiture
4.2.3.	Matériaux de construction
a)	Matériaux de toiture
b)	Matériaux de parement

Inhoudstafel

0°	Voorwoord
1°	Analyse van de bestaande rechtstoestand
1.1.	Relaties tussen het BBP en andere in voege zijnde plannen
2°	Analyse van de bestaande feitelijke toestand
2.1.	Lasten, gebreken en mogelijkheden
2.2.	Schatting van de bestaande vloeroppervlakte voor elke bestemming
2.3.	V/T Verhouding
3°	Doelstellingen van het project
3.1.	Doelstellingen
3.2.	Schatting van de bestaande vloeroppervlakten per geplande bestemming
4°	Stedebouwkundige voorschriften
4.1	Algemene bepalingen
4.1.1	Algemeenheden
4.1.2	Verbinding met de riolering
4.1.3.	Verhouding vloer / terrein (V/T)
4.1.4.	Garages
4.1.5.	Hinder
4.1.6.	Publiciteit
4.1.7.	Toegankelijkheid
4.1.8.	Beplantingen
4.1.9.	Afbraak
4.1.10.	Verbouwingswerken
4.1.11.	Bijzondere maatregelen van openbaarmaaking en overlegkommissie
4.2.	Regels met betrekking tot inplanting en volume der gebouwen
4.2.1.	Inplanting der gebouwen
4.2.2.	Volumes en kenmerken van de gebouwen
a)	Klassificatie van de gebouwen
b)	Rooilijnen
c)	Achtergrens van de gebouwen
d)	Bepalingen voor het gelijkvloers
e)	Bouwprofielen
f)	Uitsprongen aan de straatgevel
g)	Daktypes
4.2.3.	Bouwmaterialen
a)	Dakbedekkingsmaterialen
b)	Gevelmaterialen

- | | |
|---|---|
| <p>4.3. Prescriptions relatives aux affectations</p> <p>4.3.1. Zone d'habitation</p> <p>4.3.2. Zone mixte d'habitation et de commerce</p> <p>4.3.3. Zone d'ateliers, artisanat</p> <p>4.3.4. Zone mixte d'habitation et d'atelier, artisanat</p> <p>4.3.5. Zone d'équipement collectif</p> <p>4.3.6. Zone d'extension d'habitation</p> <p>4.3.7. Zone de cours et jardins</p> <p>4.3.8. Zone de trafic piéton et automobile</p> <p>4.3.9. Zone de la place Communale</p> <p>4.3.10. Zone de chemin de fer</p> <p>4.4. Prescriptions particulières relatives à certaines zones</p> <p>4.4.1. Ilot 1
A. Zone mixte de commerce et d'habitation au coin des rues Van Bergen et Georges-dit-Marchal.</p> <p>4.4.2. Ilot 2</p> <p>4.4.3. Ilot 3</p> <p>4.4.4. Ilot 4
A. Zone mixte d'habitation et de commerce au coin de la rue Albert Dillie et de la rue de la Tannerie.</p> <p>4.4.5. Ilot 5</p> <p>4.5. Bâtiments et ensembles remarquables</p> <p>5° Rapport d'incidence</p> | <p>4.3. Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen</p> <p>4.3.1. Woongebied</p> <p>4.3.2. Gemengde woon- en handelsgebied</p> <p>4.3.3. Atelier- en ambachtsgebied</p> <p>4.3.4. Gemengd woon-, atelier-, ambachtsgebied</p> <p>4.3.5. Kollektieve voorzieningsgebied</p> <p>4.3.6. Uitbreidingszone van het woongebied</p> <p>4.3.7. Zone voor binnenpleintjes en tuinen</p> <p>4.3.8. Zone voor voetgangers en rijdend verkeer</p> <p>4.3.9. Zone van de Gemeenteplaats</p> <p>4.3.10. Spoorwegzone</p> <p>4.4. Bijzondere voorschriften voor bepaalde gebieden</p> <p>4.4.1. Huizenblok 1
A. Gemengd woon- en handelsgebied op de hoek van de Van Bergen- en de Georges-dit-Marchalstraat.</p> <p>4.4.2. Huizenblok 2</p> <p>4.4.3. Huizenblok 3</p> <p>4.4.4. Huizenblok 4
A. Gemengd woon- en handelsgebied op de hoek van Albert Dillie- en de Huidevetterijstraat.</p> <p>4.4.5. Huizenblok 5</p> <p>4.5. Merkwaardige gebouwen en gehelen</p> <p>5° Effectenverslag</p> |
|---|---|

0° Préambule

Le présent PPAS du quartier de la Maison Communale de Koekelberg est réalisé conjointement avec celui du quartier du Hall des Sports.

Les îlots ont été numérotés de 1 à 8, il s'agit des 8 îlots compris dans le territoire formé par les 2 plans.

Donc:

Partie A: Quartier de la Maison Communale (îlots 1 à 5)

Partie B: Quartier du Hall des Sports (îlots 6 à 8).

En outre des notes et rapports ci-après, le présent PPAS se compose des documents graphiques suivants:

- plan n° 1: plan de localisation
- plan n° 2: plan de la situation existante de droit
- plan n° 3: plan de la situation existante de fait
- plan n° 4: schéma des affectations

1° Analyse de la situation existante de droit

1.1. Relations du PPAS avec les autres plans en vigueur

Le quartier de la Maison Communale composé de 5 îlots (1 à 5) est repris au plan de secteur en 2 zones distinctes:

- une zone d'habitation constituée de l'îlot n° 3, comprenant la maison communale, et de ses deux voisins (îlots 1 et 4);
- une zone mixte d'habitation et d'entreprise constituée par l'îlot n°2 bordant le chemin de fer et par le grand îlot n°5.

L'entière du quartier est repris au Plan Régional de Développement en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise.

La zone bordant le chemin de fer appartient à la SNCB et est, pour la partie occupable, louée à des maraîchers.

Aucun bâtiment n'est classé, et aucune procédure de classement n'est en cours.

A noter cependant la présence de 2 bâtiments remarquables, au 15 rue de la Tannerie et au 61 de la rue de l'église Ste Anne.

Une série de bâtiments et ensembles remarquables ou intéressants ont été relevés et sont reprise au chapitre 4.5.

Îlot 1:

Îlot délimité par les rues Van Bergen, Jules Debecker et George-dit-Marchal affecté en zone d'habitation.

Pas de dérogation.

0° Voorwoord

Dit BBP van de wijk van het gemeentehuis van Koekelberg is samen opgesteld met dat van de wijk van de sporthall.

De huizenblokken werden van 1 tot 8 genummerd. Het gaat om de 8 blokken gelegen in het door de twee plannen bedekte grondgebied.

Dus:

Deel A : Wijk Gemeentehuis Koekelberg (huizenblokken 1 tot en met 5)

Deel B : Wijk Sporthal (huizenblokken 6 tot en met 8)

Naast de hiernavolgende nota's en rapporten omvat ondernavig BBP de volgende grafische documenten:

- plan nr 1 : locatieplan
- plan nr 2 : plan van de bestaande rechtstoestand
- plan nr 3 : plan van de bestaande feitelijke toestand
- plan nr 4 : schets van de bestemmingen

1° Analyse van de bestaande rechtstoestand

1.1. Relaties tussen het BBP en andere in voege zijnde plannen

De wijk van het gemeentehuis van Koekelberg omvat 5 huizenblokken (1 - 5) en wordt in 2 gescheiden zones door het gewestplan overgenomen, nl.:

- een woongebied bestaande uit huizenblok nr 3 (waarin het gemeentehuis gelegen is) en de twee aanpalende huizenblokken (1 en 4);
- een gemengd woon- en bedrijfsgebied bestaande uit huizenblok nr 2 (gelegen langs de spoorweg) en uit het grote huizenblok nr 5.

De hele wijk is door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan in een perimeteer voor herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven opgenomen.

De zone langs de spoorweg is eigendom van de NMBS en het bezetbaar gedeelte is aan groentetelers verpacht.

Geen enkel gebouw is geklasseerd en er is ook geen aanvraag tot klassering ingediend.

In de zone zijn wel 2 opmerkelijke gebouwen gelegen, resp. gelegen op nr 15 van de Huidevetterijstraat en op nr 61 van de Sint-Annakerkstraat, alsook een aantal merkwaardige of interessante geheien, die in hoofdstuk 4.5. beschreven worden.

Huizenblok 1:

Blok afgegrensd door de Van Bergen-, Jules Debecker- en de George-dit-Marchalstraat en bestemd tot typisch woongebied.

Geen afwijkingen.

Ilot 2:

Ilot délimité par les rues Herkoliers, Jules Debecker et de Ganshoren et en bordure du chemin de fer affecté au plan de secteur en zone mixte d'habitation et d'entreprise.

Les dispositions proposées pour cet ilot prévoient une reconcentration des activités d'atelier & artisanat là où elles existent actuellement. Dans cette partie de l'ilot, les maisons à front de la rue Jules Debecker sont reprises en zone mixte d'habitation et d'atelier - artisanat, tandis que les parties arrières des parcelles pourront être affectées à des ateliers comme c'est le cas actuellement et comme le permet la disposition des parcelles.

Dans les 2 extrémités de l'ilot, seul le logement est autorisé afin de ne pas compromettre cette situation existante de fait.

Ilot 3:

Ilot délimité par la place Vanhuffel, et les rues Georges-dit-Marchal, Jules Debecker et Albert Dillie affecté en zone d'habitation.

Seule la zone de la Maison Communale affectée en zone d'équipement collectif déroge au plan de secteur.

Ilot 4:

Ilot délimité par les rues Jules Debecker, de la Tannerie et Albert Dillie affectée en zone d'habitation.
Pas de dérogation.

Ilot 5:

Ilot délimité par les rues de la Tannerie, Jules Debecker, de Ganshoren, de l'Eglise Ste-Anne et par la place Vanhuffel, affecté au plan de secteur en zone mixte d'habitation et d'entreprise.

