

PROVINCE DE BRABANT
COMMUNE DE
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

PROVINCIE BRABANT
GEMEENTE VAN
SINT-JOOST-TEN-NODE

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

QUARTIER DE LA GARE DU NORD

Ilots délimités par :

- * la rue du Progrès
- * la rue des Croisades
- * le boulevard Emile Jacquain
- * la rue des Charbonniers
- * la rue du Marché
- * la rue de la Bienfaisance

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

NOORDSTATIONWIJK

Blokken begrensd door :

- * de Vooruitgangstraat
- * de Kruisvaartenstraat
- * de Emile Jacquainlaan
- * de Koolbrandersstraat
- * de Marktstraat
- * de Weldadigheidsstraat

VU ET ADOPTE PROVISOIEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU

Le Secrétaire ff
De Secretaris

L'Echevin des Travaux Publics
De Schepen voor Openbare Werken

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE
GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

Le Bourgmestre
De Burgemeester

M. ALAERT

H. DRADIN

G. CUDELL

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE
A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON COMMU-
NALE DU AU

Le Secrétaire ff
De Secretaris

L'Echevin des Travaux Publics
De Schepen voor Openbare Werken

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPEN
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTERUIS WERD
NEERGELEGD VAN TOT

Le Bourgmestre
De Burgemeester

M. ALAERT

H. DRADIN

G. CUDELL

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU

Le Secrétaire ff
De Secretaris

L'Echevin des Travaux Publics
De Schepen voor Openbare Werken

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE
GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

Le Bourgmestre
De Burgemeester

M. ALAERT

H. DRADIN

G. CUDELL

APPROUVE PAR ARRETE ROYAL DU :

GOEDGEKEURD DOOR KONINKLIJK BESLUIT VAN :

PRESCRIPTIONS ECRITES
SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

ATELIER 50 - P. JOURET

Architecture, Urbanisme, Environnement - Architectuur - Stedebouw - Leefmilieu
drève du Duc 50 Hertogendreef - 1170 Bruxelles - Brussel

3.3 Aménagements spécifiques

3.3.1 Entrées et sorties des parkings souterrains

3.3.2 Mobilier urbain

3.3.3 Passages protégés pour piétons

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AUX VOLUMES ET AUX CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

4.A. ILOTS 2 ET 3

4.A.1 Implantation du volume principal

4.A.2 Gabarits du volume principal

4.A.3 Volumes annexes

4.B ILOTS 6, 7 ET 8

4.B.1 Implantation

4.B.2 Gabarits

4.B.3 Surface plancher maximum

5. ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

5.A ILOTS 2 ET 3

5.A.0 Généralités

5.A.1 Toitures

5.A.2 Façades avant et arrière

5.A.3 Lucarnes, verrières et terrasses

5.B ILOTS 6, 7 ET 8

5.B.0 Généralités

5.B.1 Toitures

5.B.2 Façades avant et arrière

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION
 - 1.1 Intentions générales du plan
 - 1.2 Définitions
 - 1.2.1 Surface de planchers
 - 1.2.2 Front de bâtisse obligatoire
 - 1.2.3 Gabarits

2. PRESCRIPTIONS GENERALES
 - 2.1 Remarques préalables
 - 2.2 Travaux de transformation
 - 2.3 Raccordement à l'égoût public
 - 2.4 Etablissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes
 - 2.5 Bâtiments accessibles au public
 - 2.6 Enseignes, publicité et autres dispositifs

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS
 - 3.1 Zones constructibles
 - 3.1.1 Habitation et entreprise (A)
 - 3.1.2 Habitation et entreprise avec service autorisé (B)
 - 3.1.3 Hôtel (C)
 - 3.1.4 Hôtel avec service autorisé (D)
 - 3.1.5 Activité administrative avec service autorisé (E)
 - 3.1.6 Activité administrative avec service obligatoire (F)
 - 3.1.7 Annexes (G)
 - 3.2 Zones non aedificandi
 - 3.2.1 Cours et jardins (H)
 - 3.2.2 Dégagement à front de voirie (J)
 - 3.2.3 Verdure et circulation piétonne (I)
 - 3.2.4 Voirie (K)

LISTE DES PLANS

I. Plans officiels

- 01. Situation existante de fait - Gabarits
- 02. Situation existante de fait et de droit - Affectations

- 06. Plan de destination
- 07. Plan d'expropriation
- 08. Plan de destination du plan d'expropriation

II. Plans joints au dossier, à titre indicatif

- 03. Situation existante de fait - Matériaux de façade
- 04. Situation existante de fait - Population
- 05. Situation existante de fait - Plan masse

1. INTRODUCTION

1.1 Intentions générales du plan

Le Plan Particulier d'Aménagement "Quartier de la Gare du Nord" couvre, sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode, une superficie d'environ 5 ha et concerne les flots n° 2 - 3 - 6 - 7 et 8 de cette partie de la commune.

