



PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

N° 80-70

"TRASSERSWEG"

DOSSIER DE BASE

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme
Heyvaert
M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

CAHIER COMPRENANT LES ANNEXES, RAPPORTS, NOTES,
INVENTAIRES ET DOCUMENTS ADMINISTRATIFS TELS QUE PREVUS
PAR L'ARRETE DE L'EXECUTIF DU 29 JUIN 1992
ET L'ORDONNANCE DU 30 JUILLET 1992.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van <i>26 oktober 1995</i>	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du <i>26 octobre 1995</i>
---	--

*V. - sur
607.08-35
M.*



1) Rapport d'analyse de la situation existante de droit.

Le plan de secteur de 1979 avait repris cette partie du territoire en zone de réserve. Il autorisait une autre affectation que celle de la situation existante moyennant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol. Un arrêté royal du 14 octobre 1986 a approuvé le plan particulier d'affectation du sol n° 50-70 que la Ville de Bruxelles avait élaboré pour permettre l'installation d'un équipement. Il s'agissait d'accueillir des personnes handicapées dont l'activité s'exerçait dans le domaine de l'agriculture et de l'horticulture, ce qui se justifiait particulièrement à cet endroit déjà agricole.

Ce plan existant déterminait l'aménagement du site, à savoir, d'une part, le maintien de terrains à vocation agricole, et, d'autre part, la détermination d'une zone destinée à recevoir des constructions. Ce sont les limites de cette dernière qui sont modifiées et agrandies par le présent dossier de base.

L'A.R du 14.10.1986 approuvait également le plan d'expropriation n° 50-71 accompagnant le plan particulier d'affectation du sol n° 50-70. Ce plan d'expropriation a été réalisé.

Les terrains ont été concédés par bail emphytéotique par la Ville de Bruxelles à l'A.S.B.L. "Nos Pilifs".

Le projet de plan régional de développement a confirmé les limites de la zone de réserve du plan de secteur.

2) Rapport d'analyse de la situation existante de fait.

Depuis l'approbation du plan particulier d'affectation du sol de 1986, les bâtiments destinés à abriter les activités décrites ci-dessus ont été réalisés dans la presque totalité du programme. Quelques extensions initialement prévues sont encore envisagées. Les constructions, de même que les abords, sont parfaitement intégrés au site.

Les surfaces existantes sont de 1.500 m² de planchers y compris les différents abris pour animaux installés dans la partie à usage de terrains agricoles.

3) Objectifs poursuivis.

Le but du nouveau plan est de permettre la construction d'un bâtiment destiné à accueillir des personnes, dont les activités sont étroitement liées au complexe existant.

Cette implantation prévue à l'arrière du centre existant nécessite une extension de la zone constructible telle qu'indiquée au plan initial.

Cette construction aurait les mêmes caractéristiques que celles existantes et s'implanterait en respectant le site, notamment en ce qui concerne la végétation. Elle est suffisamment éloignée des habitations existantes rue Bruyn et Trassersweg pour ne pas entraîner de gêne.



Le rapport plancher/sol de 0,2 du plan particulier d'affectation du sol existant ne serait pas modifié.

La superficie totale des constructions pourrait atteindre 3.800 m² y compris les extensions encore envisagées de la première phase.

4) Contenu projeté des prescriptions littérales.

Art. 1. Généralités

Le présent dossier de base de plan particulier d'affectation du sol se compose de :

1. la feuille n° 1 : plan de localisation;
2. la feuille n° 2 : plan de la situation existante de droit;
3. la feuille n° 3 : plan de la situation existante de fait;
4. la feuille n° 4 : plan du schéma des affectations;
5. le cahier comprenant les annexes, rapports, notes, inventaires et documents administratifs tels que prévus par l'arrêté de l'Exécutif du 29.06.1992 et l'ordonnance du 30.07.1992.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Art. 2. Affectation des bâtiments et des zones non construites.

- 2.1. Dans la zone de construction, les bâtiments sont affectés à un équipement social et aux compléments, installations et logements liés à cette affectation.
- 2.2. La zone non construite est destinée essentiellement à des terrains agricoles. Les constructions de minime importance qui y seraient implantés sont des remises ou des abris pour animaux.

Art. 3. Gabarit, implantation et volume des constructions.

- 3.1 Dans la zone de construction, le P/S net ne peut dépasser 0,2. Le nombre de niveaux maximum est de deux plus une toiture à versants. Le faite de cette toiture ne peut se situer à plus de 7 m par rapport au niveau de la corniche.
- 3.2 A l'exception de ceux utilisés à l'usage de cave ou de parking, les locaux ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et, pour les niveaux sous toiture, de 2,40 m minimum.