La part de cet ilot affectée aux ateliers et artisanat diminue fortement à cause de la reconversion en cours d'une grande partie du site des anciens établissements d'emballage métallique "Gabriels".

Avec une superficie plancher estimée à plus de 14 000 m², le site "Gabriels" occupait une superficie de +/- 61 ares représentant presque 30 % de la superficie de l'ilot. Cette reconversion améliore la qualité de la vie urbaine des habitants du quartier.

D'autres entreprises sont toujours présentes dans cet ilot, dont la plus importante est le pâtisseries "Debailleul". Aux abords de celui-ci vers la rue de l'Eglise Ste-Anne une zone d'atelier a été conservée en fond de parcelle. Dans le même ilot, l'implantation de l'institut du Sacré Cœur a été maintenue dans une zone d'équipement collectif.

Huizenblok 2:

Blok afgegrensd door de Herkoliers-, Jules Debecker- en de Ganshorens Straat en de rand van de spoorweg, bestemd tot gemengd woon- en bedrijfsgebied.

De voorgestelde bepalingen voor dit blok voorzien een herconcentratie van werkplaatsen en ambachtsbedrijven daar waar zij nu bestaan. In dit deel van het blok zijn de huizen vooraan de Jules Debeckerstraat vervat in een gemengd woongebied met werkplaatsen en ambachtsbedrijven, terwijl de achterliggende delen van de percelen kunnen worden bestemd voor werkplaatsen zoals het nu het geval is en zoals de bepalingen van de percelen het toelaten.

Op de twee uitersten van het blok is slechts de huisvesting toegelaten teneinde de bestaande toestand niet in gevaar te brengen.

Huizenblok 3:

Blok afgegrensd door het Henri Vanhuffelplein, Georges-dit-Marchal-, Jules Debecker- en de Albert Dilliestraat bestemd voor een typisch woongebied.

Alleen het gebied van het gemeentehuis, dat bestemd is als gebied voor uitrusting van collectief belang, wijkt af van het gewestplan.

Huizenblok 4:

Blok afgegrensd door de Jules Debecker-, Huidevetterij- en Albert Dilliestraat bestemd tot een typisch woongebied.

Geen afwijkingen.

Huizenblok 5:

Blok afgegrensd door de Huidevetterij-, Jules Debecker-, Ganshorens-, Sint-Annakerkstraat en het Henri Vanhuffelplein, bestemd door het gewestplan tot een gemengd woon- en bedrijfsgebied.

Het gedeelte, bestemd voor werkplaatsen en ambachten, vermindert in dit huizenblok sterk door de reconversie van een groot gedeelte van de plaats van de oude ondernemingen voor metaalverpakking "Gabriels", welke nu op gang is.

Met een vloeroppervlakte, geschat op meer dan 14.000 m², bezette de plaats "Gabriels" een oppervlakte van ongeveer 61 are wat bijna 30 % van de oppervlakte van dit huizenblok voorstelt.

Deze verandering verbetert de kwaliteit van het stedelijk leven van de wijkbewoners.

Andere ondernemingen zijn steeds aanwezig in dit huizenblok, waarvan de belangrijkste de banketbakker "Debailleul" is. In diens buurt wordt naar de Sint-Annakerkstraat toe de bestemming van de achterliggende delen van de percelen voor werkplaatsen behouden. In hetzelfde huizenblok wordt de inplanting van de site van het Heilig Hartinstituut in collectieve voorzieningszone behouden.

2° Analyse de la situation existante de fait

2.1. Contraintes, déficiences et potentialités:

L'affectation du quartier est conforme au plan de secteur, à l'exception de la présence de la Maison Communale en zone d'habitation, ainsi que d'un dépôt communal à l'intérieur de l'îlot n°1.

La circulation automobile est principalement concentrée sur les rues de Ganshoren, de l'Eglise Ste-Anne, Van Bergen et Herkoliers, qui forment le périmètre du quartier, les autres rues étant dévolues à la circulation des riverains.

La place Vanhuffel où se situe la Maison Communale ne comporte dans son aménagement qu'une bande de terre-plein permettant le stationnement de part et d'autre. Celui-ci ne délimite pas la frontière entre l'espace de la place et la rue de l'Eglise Ste-Anne au trafic relativement intense. L'aménagement actuel ne correspond ni à la fonction, ni à l'image qu'une "place communale" devrait pouvoir offrir.

Une partie importante de l'îlot n° 5 était occupée par des bâtiments industriels. Ceux-ci abritaient la firme d'emballage métallique "Gabriels", et sont actuellement démolis.

L'opportunité se présente actuellement de reconvenir ce site en zone d'habitation. La situation tant à l'intérieur de l'îlot, que sur l'espace public de la rue de la Tannerie à côté de la place Vanhuffel en serait améliorée.

2° Analyse van de bestaande feitelijke toestand

2.1. Lasten, gebreken en mogelijkheden

De bestemming van de wijk stemt overeen met het gewestplan, behalve dat het gemeentehuis in een woonwijk gelegen is, en dat in huizenblok nr 1 een gemeentelijk depot is bevat.

Het verkeer verloopt vooral langs de Ganshorensesstraat, de Sint-Annakerkstraat, de Van Bergensstraat en de Herkoliersstraat, die de omtrek van de wijk uitmaken. In de andere straten is het verkeer vooral plaatselijk.

De aanleg van het Vanhuffelplein, waar het Gemeentehuis staat, bedraagt enkel een opgehoogde strook voor het parkeren aan weerskanten, die echter geen scheiding uitmaakt tussen het plein en de toch tamelijk drukke Sint-Annakerkstraat. De huidige aanleg beantwoordt noch aan de functionele eisen, noch aan het imago dat een "gemeenteplein" zou moeten bieden.

Op een belangrijk gedeelte van blok nr. 5 stonden bedrijfsgebouwen, nl. die van de metalen verpakkingsfabriek "Gabriels". Die gebouwen zijn nu afgebroken.

De gelegenheid biedt zich dus om van-deze site een woonzone te maken. Dit zou er de situatie ten goede komen, zowel in het blok zelf als op het openbaar domein van de Huidevetterijstraat naast het Vanhuffelplein.

2.2. Estimation des surfaces planchers existantes pour chaque affectation

Calcul établi avant démolition des établissements Gabriels

Habitation:	41 831 M2, soit:	54,6 %
Équipement collectif:	6 531 M2, soit:	8,5 %
Commerce:	1 851 M2, soit:	2,4 %
Bureau:	1 941 M2, soit:	2,5 %
Ateliers, PME, artisanat:	8 709 M2, soit:	11,4 %
Moyenne entreprise:	14 133 M2, soit:	18,5 %
Annexe de bâtiment:	1 540 M2, soit:	2,1 %

Rapport P/S net du quartier: 1,44

Rapport P/S brut du quartier: 1,19

Pour plus de détail, se reporter au tableau ci-après.

2.2. Schatting van de bestaande vloeroppervlakte voor elke bestemming

Berekening opgemaakt voor de afbraak van de Gabriels-gebouwen

Woongebieden	41 831 M2	54,6 %
Collectieve voorzieningen	6 531 M2	8,5 %
Handel	1 851 M2	2,4 %
Kantoren	1 941 M2	2,5 %
Werkplaatsen, KMO's,		
Ambachten	8 709 M2	11,4 %
Middelgrote ondernemingen	14 133 M2	18,5 %
Bijgebouwen	1 540 M2	2,1 %

Netto V/T verhouding in de wijk : 1,44

Bruto V/T verhouding in de wijk : 1,19

Zie onderstaande tabel voor meer bijzonderheden.

2.3. Tableau récapitulatif des calculs du rapport P/S - V/T Verhouding

Situation existante de fait - Feitelijke toestand

Ilot - Huizenblok	1	2	3	4	5	Tota(a)l
Affectation - Bestemming						
Habitation - Woongebieden	8 196	8 414	6 282	8 065	10 874	41 831
Equipement collectif - Collectieve voorzieningen	1 600		1 994		2 937	6 531
Commerce - Handel	254	155		142	1 300	1 851
Bureau - Kantoren		825			1 116	1 941
Ateliers, PME, artisanat - Werkplaats, KMO en ambacht	171	3 669	419	119	4 331	8 709
Moyenne entreprise - Middelgrote ondernemingen					14 133	14 133
Annexe de bâtiment - Bijgebouwen	416	6	188	202	728	1 540
Total Plancher - Totaal Vloer	10 637	13 069	8 883	8 528	35 419	76 536
Surface Sol (net) - Totaal terrein (netto)	8 160	10 031	5 084	8 294	21 472	53 041
- P/S net - V/T netto	1,30	1,30	1,75	1,03	1,65	1,44
Surface PPAS (brut) - BBP oppervlakte (brut)						64 484

3° Objectifs poursuivis par le projet.

3.1. Objectifs

Accentuation du caractère résidentiel du quartier, au moyen de la conversion de zones de moyennes entreprises en zone de logement. Il est prévu de compléter le tissu urbain actuel dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbanistiques.

- Les voiries existantes conservent leur hiérarchie: les voiries importantes sont les rues Van Bergen, Herkoliers, de Ganshoren et de l'Eglise Ste Anne; les autres voiries sont affectées à la circulation interne au quartier.

- La place Communale est destinée à un aménagement convivial entre piétons et automobilistes. Un emplacement pour un marché y est prévu.

L'espace de la place est étendu aux amorces des rues Van Bergen, Georges dit Marchal, Albert Dillie et de la Tannerie. Les trouoirs bordant la place devraient être élargis de manière à permettre l'implantation de terrasses de cafés. Des arbres à hautes tiges seront plantés de manière à restructurer l'espace et créer une perspective vers la Maison Communale.