Il fait l'objet, suivant le voeu des autorités régionales et communales, d'une vue d'ensemble qui tente d'intégrer des fonctions administratives et de logement dans un même ensemble.

Les grandes options de ce plan sont les suivantes :

1. En ce qui concerne les flots 2 et 3, délimités par la rue du Progrès et la rue du marché d'une part, la rue des Croisades et la rue de la Bienfaisance d'autre part :

L'objectif est de favoriser :

- * la protection de la fonction résidentielle et des petites entreprises ;
- * la rénovation des immeubles ou leur reconstruction dans la typologie du quartier ;
- * le traitement harmonieux des espaces publics ;
- * l'amélioration du contexte social.

Les dispositions contenues dans le plan pour aboutir à cet objectif sont les suivantes :

- * l'affectation proposée dans cette zone est majoritairement l'habitat et l'entreprise. L'extension des équipements hôteliers existants est cependant permise. Dans une partie de la rue des Croisades, des activités administratives sont possibles ;
- * les gabarits autorisés sont déterminés par la situation existante. Ils permettent une certaine variation de volume, à l'intérieur de contraintes strictes. Les maisons sont mitoyennes, implantées sans recul par rapport à la voirie et ne comportent pas de garage ;
- * la typologie des constructions existantes est sauvegardée aussi bien dans les travaux de rénovation que dans les reconstructions éventuelles : rythme du parcellaire, matériaux et pente de toiture, proportion des baies en façade,...

2. En ce qui concerne les flots 6, 7 et 8, délimités par la rue du Marché et le boulevard Jacquain d'une part, et par la rue des Croisades et la rue des Charbonniers d'autre part

L'objectif est de permettre :

- * le développement de surfaces tertiaires importantes, dans une architecture de qualité ;

* l'élargissement et la mise en valeur des espaces publics ;

* le maintien d'éléments d'animation urbaine, le long de la rue Matheus ;

* l'amélioration du contexte social.

Les dispositions du plan à ce sujet sont les suivantes :

* élargissement des zones non constructibles par un recul des nouveaux fronts de bâtisse rue du Marché et rue Matheus :

- recul de 4,00 m rue du Marché, du côté îlots 6,7 et 8 ;
- recul, rue Matheus, de 6,30 m du côté îlot 6 et de 6,30 m du côté îlot 7.

Les assiettes existantes de voirie sont maintenues ;

* affectations administratives possibles sur l'ensemble des îlots avec obligation d'affecter les rez-de-chaussée de la rue Matheus à des services ;

* front bâti quasi-continu, sur l'ensemble du périmètre des îlots ;

* intégration dans les prescriptions urbanistiques d'un souci de qualité des matériaux et des volumes.

Le plan prévoit en outre la suppression de la rue de la Bien-faisance entre les îlots 7 et 8, pour des motifs de sécurité routière et architecturaux tenant notamment à la continuité des lignes de façade.

Le Plan Particulier d'Aménagement organise, par le biais de la délivrance des autorisations de bâtir, les phases de réalisation des opérations de rénovation en matière de logement et les phases de construction des immeubles à vocation administrative.

Un plan d'expropriation permet à l'autorité publique de réaliser les objectifs contenus dans le Plan Particulier d'Aménagement et résumés ci-dessus.

1.2 Définitions

1.2.1 Surface de planchers :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,80 m au rez-de-chaussée, 2,60 m aux étages, et 2,10 m sous poutre pour les locaux de sous-sol.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par des cloisons et murs intérieurs ni par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

1.2.2 Front de bâtisse obligatoire

Limite avant du bâtiment le long de la zone de dégagement à front de voirie.

Le long de ce front, la construction est obligatoire jusqu'à une hauteur dont le minimum est indiqué au plan.

1.2.3 Gabarits

Les gabarits maximum autorisés sont indiqués au plan, par zone. Ils correspondent à la hauteur maximale des façades principales, à l'exception de l'étage en recul et des souches de cheminées. Le niveau du trottoir dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur.