- 3.3 L'implantation de bâtiments se fait dans le respect de la végétation existante et de l'aspect paysager du site. Les bâtiments sont accessibles aux véhicules de sécurité.
- 3.4 Dans la zone non construite, des petites constructions à usage de remises et d'abris pour animaux sont autorisées sur une superficie totale de 1.000 m² maximum.

Art. 4. Matériaux.

- 4.1 Les matériaux utilisés pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels soit un mélange harmonieux de matériaux traditionnels et artificiels. La nature et la couleur de ceux-ci sont choisies en harmonie avec le site.
- 4.2 Les chemins d'accès et les abords sont réalisés en pavés ou en dolomie de manière à permettre une bonne perméabilité du sol.

Art. 5. Clôtures.

Les clôtures sont constituées de treillis plastifié, posé sur piquets, ou de végétation telle que arbustes ou haies vives de 1,80 m maximum de hauteur.

5) Inventaire des incidences prévisibles sur l'environnement.

- 5.1 Santé humaine.
Aucune incidence, si ce n'est celle des futurs occupants qui ne peut que s'améliorer par une valorisation grâce à un travail adapté à leurs capacités.
- 5.2 Faune et flore.
Aucune incidence puisque le bâtiment prévu dans la zone constructible doit s'implanter en respectant la végétation existante et en particulier la mare écologique créée par les occupants actuels.
- Les raccordements à l'égout se feront via les installations existantes.
- La faible superficie des constructions en regard de l'étendue de la partie non bâtie ne peut influencer la nappe phréatique. Les abords des futures constructions doivent être réalisés en matériaux permettant la pénétration de l'eau dans le sol.
- 5.3 Le sol.
Voir point 2.
- 5.4 L'eau souterraine.
Voir point 2.
- 5.5 L'eau de surface.
Voir point 2.
- 5.6 L'air.
Pas d'incidence.



- 5.7 Le bruit.
Pas d'incidence.
- 5.8 L'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
Pas d'incidence négative puisqu'il y a obligation de s'intégrer au site et de respecter la végétation existante.
- 5.9 Domaine socio-économique.
Incidence positive puisqu'il y a création d'emplois et la possibilité pour des handicapés de réaliser un travail valorisant.
- 5.10 Mobilité.
Incidence faible puisque les transports se font essentiellement par mini-bus.

6) Relation du plan particulier d'affectation du sol avec le plan de secteur et le projet de plan régional de développement.

Le plan est situé dans les limites d'une zone de réserve au plan de secteur et un périmètre de réserves foncières au projet de plan régional de développement.

Le dossier de base est conforme puisque l'aménagement de ces zones peut être déterminé par un plan particulier d'affectation du sol, ce qui est le présent cas.



N° T.P. 4T/90

Annexe(s) : 8 plan(s)

PERMIS DE BATIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par l'A.S.B.L. Ferme Nos Pilifs
rue du Wimpelberg, 197 - 1120 Bruxelles

et relative à un bien sis Trassersweg
et tendant à construire une ferme urbaine avec aménagement de zones d'acti-
vités agricoles, d'un manège, de jardins d'expositions et d'un parc ani-
malier (atelier protégé pour travailleurs handicapés mentaux) ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 8 mars 1990 ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par
les lois des 22 avril 1970, 22 décembre 1970, 25 juillet 1974, 12 juillet 1976 et 28 juillet 1976, 22 décem-
bre 1977, 28 juin 1978 et 10 août 1978;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement
approuvé par arrêté royal du 14 octobre 1986, autre que celui prévu par l'article 17 de
la loi organique du 29 mars 1962;

~~Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un
lotissement dûment autorisé par le Collège des bourgmestre et échevins le~~
que ce permis de lotir n'est pas périmé;

Vu la décision du du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition
motivée du Collège en date du dérogação au susdit plan d'aménagement -
plan de lotissement;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne
requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécú-
tion de l'article 45, § 1^{er}, de la loi du 29 mars 1962;

Vu les règlements généraux sur les lotissements;

~~Vu le règlement communal sur les lotissements;~~

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

ARRETE :

Art. 1^{er}.— Le permis est délivré à l'A.S.B.L. Ferme Nos Pilifs

qui devra :

1° contacter la C.I.B.E., rue aux Laines, 70 - 1000 Bruxelles et la S.A. Sibelgaz, quai des Usines,
16 - 1020 Bruxelles, avant d'entamer le chantier et supporter tous les frais à résulter du déplacement et de
la mise hors service éventuels des bouches d'incendie, bouches à clés, avaloirs, réverbères, canalisations ou
appareils quelconques, etc., pouvant se trouver dans le trottoir, jugés nécessaires par ces sociétés;

(voir suite au verso s.v.p.)

Bruxelles, le 9 mars 1990

Par le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,

Le Collège,

Visé par le Commissaire de
Police de la 9^e Division.

Bruxelles, le

Paul COURTOY