- Le site des établissements Gabriels qui représentait environ 30 % de la superficie de l'îlot n° 5, accessible par la rue de la Tannerie et la rue de l'église Ste Anne, est affecté uniquement à du logement en ordre fermé.

- Dans le même îlot n° 5, face à l'entrée du centre sportif située rue de Ganshoren, le site de l'actuelle maison de repos (31 à 41 rue de Ganshoren) est affecté à du logement en ordre fermé.

- Toujours dans l'îlot n°5, en extension des ateliers du pâtissier Debailleul, sont prévues des zones d'ateliers & artisanat.

- La zone bordant le chemin de fer affectée actuellement à des maraîchages garde son caractère paysagé, toutefois, cette zone est aménageable en fonction d'un plan d'aménagement global du chemin de fer à soumettre à la commission de concertation.

- La typologie architecturale prédominante de bâtiments en ordre continu à front de voirie est maintenue. Elle se traduit par une homogénéité des gabarits, des toitures et des aspects et matériaux.

- Les dispositions rencontrent les directives du Plan Régional de Développement dans le périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise.

3° Doelstellingen van het project

3.1. Doelstellingen

Het residentiële karakter van de wijk versterken door het omzetten van ambachtelijke zones in woonzones. Verdere uitbouw van de stedelijke structuur met behoud van de architecturale en stedenbouwkundige specificiteiten is voorzien.

- De hiërarchie van de bestaande wegenissen wordt behouden: de voornaamste verkeersaders zijn de Van Bergen-, de Herkoliers-, de Ganshorens- en de Sint-Annakerkstraat. De andere wegen zijn vooral bestemd voor wijkintern verkeer.

- Het Gemeenteplein wordt voetgangers- en bestuurdersvriendelijk aangelegd. Een ruimte wordt voorzien voor het houden van markten.

De oppervlakte van het plein wordt uitgebreid tot het begin van de Van Bergenstraat, de Georges dit Marchalstraat, de Albert Dilliestraat en de Huidevetterijstraat. De stoepen rond het plein zouden moeten worden verbreed om het plaatsen van caféterrassen toe te laten. Hoogstammige bomen zullen worden geplant met het oog op een herschikking van de ruimte en om een perspectief te scheppen naar het Gemeentehuis toe.

De site van de Gabriels-gebouwen, die ongeveer 30 % van de oppervlakte van blok nr. 5 uitmaakte, en die zowel langs de Huidevetterijstraat als langs de Sint-Anna Kerkstraat toegankelijk is, wordt uitsluitend bestemd voor woning in gesloten bebouwing.

- In hetzelfde huizenblok nr 5 wordt het huidige gebouw van het rusthuis (31 tot 41 Ganshorens straat) tegenover het sportcentrum aan de Ganshorens straat voor woningen in gesloten bebouwing bestemd.

- Steeds in huizenblok nr 5 wordt ter uitbreiding van de werkplaats van banketbakkerij Debailleul een zone voor werkplaatsen en ambachtelijke activiteiten bestemd.

- De zone langs de spoorweg, die nu aan groentetelers is verpacht, behoudt haar landelijk karakter. Deze zone zou echter herschikkingen kunnen ondergaan in functie van een globaal plan van aanleg van de spoorweg, dat aan de overlegkommissie moet worden voorgelegd.

- De huidige kenmerkende architectonische structuur met een continuïteit van overwegend aan de straat staande gebouwen moet behouden worden met het oog op het bewaren van de huidige gelijkheid in bouwprofielen, daken, vormen en materialen.

- De bepalingen stemmen overeen met de richtlijnen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan in een perimeteer voor herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven.

3.2. Estimation des surfaces plancher par affectation projetée.

Habitation:	84 195 M2	82,3 %
Équipement collectif:	7 060 M2	5,1 %
Commerce:	3 341 M2	3,2 %
Ateliers, artisanat	9 626 M2	9,3 %

Rapport P/S net du quartier: 1,95
 Rapport P/S brut du quartier: 1,60
 Pour plus de détail, se reporter au tableau ci-après.

3.2. Schatting van de bestaande vloeroppervlakten per geplande bestemming.

Woongebieden	84 195 M2	82,3 %
Collectieve voorzieningen	7 060 M2	5,1 %
Handel	3 341 M2	3,2 %
Werkplaatsen en Ambachten	9 226 M2	9,3 %

Netto V/T verhouding in de wijk : 1,95
 Bruto V/T verhouding in de wijk : 1,60
 Zie onderstaande tabel voor meer bijzonderheden.

Tableau récapitulatif des calculs du rapport P/S - V/T Verhouding Affectations projetées - Geplande bestemmingen

	1	2	3	4	5	Tota(a)l
Affectation - Bestemming						
Habitation - Woongebieden	11 357	15 685	9 810	11 802	36 468	85 122
Equipement collectif - Collectieve voorzieningen			3 988		1 304	5 292
Commerce - Handel	614	1 121		525	1 081	3 341
Ateliers, artisanat - Werkplaats en ambacht		3 978			5 648	9 626
Total Plancher - Totaal Vloer	11 971	20 784	13 798	12 327	44 501	103 381
Surface Sol (net) - Totaal terrein (netto)	8 160	10 031	5 084	8 294	21 472	53 041
P/S net - V/T netto	1,47	2,07	2,71	1,49	2,07	1,95
Surface PPAS (brut) - BBP oppervlakte (brut)						64 484
P/S brut - V/T bruto						1,60

4° Prescriptions urbanistiques

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Généralités

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du P.P.A.S. pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

Les plans renseignent les numéros de police afférents aux immeubles ainsi que le parcellaire cadastral existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué au plan fera seul foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.

4.1.2. Raccordement à l'égout.

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si pour une cause particulière et sauf prescription contraire, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique et d'un ou plusieurs puits perdus.

4.1.3. Rapport plancher / sol net (P/S)

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application :

Indice P.

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P.

L'indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol.

Les superficies de planchers sont à couer au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à concurrence de 50 % de la superficie plancher.

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2.20 m.

4° Stedebouwkundige voorschriften

4.1 Algemene bepalingen

4.1.1 algemeenheden

De hierna volgende algemene bepalingen zijn van toepassing op al de zones van het BBP voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de bijzondere voorschriften die voor de verschillende zones van het plan gelden.

De plannen vermelden de huisnummers en de kadastrale percelen zoals ze bestaan op de dag dat het BBP in voege treedt. In geval van wijziging van deze nummers of van de percelen zullen enkel de gegevens aangeduid op het plan gelden voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

De stedebouwkundige voorschriften vullen de grafische bepalingen van de plannen aan en bepalen ze nader. Ze omschrijven bovendien de bedoelingen die niet op het bestemmingsplan voorkomen omdat ze weinig vatbaar zijn om grafisch voorgesteld te worden.

In geval van tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke voorschriften primeren de grafische bepalingen op de teksten.

4.1.2. Verbinding met de riolering

Elk gebouw moet aangesloten worden op de openbare riolering. Indien dit om een bijzondere reden en behoudens tegenstrijdige bepaling, niet mogelijk is, moet het uitgerust worden met een vuuraafscheider, een sepietische put en een of meer verliesputten.

4.1.3. Netto verhouding vloer / terrein (V/T)

Voor het berekenen van de netto V/T zijn de volgende bepalingen van toepassing :

Indice V

Aanduiding van de vloeren waarvan de oppervlakte in V dient opgenomen te worden.

De aanduiding is deze welke resulteert uit het totaal van de vloeren die bevat zijn in alle volumes die kunnen gesloten worden en die betrekking hebben op lokalen die niet onder het niveau van de grond liggen.

De vloeroppervlakten moeten gemeten worden aan de buitenzijde van de gevels (bruto oppervlakte van de vloeren).

Voor de bouwlagen die gedeeltelijk ondergronds gelegen zijn, wordt de vloeroppervlakte evenredig berekend met 50 % van de vloeroppervlakte.

Voor de zoldervloeren wordt slechts het gedeelte met een vrije hoogte van 2.20 m in aanmerking genomen.

Indice S.

Cet indice est constitué par la superficie nette du terrain.

4.1.4. Garages

Les garages construits sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 17 m au-delà des façades à rue de la bâtisse, tout en restant à plus de 2.50 m de la limite arrière du terrain.

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable de minimum 50 cm d'épaisseur, couche drainante non comprise, permettant la plantation d'arbres, d'arbustes et de pelouses.

Dans le cadre du bon aménagement des lieux, il est interdit de construire des boxes de garages isolés ou groupés à l'intérieur des îlots.

4.1.5. Nuisances.

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés en dehors des zones d'atelier - artisanat et des zones mixtes d'habitation et d'atelier - artisanat, peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue.

La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations dans un délai qui ne peut excéder 10 ans, à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

4.1.6. Publicité

D'une manière générale et dans le périmètre du présent plan particulier, il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tout autre procédé de réclame ou de publicité visuelle, comme par exemple: toute forme de publicité lumineuse, les palissades publicitaires, les panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons, etc...

Ne tombe pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores installés sur les bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments et moyennant l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Échevins.

Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :

- être placés sur la partie inférieure des façades, compri-

Indice T

Deze aanduiding bestaat uit de netto oppervlakte van het terrein.

4.1.4. Garages

De garages die onder de tuinen gebouwd worden, mogen zich niet meer dan 17 m voorbij de straatgevels van het gebouw uitsprekken en moeten minstens 2,50 m van de achtergrens van het terrein verwijderd blijven. Door hun aanwezigheid onder de grond mogen de garages het oorspronkelijk reliëf van het terrein niet wijzigen. Zij moeten bedekt zijn met een laag teelaarde van minstens 50 cm dikte, drainerende laag niet inbegrepen, die toelaat bomen en struiken te planten en grasperken aan te leggen.

In het kader van de goede aanleg van de plaats is het verboden afzonderlijke of aangebouwde garageboxen binnenin de huizenblokken op te richten.

4.1.5. Hinder

De gevaarlijk, ongezonde en hinderlijke bedrijven gelegen buiten de werkplaatsen en ambachtzones en gemengd woon-, werkplaatsen en ambachtzones, mogen hun activiteiten voortzetten tot bij het verstrijken van de termijn vastgesteld in de uitbatingvergunning.

Deze termijn kan echter verlengd worden om de uitbaters toe te laten hun installaties te verplaatsen binnen een termijn die niet langer kan zijn dan 10 jaar na het in voege treden van dit plan.

4.1.6. Publiciteit

In het algemeen en binnen de grenzen van dit plan is het verboden affiches aan te brengen en te behouden of elk ander reclameprocédé of visuele publiciteit aan te wenden zoals bijvoorbeeld elke vorm van lichtreclame, afsluitingen met reclamepanelen, publiciteitspanelen op de gevels of gemene muren, enz.

Vallen niet onder dit verbod, mits vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, het plaatsen van publiciteitsuitrustingen, uithangborden, luifels, markiezen, zonnetenten of stores op de gebouwen gebruikt voor handel of ambacht en die uitsluitend betrekking hebben op een activiteit uitgeoefend in deze gebouwen.

De publicitaire uitrustingen en uithangborden evenwijdig geplaatst met het gevelvlak moeten :

- geplaatst worden op het benedengedeelte van de gevel,

toute circulation de véhicules ou dépôts des matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes. Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex : passage de canalisations), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé.

Tout abattage d'arbres à hautes tiges (càd. tout arbre dont le tronc mesure, à 1 m de hauteur, 20 cm de circonférence au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme conformément au chapitre VII de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.

En cas d'infraction, le Collège des Bourgmestre et Échevins peut imposer l'obligation de replanter endéans les huit mois une 'essence indigène à haute tige'.

4.1.9. Démolition

L'autorisation de démolir un bâtiment existant ne sera délivrée que pour autant qu'un permis de reconstruction, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçants ruine et faisant l'objet d'un arrêté du Bourgmestre ayant trait à la sécurité publique.

4.1.10. Travaux de transformation

Les bâtiments existants, dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier et/ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et au volume des constructions prescrites par ce plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation.

Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti.

La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la condition que l'objet de la réunion des immeubles soit la réalisation de logement.

4.1.11. Mesures particulières de publicité et commission de concertation

Les prescriptions du plan particulier précisent dans quels cas les demandes de permis d'urbanisme, de lotir et de certificat d'urbanisme sont soumises à l'avis de la commission de concertation et/ou à des mesures parti-

wagenverkeer of stapelen van materialen onder de kruin van de bomen moet verhinderen.

De mechanische grondwerken moeten gebeuren buiten de omtrek van de kruin van de bomen. Indien de bouwwerken verplichten in de buurt van de bomen te komen (vb. doorgang van een leiding) is enkel het graven met de spade waarbij men onder de wortels doorgaat, toegelaten.

Het vellen van hoogstammige bomen (LLZ, elke boom waarvan de stam op 1 m hoogte minstens 20 cm omtrek heeft en die minstens 3,50 m hoog is) ongeacht om welke reden, moet het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig hoofdstuk VII van het Besluit van 6 juli 1992 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de samenstelling van het dossier ter aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Bij overtreding kan het College van Burgemeester en Schepenen verplichten om binnen de acht maanden ter vervanging een "inlandse hoogstam" te planten.

4.1.9. Afbraak

De vergunning tot afbraak van een bestaand gebouw zal enkel worden uitgereikt indien een vergunning tot wederopbouw, overeenstemmend met de voorschriften van het plan, tegelijk wordt aangevraagd en verkregen, behalve voor gebouwen, die dreigen in te storten en die het voorwerp uitmaken van een besluit van de Burgemeester betreffende de openbare veiligheid.

4.1.10. Verbouwingswerken

Aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met deze van onderhavig bijzonder plan en/of waarvan de kenmerken niet overeenstemmen met de inplanting en het bouwvolume voorgeschreven door dit plan mogen verbouwings-, verbeterings- en behoudswerken uitgevoerd worden.

Deze werken mogen niet het bestaand bouwvolume vergroten.

Het samenvoegen van twee woningen gelegen in twee belendende gebouwen is enkel toegelaten op voorwaarde dat het samenvoegen van de gebouwen tot doel heeft woning te verwezenlijken.

4.1.11. Bijzondere maatregelen van openbaarmaking en overlegkommissie

De voorschriften van het bijzonder plan bepalen in welke gevallen de behandeling van de bouwaanvragen, stedenbouwkundige attesten en verkavelingsaanvragen onderworpen is aan het advies van de overlegkommissie

culières de publicité, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions

4.2.1. Implantation des constructions

Complémentaire au respect des prescriptions qui suivent, les demandeurs de permis doivent préciser les modalités d'aménagement des abords et des espaces libres en garantissant l'habitabilité des lieux et la bonne intégration du projet. Un plan paysager peut, au besoin, être exigé.

4.2.2. Volumes et caractéristiques des constructions

a) Classification des bâtiments

Afin de préserver le patrimoine architectural et de sauvegarder l'esthétique des îlots, les immeubles existants de qualité (immeubles marqués d'une, deux ou trois étoiles sur le schéma des affectations, et repris dans la liste des bâtiments et ensembles remarquables au chapitre 4.5.) sont à préserver et à entretenir, en ce qui concerne les façades et les toitures.

La liste des bâtiments et ensembles remarquables peut être complétée par des biens qui seraient inscrits à l'inventaire prévu par l'ordonnance du 4/3/93.

-Classe 1 (3 étoiles)

Il s'agit de bâtiments de qualité très remarquable dont la sauvegarde est imposée;

Sont interdits toute surhausse de gabarit et tout changement dans les façades.

Seuls les travaux de restauration sont permis.

-Classe 2 (2 étoiles)

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne et faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt. Ces bâtiments sont à conserver tout en permettant des adaptations mineures. Les transformations ne peuvent comprendre une surhausse de gabarit.

Les adaptations sont autorisées pour autant qu'elles respectent les prescriptions des profondeurs prévues par le plan des affectations, et le caractère architectural du bâtiment.

-Classe 3 (1 étoile)

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne. Ces bâtiments sont à conserver tout en

en/of aan de bijzondere maatregelen met betrekking tot de openbaarmaking volgens de van kracht zijnde reglementering.

4.2. Regels met betrekking tot inplanting en volume der gebouwen

4.2.1. Inplanting der gebouwen

Naast de inachtneming van de hiernavolgende voorschriften, moeten de vergunningsaanvragers de aanlegmodaliteiten bepalen voor de omgeving en voor de open ruimte om aldus de bewoonbaarheid van de plaats en de goede integratie van het ontwerp in het milieu te waarborgen. Desnoods kan een plan van het landschap geëist worden.

4.2.2. Volumen en kenmerken van de gebouwen

a) Klassificatie van de gebouwen

Om het bouwkundig patrimonium en het esthetisch uitzicht van de huizenblokken te behouden, zijn de bestaande kwaliteitsgebouwen (panden die op het plan van de bestemmingen met een, twee of drie sterren aangeduid zijn en in hoofdstuk 4.5. in de lijst der merkwaardige gebouwen en gehelen zijn opgenomen) te vrijwaren en te onderhouden; wat betreft de voorgevels en de daken.

De lijst der merkwaardige gebouwen en gehelen kan worden aangevuld met panden die zouden worden opgenomen in de bij de ordonnantie van 4/3/93 voorziene inventaris.

- Klasse 1 (3 sterren)

Het betreft gebouwen met zeer merkwaardige kwaliteiten waarvan de vrijwaring verplicht is.

Elke profielverhoging en wijziging aan gevels zijn verboden.

Enkel restauratiewerken zijn toegelaten.

- Klasse 2 (2 sterren)

Het gaat om gebouwen met gemiddelde architecturale eigenschappen die echter deel uitmaken van een waardevol geheel.

Deze gebouwen moeten vrijwaard worden, hoewel ze kleine aanpassingen mogen ondergaan.

De verbouwingen mogen niet uit een profielverhoging bestaan.

Aanpassingen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de dieptevoorschriften van het plan van de bestemmingen en het bouwkundig karakter van het gebouw eerbiedigen.

- Klasse 3 (1 ster)

Het gaat om gebouwen van middelmatige bouwkundige kwaliteit. Deze gebouwen zijn te bewaren.

permettant des adaptations mineures. Ces adaptations peuvent comprendre:

- la surhausse du gabarit en vue d'obtenir une plus grande harmonisation entre les bâtiments faisant partie d'un ensemble;
- l'adaptation des façades tout en respectant les rythmes de pleins et de vides et l'harmonie des matériaux.

Les demandes de permis d'urbanisme des classes 2 et 3 visant la transformation des façades seront soumises à l'avis de la Commission de Concertation compétente.

b) Alignement

Toutes les constructions, même en rez-de-chaussée, doivent être édifiées à l'alignement, sauf exception mentionnée

c) Limite arrière des constructions

La profondeur maximum des constructions est indiquée par une cote au plan des affectations.

Les distances aux alignements exprimées en mètres sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

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.

Les constructions en annexe qui dépassent la profondeur autorisée mais qui jouxtent des bâtiments principaux, peuvent être maintenues en cas de rénovation du bâtiment principal, sans modification du volume.

La profondeur maximum est limitée par parallèle aux façades principales. En tenant compte de l'irrégularité du parcellaire, la profondeur maximum est réduite dans les angles de deux voies; certains terrains y situés pouvant être entièrement bâtis tout en veillant à ne pas porter préjudice au bon éclaircissement des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'une zone d'extension est précisée au plan, la profondeur autorisée y est indiquée. Cette profondeur est à compter à partir de la limite arrière des constructions et uniquement sur un seul niveau sous corniche (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

d) Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les dispositions suivantes sont d'application pour les rez-de-chaussée, quelle que soit l'affectation de la zone:

Kleine aanpassingen zijn niettemin toegelaten. Deze aanpassingen mogen het volgende omvatten:

- volumevermeerdering met het oog op het bekomen van een grotere harmonisatie met de gebouwen die deel uitmaken van een geheel;
- de aanpassing der gevels voor zover het ritme der volle en holle delen alsook de harmonie der bestaande gevels gerespecteerd wordt.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning in klassen 2 en 3 voor het verbouwen van de bestaande gevels zal voorgelegd worden voor advies aan de bevoegde Overlegcommissie.

b) Rooilijn

Alle panden, zelfs in de benedenverdieping, moeten op de rooilijn gericht worden, behoudens aangeduide uitonderingen.

c) Achtergrens van de gebouwen

De maximum bouwdiepte van de gebouwen wordt door een maatcijfer op het bestemmingsplan aangeduid.

De afstanden op de rooilijn die in meter uitgedrukt zijn worden er steeds haaks op genomen.

Deze grens bevat alle uitstekende delen, met uitzondering van de eventuele veiligheidsuitrustingen die beperkt blijven tot een uitstekend deel van 0,90 m mits naleving van de voorschriften van het Burgelijk wetboek.

De bijgebouwen die de toegelaten diepte overschrijden maar die palen aan de hoofdgebouwen, mogen behouden blijven in geval van renovatie van het hoofdgebouw, zonder volumewijziging.

De maximum diepte wordt begrensd door een met de hoofdgevels evenwijdige lijn. Rekening gehouden met de onregelmatigheden van het perceel wordt de maximum diepte begrensd in de hoeken van twee wegen, sommige erin gelegen gronden mogen volledig worden bebouwd indien ervoor gezorgd wordt dat de goede verlichting van de lokalen van de betrokken gebouwen, overeenkomstig met de geldende reglementering, niet in het gedrang komt.

Ingeval een uitbreidingszone aangeduid is op het plan dient de toegelaten bouwdiepte eveneens aangeduid. Deze diepte moet worden berekend vanaf de maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen en slechts op één enkel niveau onder kroonlijst (in principe het gelijkvloers of het gelijkvloers op winniveau).

d) Bepalingen voor het gelijkvloers

De volgende bepalingen gelden voor het gelijkvloers, wat de bestemming van de zone ook mag zijn:

- aucune façade aveugle n'est tolérée;
- les locaux du rez-de-chaussée sont nécessairement habitables;
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé à front des façades avant.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.

Les vitrines, leurs encadrements et les parements des rez-de-chaussée et mezzanines éventuelles doivent tenir compte du rythme des travées ou des baies et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment afin d'en préserver la cohérence architecturale et l'homogénéité esthétique.

e) Gabarits

Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan.

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé. La table de conversion suivante est d'application.

<u>Nombre de niveaux</u>	<u>Hauteurs de façade maximum</u>
R+0	3.50
R+1	6.50
R+2	9.50
R+3	12.50
R+4	15.50

Le niveau du trouoir à l'alignement et dans l'axe de la façade, est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur.
Celle dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche.

Lorsque le nombre de niveaux est complété par un niveau supplémentaire sous toiture (R+X+T), la hauteur de façade prévue ci-dessus peut être augmentée de 1 m maximum.

Les parties de façades qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur.

Les demandes de permis d'urbanisme indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc....

- geen blinde gevel is toegelaten;
- de lokalen op de benedenverdieping zijn verplicht bewoonbaar;
- geen enkel lokaal voor archivering, opslag en bergplaats van materieel ligt tegen de voorgevels.

De inrichting van handelsbenedenverdiepingen mag in geen geval het gebruik van de bovenverdiepingen beletten. De toegang daartoe vanuit de straat moet gescheiden en vlot zijn.

De uitstralamen, de omlijstingen ervan en het bedekingsmateriaal van het gelijkvloers en eventuele halfvensters moeten rekening houden met het ritme van de openingen of de overspanningen en de materialen van het geheel van de gevel van het begouw ten einde de architecturale coherentie en de esthetische samenhang te behouden.

e) Bouwprofielen

De maximum bouwhoogte wordt bepaald door het aantal gewone bouwlagen aangeduid op het plan.

Deze aanduiding geeft het aantal verplichte bouwlagen. Enkel een bouwlaag minder kan toegelaten worden. De volgende omzettingstabel is van toepassing :

<u>Aantal bouwlagen</u>	<u>Maximum gevelhoogte</u>
R+0	3.50
R+1	6.50
R+2	9.50
R+3	12.50
R+4	15.50

Het niveau van het voepad aan de rooilijn en in de as van de gevel wordt als referentiehoogte beschouwd voor het bepalen van de bouwhoogte. Deze laatste wordt gemeten vanaf dit referentiepunt tot aan de bovenrand van de kroonlijst.

Ingeval het aantal bouwlagen met een extra niveau onder het dak wordt vermeerderd (G+X+D) mag aan de hierboven voorziene voorgevelhoogte maximum 1 m worden toegevoegd.

De gedeelten van de gevels die een helling vertonen tussen 70° en 90° op het horizontaal vlak worden meegerekend in de bouwhoogte.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen zullen een gedetailleerd beeld geven van de maatregelen getroffen om de mandelige muren te harmoniseren, om zichtbare mandelige muren te vermijden, om de daken en kroonlijsten aan te sluiten, de schouwen samen te voegen, enz.

f) Saillies en façade à rue

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

1. largeur maximum : 2/3 de largeur de la façade;
2. saillie maximum : 70 cm;
3. distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 60 cm;
4. hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir 2,80 m.

g) Type de toitures

La forme des toitures est renseignée au plan (à versants, plates ou libre).

A l'exception des souches de cheminées, les installations techniques évenuelles doivent être intégrées dans les gabarits des toitures décrits ci-après.

1) Toiture à versants

L'espace sous toiture ne peut contenir plus de un niveaux.

L'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 55°, par rapport au plan horizontal.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée en partie centrale.

La hauteur du faite est limitée à 4,50 m maximum au-dessus du bord inférieur de la corniche. Les bâtiments destinés à ne recevoir aucune bâtisse contiguë doivent être couverts d'une toiture à trois versants. Les parties de pignon latéral restant apparentes par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions contiguës seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les lucarnes et les terrasses comprises dans la toiture sont autorisées à condition de se trouver à 1 m minimum de l'axe du mur mitoyen, et de ne pas rompre par une largeur excessive l'harmonie du rythme découlant du parcellaire existant.

3) Locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air,...) doivent être intégrées dans le dernier niveau permis, qu'il soit en recul ou non.

2) Toiture plates

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 cm par mètre est considérée comme toiture plate.

Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate.

f) Uitsprongen aan de straatgevel

De uitsprongen en terrassen aan de straatgevel zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- 1) maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte;
- 2) maximum uitsprong : 70 cm;
- 3) minimum afstand ten opzichte van de gemene assen : 60 cm;
- 4) minimum vrije hoogte ten opzichte van het trottoirpeil : 2,80 m.

g) Daktype

De vorm van de daken is op het plan aangeduid (zadeldak, plat dak of vrije).

Met uitzondering van de schoorsteenkanalen moeten de eventuele technische inrichtingen in de hierna beschreven dakprofielen ingebouwd worden.

1) Zadeldak

De ruimte onder het dak mag niet meer dan een niveau bevatten.

De dakvlakken hebben een helling begrepen tussen 35° en 55° t.o.v. het horizontale.

Indien de diepte van het gebouw zo groot is dat het dak het geheel daarvan niet bedekt, mag een plat dak als centraal deel ingericht worden.

De nokhoogte is beperkt tot 4,50 m max. boven de onderste rand van de kroonlijst.

De gebouwen die niet bestemd zijn om een aanpalend gebouw te ontvangen, zullen met een zadeldak met 3 dakvlakken bedekt moeten worden.

De delen van de laterale puntgevel die zichtbaar blijven als gevolg van een hoogteverschil tussen twee aanpalende gebouwen zullen bedekt worden met dezelfde materialen als de hoofdgevels.

Dakvensters en terrassen die in het dak begrepen zijn, zullen toegelaten zijn op voorwaarde dat ze op 1 m afstand van de mandelige muren zijn verwijderd en dat ze de harmonie van het bestaande perceelsruimte niet verstoren door een te grote breedte.

3) Technische lokalen

Alle technische lokalen (lifmachines, reservoirs, luchtverversing e.d.) moeten in de laatste toegelaten verdieping ingebouwd worden (achteruitgebouwde of niet).

2) Plat dak

Elk dak waarvan de helling 5 cm per meter niet overschrijdt. Slechts de rook- en verluchtingskanalen, de borstweringsmuurtjes en de borstwerings mogen het niveau van het plat dak overschrijden.

4.2.3. Matériaux de construction

a) Matériaux de toiture

1) Toitures à versants

Les toits sont en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.

2) Toitures plates

A l'intérieur des îlots, les bâtiments de commerce, artisanat, industrie légère ou autres dont la toiture prescrite est une toiture plate, sont recouverts de gravier.

Les toitures contiguës présentent une homogénéité de teinte et de matériau.

b) Matériaux de parement

Les façades doivent présenter une unité de composition et de matériaux.

Toutes les façades sont en matériaux de parement. Toute imitation de matériaux, ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, sont interdites. Les matériaux autorisés sont : la brique de parement de ton clair ou rouge clair, les enduits de ton clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons clairs, le marbre, les vitrages clairs, transparents et non réfléchissants, les châssis en bois ou en matériau laqué de couleur neutre. La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture respecte la trame urbaine existante.

Le Collège des Bourgmestres et Échevins se réserve le droit d'apprécier les matériaux proposés.

4.2.3. Bouwmaterialen

a) Dakbedekkingsmaterialen

1) Zadeldakken

De daken zijn in natuurlijke materialen of in kunstmaterialen, in een kleur die de overwegende kleur van de omringende daken benadert.

2) Platte daken

De handelsgebouwen, de ambachtelijke gebouwen, de gebouwen voor lichte industrie of andere gebouwen binnen de huizenblokken waarvan het voorgeschreven daktype het plat dak is, zullen bedekt worden met steenslag.

Aan elkaar palende daken zullen een homogeniteit vertonen inzake kleur en materiaal.

b) Gevelmaterialen

De gevels moeten een eenheid in samenstelling en materialen vertonen.

Alle gevels zijn in gevelmateriaal uitgevoerd.

Elke nabootsing van materialen, alsook elk bouwwerk die van aard zijn de harmonie van het geheel te schaden, zijn verboden.

De toegelaten materialen zijn : rode gevelsteen van lichte tint, pleisterlaag van lichte kleur, natuurlijke of kunstmatige witte steen, natuurlijke blauwe hardsteen, lichtkleurig beton, marmer, doorzichtige en niet-weerkaatsende beglazingen, houten of licht- of donker gelakte ramen.

De wederopbouw op verschillende kavels mag slechts overwogen worden als de architectuur het bestaande stedelijke patroon eerbiedigt.

Het College van de Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht voor de voorgestelde materialen te beoordelen.

4.3. Prescriptions relatives aux affectations

4.3.1. Zone d'habitation

a) Destination principale

La destination principale est le logement représentant au moins 80 % de surface de plancher par immeuble.

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

1. un accès privatif aux logements;
2. dans le cadre d'un même permis d'urbanisme, la réalisation préalable ou simultanée aux autres destinations.

b) Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes restant accessoires à la fonction de résidence sont autorisées pour autant que les activités n'engendrent pas de troubles de voisinage.

1) Bureaux, professions libérales

Avec un maximum de 20 % de m² de plancher par immeuble et pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m².

2) Commerce

Pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m². Ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée.

3) Services d'intérêt collectif à usage public ou privé (équipement scolaire, culturel, sportif ou social) avec un maximum de 20 % de m² de plancher par immeuble.

4.3.2. Zone mixte d'habitation et de commerce

a) Destination principale

La destination principale est le logement.

Par logement, il faut entendre: un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Les commerces sont autorisés au rez-de-chaussée.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

1. un accès privatif aux logements;

4.3. Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen

4.3.1. Woongebied

a) Hoofdbestemming :

De gebouwen zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, a rato van ten minste 80 % vloeroppervlakte per gebouw.

Onder "woning" dient men een geheel te verstaan van woonstlokalen voor één of meer personen, met inbegrip van verblijfsaccommodatie en de rusthuizen en met uitsluiting van hotelinstellingen.

Om de werkelijke uitvoering van woningen en hun leefbaarheid te waarborgen, moet men voorzien in :

- 1) een afzonderlijke private toegang tot de woningen;
- 2) de voorafgaandelijke, of gelijktijdige oprichting van de andere bestemmingen, in het kader van een zelfde stedenbouwkundige vergunning.

b) Bijkomstige bestemmingen

De volgende bijkomende functies, die ongeschikt blijven aan de hoofdfunctie, nl. woning, blijven toegelaten voor zover de activiteiten geen burenhinder teweegbrengen.

1) Kantoren, vrije beroepen

met een maximum van 20 % m² vloeroppervlakte per gebouw en voor zover de oppervlakte 200 m² niet overschrijdt.

2) Handel

Voor zover de oppervlakte 200 m² niet overschrijdt. Deze oppervlakten zijn voorzien op de benedenverdieping.

3) Diensten van openbaar nut voor openbaar of privé gebruik (infrastructuur voor scholen, sport, sociale of culturele sector) met een maximum van 20 % m² vloeroppervlakte per gebouw.

4.3.2. Gemengd woon- en handelsgebied

a) Hoofdbestemming :

De gebouwen zullen hoofdzakelijk bestemd zijn voor het wonen.

Onder "woning" dient men een geheel te verstaan van woonstlokalen voor één of meer personen, met inbegrip van verblijfsaccommodatie en de rusthuizen en met uitsluiting van hotelinstellingen.

Handelszaken zijn toegelaten op de benedenverdieping. Om de werkelijke uitvoering van woningen en hun leefbaarheid te waarborgen, moet men voorzien in :

2. dans le cadre d'un même permis d'urbanisme, la réalisation préalable ou simultanée aux autres destinations.

b) Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes restent accessoires à la fonction de résidence sont autorisées pour autant que les activités n'engendrent pas de troubles de voisinage.

1) Bureaux, professions libérales

Avec un maximum de 20 % de m² de plancher par immeuble et pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m².

2) Services d'intérêt collectif à usage public ou privé (équipement scolaire, culturel, sportif ou social) avec un maximum de 20 % de m² de plancher par immeuble.

4.3.3. Zone d'ateliers, artisanat

a) Destination principale

Zone affectée aux ateliers et à l'artisanat, avec les restrictions générales suivantes :

- La nature des activités doit être compatible avec les zones résidentielles proches; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente;
- Les activités qui ne sont pas en bâtiments fermés sont soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation;
- Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'adapter au cadre urbain et être compatibles avec le voisinage;
- les bâtiments ayant un caractère sommaire (baraque,...) sont formellement interdits en dehors de la période de construction du projet de l'acquéreur.

b) Destination accessoire

Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

1) L'activité d'entreposage connexes aux entreprises; jusqu'à concurrence de 40 % de la superficie plancher maximum autorisée.

L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales

- 1) een afzonderlijke private toegang tot de woningen;
- 2) de voorafgaandelijke, of gelijktijdige oprichting met de andere bestemmingen in het kader van een zelfde stedenbouwkundige vergunning.

b) Bijkomstige bestemmingen

De volgende bijkomende functies, die ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie, nl. woning, blijven toegelaten voor zover de activiteiten geen burenhinder teweegbrengen.

1) Kantoren, vrije beroepen

met een maximum van 20 % m² vloeroppervlakte per gebouw en voor zover de oppervlakte 200 m² niet overschrijdt.

2) Diensten van openbaar nut voor openbaar of privé gebruik (infrastructuur voor scholen, sport, sociale of culturele sector) met een maximum van 20 % m² van de toelaatbare vloeroppervlakte per gebouw.

4.3.3. Werkplaatsen en ambachtsgebied

a) Hoofdbestemming

Dit gebied is bestemd voor werkplaatsen en ambacht met de volgende algemene beperkingen :

- de aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de nabijgelegen woongebieden; tot onverenigbaarheid wordt slechts besloten na advies van de bevoegde overlegkommissie;
- de activiteiten die niet in gesloten gebouwen plaatsvinden zijn onderworpen aan de bijzondere regelen van bekendmaking en aan het advies van de overlegcommissie;
- de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties moeten aangepast worden aan de stedelijke omgeving en verenigbaar zijn met de buurt;
- gebouwen met een voorlopig karakter (keten,...) zijn formeel verboden buiten de duur van de bouwwerf.

b) Bijkomstige bestemmingen

De volgende secundaire functies zijn er toegelaten voor zover ze de verwezenlijking van de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen :

1) De voor de ondernemingen nodige opslagactiviteiten tot een maximum van 40 % van de maximum toegelaten vloeroppervlakte.

Vergroting van de oppervlakte kan slechts toegestaan

ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte aux fonctions principales;

2) le logement, uniquement dans les bâtiments à rue.

3) les bureaux, accessoires à la fonction principale pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m².

4.3.4. Zone mixte d'habitation et d'atelier, artisanat

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Dans ces zones les petites et moyennes entreprises, artisanales et commerciales sont autorisées avec un maximum de 50 % de superficie plancher par immeuble.

Elles sont autorisables pour autant que la nature des activités soit non-polluante et compatible avec les habitations voisines, et moyennant les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation compétente.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

1. un accès privatif aux logements;
2. dans le cadre d'un même permis d'urbanisme, la réalisation préalable ou simultanée aux autres destinations.

4.3.5. Zone d'équipements collectifs.

a) Destination principale

Zone affectée aux services d'intérêts général ou public (équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé)

b) Destination accessoire

Logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la protection ou la surveillance des bâtiments et installations.

4.3.6. Zone d'extension d'habitation

Ces zones dont la profondeur est indiquée au plan est uniquement réservée à l'extension du volume bâti auto-

worden om behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen en voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder de hoofdfunctie in het gedrang te brengen;

2) Het wonen, uitsluitend in de aan de straat staande gebouwen.

3) Kantoorruimte, bijkomstig aan de hoofdfunctie en voor zover de oppervlakte 200 m² niet overschrijdt.

4.3.4. Gemengd woon-, werkplaatsen en ambachtgebied

Onder "woning" dient men een geheel te verstaan van woonstlokken voor één of meer personen, met inbegrip van verblijfsaccommodatie en de rusthuizen en met uitsluiting van hotelinstellingen.

Ambachtelijke en commerciële K.M.O.'s worden enkel in de op het plan voorziene gemengde zones toegelaten, met een maximale vloeroppervlakte van 50 % per gebouw, en op voorwaarde dat de activiteiten niet-vervuilend zijn en geen hinder voor de omwonenden meebrengen.

Deze ondernemingen worden enkel toegelaten na advies van de bevoegde overlegkommissie en met inachtneming van de bijzondere regelen van openbaarmaking.

Om de werkelijke uitvoering van woningen en hun leefbaarheid te waarborgen, moet men voorzien in :

- 1) een afzonderlijke private toegang tot de woningen;
- 2) de voorafgaandelijke, of gelijktijdige oprichting van de andere bestemmingen in het kader van een zelfde stedebouwkundige vergunning.

4.3.5. Collectieve voorzieningsgebied

a) Hoofdbestemming

Zone bestemd voor diensten van algemeen of openbaar nut (school-, cultuur-, sport-, gezondheidsvoorzieningen en sociale voorzieningen)

b) Nevenbestemming

Woning voor personen wier bestendige aanwezigheid nodig is voor de bescherming of de bewaking van de gebouwen en inrichtingen.

4.3.6. Woonuitbreidingsgebied

Deze zone, waarvan de diepte is aangegeven op het plan, is uitsluitend bestemd voor de vergroting van het

risé et ce sur un niveau sous corniche.

Les prescription des zones d'habitation (4.3.1) sont d'application.

4.3.7. Zones de cours et jardins

a) Destination

Ces zones sont réservées à l'aménagement de cours et jardins.

Dans ces zones, la surface recouverte d'un matériau dur (dalles, terrasses, ...) ne peut excéder 30 % de la superficie au delà d'une profondeur de 4 m à compter de la limite arrière du rez de chaussée.

Elles sont libres de toute construction, à l'exception des garages enterrés qui y sont autorisés conformément aux prescriptions de l'article 4.1.4.

b) Aménagement

Une zone de cours et jardins contiguë à n'importe quelle autre zone et ayant une largeur moyenne d'au moins 10 m, doit obligatoirement être plantée dans le cas de construction, reconstruction ou transformation importante, d'au moins un arbre à haute tige par are de jardin ou de cour.

Ces arbres sont dispersés sur toute la surface de la zone non construite, sans préjudice aux prescriptions du Code rural, et en restant distants de 10 m au moins des façades arrières des immeubles.

Les toitures des constructions souterraines autorisées sous une partie de la surface des zones de cours et jardins sont traitées en zones vertes plantées.

Pour ce faire, les constructions souterraines sont recouvertes de 50 cm minimum de terre arable, couche drainante non comprise.

c) Clôtures

Les clôtures autorisées dans les zones de logement sont le treillis tendu sur piquet et la haie vive d'une hauteur maximum de 2 m ou des murs de 3 m peints en blanc, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol. La hauteur de la clôture peut être modifiée de commun accord entre voisins.

Dans les zones d'atelier, artisanat, les clôtures autorisées sont des murs peints en blanc de 2,50 m minimum, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol.

d) Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 4 % sur les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement.

toegelaten bouwbaar volume op één bouwlaag onder kroonlijst. De voor de woongebieden vastgelegde voorschriften (4.3.1.) zijn van toepassing.

4.3.7. Zone voor binnenkoeren en tuinen

a) Bestemming

Deze zones zijn voorbehouden aan de inrichting van binnenkoeren en tuinen.

In die zones mag de met een verharding (dallen, terrassen) bedekte oppervlakte 30 % van de oppervlakte niet overschrijden vanaf een diepte van 4 m, te rekenen vanaf de achtergrens van het gelijkvloers.

Zij zijn vrij van elk gebouw met uitsluiting van ondergrondse garages die tot een deel van die zones volgens het bestemmingsplan beperkt blijven en die er toegelaten zijn om te beantwoorden aan de voorschriften van art. 4.1.4.

b) Aanleg

Binnenpleintjes en tuinen in deze zone, ongeacht de aanpalende zone, waarvan de gemiddelde breedte ten minste 10 m bedraagt, moeten in geval van (her)bouwen of belangrijke verbouwing met ten minste één hoogstammige boom per are tuin of binnenplein beplant worden.

De bomen moeten verspreid zijn over de hele oppervlakte van de onbebouwde zone onverminderd de voorschriften van het veldwetboek, en moeten ten minste op 10 m van de achtergevels van de gebouwen geplant worden.

De daken van ondergrondse gebouwen die toegelaten zijn onder een deel van de oppervlakte van de zones van binnenpleintjes en tuinen worden als beplante groene zones behandeld.

Om dit te doen, moeten de ondergrondse constructies overdekt zijn met ten minste 50 cm teelaarde, drainering niet inbegrepen.

c) Afsluitingen

De toegelaten afsluiting in de woonzones is het gespannen tralie op palen, de levende haag met een maximum hoogte van 2 m of wit geschilderde muren van 3 m, gemeten ten opzichte van het natuurlijk grondpeil. De hoogte van de afsluiting mag gewijzigd worden in overleg met de bureu.

In de zone voor ambachtsbedrijven, werk- en opslagplaatsen zijn de toegelaten afsluitingen uit geschilderde muren van 2,50 m, gemeten ten opzichte van het natuurlijke grondpeil.

d) Toegang tot de garages

De toegangen tot de garages mogen geen steilere helling hebben dan 4 % over de eerste vijf meters, vanaf de rooilijn.

Il ne sera admis qu'une entrée-sortie carrossable de 4 m de large par immeuble, sauf si la distance entre deux accès est supérieure à 50 m de développé de façade.

4.3.8. Zone de trafic piéton et automobile

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis d'urbanisme, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voiries sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 3.7.92 ou par toute autre réglementation modifiant ou remplaçant celui-ci et à l'avis de la Commission de Concertation. Ils doivent être dûment motivés par l'autorité qui délivre le permis. Ils ne peuvent compromettre la viabilité des fonctions localisées dans les zones limitrophes.

Zones de voiries ordinaires

Ces zones sont affectées aux circulations de toutes natures, ainsi qu'à leurs compléments naturels et usuels. De façon générale, l'aménagement des zones de voiries 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.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain, devra respecter la circulation des piétons, landaus et voiturettes d'handicapés, en laissant une largeur constante minimum de 1.50 m libre à leur usage, pour autant que le profil entre alignement des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

Dans le cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol, un devers 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.

La réalisation de pistes ou de bandes cyclables peut y être autorisée.

4.3.9. Zone de la place communale

Cette zone est constituée par la place Vanhuffel et les amorces des rues Van Bergen, George-dit-Marchal, Albert Dillie et de la Tannerie.

Les abords de la place non compris dans les limites du présent PPAS devraient être soumis aux mêmes prescriptions que ci-dessous.

L'aménagement de cette zone sera conçu pour lui donner les caractéristiques d'une vraie place urbaine, à savoir notamment:

- ralentissement de la circulation automobile;
- élargissement des trottoirs bordant la place;

Er zal slechts één in-/uitrit van 4 m toegelaten worden per gebouw behalve wanneer de afstand tussen twee inritten meer dan 50 m bedraagt.

4.3.8. Zone voor voetgangers en rijdend verkeer

Alle handelingen en werken, behalve deze vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, in verband met de uitvoering van wegenwerken worden onderworpen aan de bijzondere maatregelen van openbaarmaking bepaald door het K.B. van 5.11.79, of door elk ander reglement dat dit wijzigt of vervangt, en aan het advies van de Overlegkommissie. Ze moeten behoorlijk gerechtvaardigd worden door de overheid die de vergunning verleent. Ze mogen de leefbaarheid van de functies in de omliggende gebieden niet in het gedrang brengen.

Gewone wegen

Deze zones zijn bestemd voor verkeer van alle aard en hun natuurlijke en gebruikelijke complementen. In het algemeen moet de aanleg van de wegen de grootste aandacht schenken aan het zogenaamd traag verkeer (voetgangers, fietsers, minder-validen) en moet het vlot-te verloop, het genoegen en de veiligheid van dit verkeer nastreven.

Het plaatsen van verkeersborden, telefooncellen, bomen of om het even welk ander stadsmeubilair op de voetpaden moet het voetgangers-, kindervagens- en invaliden-wagentjesverkeer respecteren door hun een vaste vrije doorgang van minimum 1.50 m te laten, voor zover het profiel tussen de rooilijnen van de bestaande wegen op de datum waarop dit plan in voege treedt dit toelaat.

Ingeval de bestaande voetpaden hermaakt worden of nieuwe voetpaden aangelegd worden, zullen ze op de oversteekplaatsen aangeduid met een horizontale wegmarkering aan de buitenzijde een hoogteverschil van niet meer dan 2 cm met het gemiddeld peil van de watergreppel vertonen.

Er mogen fietspaden of -stroken aangelegd worden.

4.3.9. Zone van de Gemeenteplaats

Deze zone omvat het Vanhuffelplein en het begin van de Van Bergenstraat, de George-dit-Marchalstraat, de Albert Dilliestraat en de Huidvevetenijstraat.

De omtrekken van de Gemeenteplaats die niet binnen de perken van onderhavig BBP zijn bevat zouden eveneens aan de hiernavolgende voorschriften moeten voldoen.

Het concept van deze inrichting zal ernaar streven, deze zone het karakter van een waar stadspan te geven, met o. a.:

- vertraging van het wagenverkeer;
- bredere stoepen rond het plein;

- création d'un espace central piétonnier;
- plantation d'arbres à hautes tiges;
- maintien d'emplacement de parking de courte durée en suffisance;
- implantation de mobilier urbain et d'éclairage.

Les prescriptions des zones de trafic piéton et automobile (4.3.8) y sont d'application.

L'aménagement de cette zone favorisera le passage des transports publics et intégrera au mieux les arrêts.

4.3.10. Zone de chemin de fer.

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer ainsi qu'à leur compléments usuels et au maintien et à la régénération de la végétation existante

La construction de baraquements, cabanes, abris, ou de toutes constructions à caractère temporaire est proscrite.

Toutefois, l'aménagement de ces zones est subordonnée:

- au bon aménagement des lieux;
- au maintien et à la régénération de la végétation existante;
- au maintien et au renforcement d'un écran sonore et visuel;
- au respect des normes de sécurité élémentaire en matière de circulation à grande vitesse, tant pour les non usagers que pour les usagers;
- au respect des activités des zones limitrophes pour lesquelles la nature de la modification doit être compatible.

4.4 Prescriptions particulières relatives à certaines zones.

4.4.1. ILOT 1

A. Zone mixte de commerce et d'habitation au coin de la rue Van Bergen et de la rue George-dit-Marchal.
La zone constructible reprise au plan autorise de bâtir sur l'entière des terrains.

4.4.2. ILOT 2

4.4.3. ILOT 3

4.4.4. ILOT 4

A. Zone mixte de commerce et d'habitation au coin de la rue Albert Dillie et de la rue de la Tannerie.
La zone constructible reprise au plan autorise de bâtir sur l'entière des terrains.

- aanleg van een centraal gebied voor voetgangers;
- planten van hoogstammige bomen;
- behoud van voldoende korte duur-parkeer ruimte;
- aanbrengen van stadsmeubilair en verlichting.

De voor de zones voor voetgangers- en rijdend verkeer geldende voorschriften (4.3.8) zijn er van toepassing.

De aanleg van deze zone zal het doorrijden van openbaar vervoer bevorderen en zal de haltes het best integreren.

4.3.10. Spoorwegzone

Deze zones worden bestemd voor spoorweginstallaties en hun gebruikelijke complementen, alsook aan het behoud en de regeneratie van de bestaande plantengroei.

Alle gebouwen met tijdelijk karakter zoals barakken, hutten of afdaken zijn verboden.

Het concept van deze gebieden is onderworpen :

- aan de goede ruimtelijke ordening;
- aan het behoud en de regeneratie van de bestaande begroeiing;
- aan het behoud en versterken van een geluids- en visueel scherm;
- aan het respect van de elementaire veiligheidsregelen voor verkeer tegen hoge snelheid zowel voor de gebruikers als de niet-gebruikers;
- aan het respect van de activiteiten in de aangrenzende gebieden waarmee de aard van de wijzigingen moet verenigbaar zijn.

4.4. Bijzondere voorschriften voor bepaalde zones

4.4.1. HUIZENBLOK 1

A. Gemengde woon- en handelzone op de hoek van de Van Bergenstraat en de George-dit-Marchalstraat.
In de op het plan aangeduide bebouwbare zone mag op de hele oppervlakte van de gronden worden gebouwd.

4.4.2. HUIZENBLOK 2

4.4.3. HUIZENBLOK 3

4.4.4. HUIZENBLOK 4

A. Gemengde woon- en handelzone op de hoek van de Albert Dilliestraat en Huidevetterijstraat.
In de op het plan aangeduide bebouwbare zone mag op de hele oppervlakte van de gronden worden gebouwd.

4.5. Bâtiments et ensembles remarquablesBâtiments remarquables

Rue de la Tannerie n° 15

Maison bourgeoise datant de 1880. Façade monumentale éclectique avec pignon rehaussé d'un fronton en plein cintre. Ce bâtiment est repris en code 3 dans l'Inventaire d'urgence du Sint-Lukasarchief et en catégorie Y dans l'étude du Sint-Lukasarchief concernant la mise en valeur du patrimoine architectural dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Classe: 1 (cfr 4.2.2.a)

Rue de l'Eglise Saint-Anne, n° 61

Façade éclectique d'inspiration néo-gothique. Pignon à rampant droit. Façade de briques rouges décorée d'un arc trilobé aveugle encadrant les fenêtres du 1er étage et reposant sur des pilastres de pierre bleue.

Classe: 1 (cfr 4.2.2.a)

Place Henri Vanhuffel n° 6

Maison Communale reconstruite en 1942 par l'architecte Jacobs..

Façades monumentales ornées de sculptures en bas-relief représentant des scènes s'inspirant de la vie quotidienne. Le hall d'entrée monumental est recouvert de marbre rouge..

Classe: 1 (cfr 4.2.2.a)

Bâtiments intéressants

Rue J. Debecker n°s 66-68

Immeubles appartements typiques de l'entre-deux-guerres.

Le n° 66 : éléments art déco en fer forgé dans la porte d'entrée.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue J. Debecker n°s 51, 53, 45, 43, 31

Façades éclectiques.

Le n° 45 est de 1907.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue Van Bergen, n° 37a

Immeuble de commerce. Façade éclectique avec pilastres qui s'étendent sur le 1er étage.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue George-dit-Marchal, n° 30

Façade éclectique, pignon

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

4.5. Merkwaardige gebouwen en gehelenMerkwaardige gebouwen

Huidevetterijstraat, nr 15

Burgerhuis uit 1880. Monumentale eclectische voorgevel. Topgevel verhoogd met rondboogfronton. Het gebouw is onder code 3 in de urgentie-inventaris van het Sint-Lukasarchief opgenomen. Het wordt in categorie Y geklasseerd in de studie van het Sint-Lukasarchief betreffende de valorisering van het bouwkundig patrimonium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Klasse: 1 (zie 4.2.2.a)

Sint-Annakerkstraat, nr 61

Eclectische voorgevel van neogotische inspiratie. Gevel met rechte sima. Voorgevel in rode baksteen met blinde, driekwabbe bogen rond de vensters van de eerste verdieping, steunend op pijlers in blauwe steen.

Klasse: 1 (zie 4.2.2.a)

Vanhuffelplein nr 6

Gemeentehuis, in 1942 heropgebouwd door architect Jacobs.

Monumentale voorgevels versierd met halfverheven beeldhouwwerken die scènes van het dagelijkse leven voorstellen

De monumentale ingangshal is met rood marmer overdekt

Klasse 1 (Cf. 4.2.2.a)

Interessante gebouwen

J. Debeckerstraat, nrs 66-68

Typische appartementsgebouwen uit de periode tussen de beide wereldoorlogen.

Nr 66: "art déco" elementen in het smeedijzer van de voordeur.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

J. Debeckerstraat, nrs 51, 53, 45, 43, 31

Eclectische voorgevels.

Nr 45 dateert uit 1907

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

Van Bergenstraat, nr 37a

Handelsgebouw. Eclectische voorgevel met pijlers die over de eerste verdieping reiken.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

George-dit-Marchalstraat, nr 30

Eclectische voorgevel, zijgevel.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

Rue A. Dillie n° 5

Façade classique. Vitrail au-dessus de la porte éclairant la cage d'escalier. La façade est pratiquement intacte à part la balustrade des balcons remplacée aux 1er et 2ème étages.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue A. Dillie n° 1, angle rue de la Tannerie

Estaminet ayant conservé son caractère d'origine avec vitres d'époque.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue de l'Eglise Sainte-Anne n°s 79, 81

Le n° 81 est de caractère éclectique et possède deux travées séparées par des pilastres.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue de Ganshoren 41

Villa éclectique située à l'intérieur de l'îlot.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Ensembles intéressants

Rue J. Debecker n°s 77-83, 17-3, 29-25

Les n°s 79 et 81 présentent une façade identique.

Ensemble de maisons datant de la fin du XIXe siècle.

Façades éclectiques. Continuité dans l'ensemble.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

Rue A. Dillie, n°s 25 à 15

Maisons classiques à corniche horizontale. Continuité dans l'ensemble.

Le n° 23 présente des éléments décoratifs art nouveau dans les encadrements de fenêtre au rez-de-chaussée et 1er étage et dans le fer forgé au balcon au 1er étage.

Classe: 3 (cfr 4.2.2.a)

A. Dilliestraat, nr 5

Klassieke voorgevel. Boven de voordeur: loodraam dat het trappenhuis verlicht. De voorgevel is praktisch volledig bewaard, behalve de leuning van de balkons op de 1. en 2. verdieping, die vervangen werden.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

A. Dilliestraat, nr 1, hoek Huidevetucrijstraat

Staminee met oorspronkelijk cachet en ruiten.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

Sint-Annakerkstraat, nrs. 79, 81

Nr 81 met eclectisch cachet, twee travees door pijlers gescheiden.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

Ganshorense straat, 41

Eclectische villa binnenin het huizenblok.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

Interessante gevels

J. Debeckerstraat, nrs 77-83, 17-3, 29-25

De voorgevels van nrs 79 en 81 zijn identiek.

Huizenrij uit het einde van de XIXde eeuw. Eclectische voorgevels, continuïteit in het geheel.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

A. Dilliestraat, nrs 25 tot 15

Klassieke huizen met horizontale kroonlijst. Continuïteit in het geheel. Nr 23: "art nouveau" sierelementen in de omlijstingen van de vensters op het gelijkvloers en de eerste verdieping, alsook in het smeedijzer van het balkon van de eerste verdieping.

Klasse: 3 (zie 4.2.2.a)

5° Rapport d'incidence

5.1. Description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté.

voir analyse de la situation existante de droit (1) et analyse de la situation existante de fait (2).

5.2. Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante.

Le présent projet de plan particulier d'affectation du sol est conservatoire, et donc: aucune nouvelle incidence sur l'environnement n'est à prévoir.

5.3. Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement projeté.

Sans objet

5.4. Examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables et évaluation de leurs incidences.

Sans objet

5.5. Résumé non-technique des éléments précédents.

Sans objet

5° Effectenverslag

5.1. Beschrijving van de elementen en van het geografische gebied waarvoor de geplande aanleg gevolgen kan hebben.

zie analyse van de bestaande rechtstoestand (1) en analyse van de bestaande feitelijke toestand (2).

5.2. Beoordeling van de voorspelbare effecten van de geplande aanleg in vergelijking met de bestaande toestand.

Onderhavig ontwerp van bijzonder bestemmingsplan is conservatoir en er zijn dus geen nieuwe uitwerkingen op het omgeving te verwachten.

5.3. Beschrijving van de geplande maatregelen om de negatieve effecten van de geplande aanleg te vermijden, weg te werken of af te remmen.

Niet van toepassing.

5.4. Vergelijking met vervangingsoplossingen die redelijkerwijs in aanmerking kunnen komen alsmede de beoordeling van hun effecten.

Niet van toepassing.

5.5. Niet-technische samenvatting van de bovenvermelde elementen.

Niet van toepassing.