Les parties de façade principale qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise en 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

En ce qui concerne l'étage en recul, la hauteur est limitée à 4 m maximum et il est établi à une distance par rapport au front de bâtisse au moins égale à sa hauteur.

Cet étage en recul doit être intégré dans une toiture. Localement, pour les souches de cheminée et les couronnements de circulation verticale, la hauteur maximum est de 6 m.

2. PRESCRIPTIONS GENERALES

2.1 Remarques préalables

En cas de contradiction entre les règlements sur la bâtisse et les présentes prescriptions, ces dernières sont d'application.

D'autre part, en cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existant à la date d'élaboration du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Les prescriptions réglementaires en matière de nombre d'emplacements de parcage par m² de construction, par logement ou par unité de service ne sont pas d'application dans le périmètre de ce Plan Particulier d'Aménagement.

2.2 Travaux de transformation

Les bâtiments existants sont soumis, en matière de transformation, aux règles suivantes, selon le cas :

1. Si leur affectation actuelle régulièrement autorisée correspond aux affectations prévues au présent Plan Particulier d'Aménagement et que leurs dimensions n'atteignent pas les limites ou les gabarits extrêmes autorisés, ils sont soumis, en ces matières, aux mêmes règles que la construction neuve.
2. Si leur affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations prévues au présent plan particulier d'aménagement ou si leurs dimensions atteignent ou dépassent les limites ou gabarits extrêmes autorisés, ils peuvent faire l'objet de travaux de préservation mais sans augmentation de volumes et à l'exception de tous travaux de transformation ou d'amélioration.
3. En cas de démolition du bâtiment principal, à front de voirie, les bâtiments annexes qui ne sont pas situés dans les zones autorisées doivent également être démolis.

2.3 Raccordement à l'égoût public

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égoût public.

2.4 Etablissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes

L'exploitation d'établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes en vertu de la réglementation sur la protection du travail peut être poursuivie jusqu'à l'expiration de la période pour laquelle l'exploitation a été dûment autorisée, et pour autant que cet établissement n'ait pas fait l'objet d'une mesure d'expropriation.

La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée, à la seule fin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations en un autre emplacement dans un délai qui ne peut en aucun cas excéder cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de présent plan.

Ces mesures ne visent pas les installations strictement indispensables aux fonctions autorisées par le plan et les prescriptions, telles que par exemple les moteurs d'ascenseurs, les réservoirs de carburant de chauffage, les installations de conditionnement d'air, etc...

2.5 Bâtiments accessibles au public

Pour les bâtiments accessibles au public, l'A.R. du 9 mai 1977 est d'application.

2.6 Enseignes, publicité et autres dispositifs

La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Ces éléments ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rues.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

Les affectations correspondant aux différentes zones sont décrites ci-après. Le plan de destination distingue, par type de zone d'affectation, une légende et un numéro spécifique (une couleur, pour les plans teintés).

Les prescriptions écrites reprennent l'intitulé des différentes zones et leur numéro correspondant.

3.1 Zones constructibles

3.1.1 Habitation et entreprise (A)

Ces zones sont affectées principalement au logement. Des fonctions complémentaires d'équipement d'intérêt collectif ou d'ateliers sont autorisées, moyennant les restrictions suivantes :

- * ne pas causer de troubles de voisinage ;
- * n'occuper que le rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs, réservés au logement. Ces accès doivent être intégralement maintenus en permanence.

Rue du Progrès, une fonction complémentaire de bureaux est autorisée pour autant qu'elle réponde aux conditions ci-dessus et qu'elle soit l'accessoire d'ateliers établis sur place.

Les senioreries sont autorisées en zone d'habitation et d'entreprise.

3.1.2 Habitation et entreprise avec service autorisé (B)

Même prescription que zone 3.1.1.

Complémentaire à la fonction d'habitation et d'entreprise une fonction secondaire de services est autorisée : commerce de détail, café, restaurant, services au public (lucratif ou non), à l'exception de commerce de grande surface.

Concernant cette fonction secondaire de services, les restrictions suivantes sont cependant d'application :

- * ne pas causer de troubles de voisinage ;

* n'occuper que le rez-de-chaussée des immeubles et éventuellement le premier étage, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs, réservés à la fonction principale.
Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

3.1.3 Hôtel (C)

Ces zones sont affectées principalement à l'hôtellerie. Elles peuvent également accueillir les fonctions prévues en zone d'habitation et d'entreprise, moyennant les mêmes restrictions que dans ces zones.

3.1.4 Hôtel avec service autorisé (D)

Même prescription que zone 3.1.3.

Complémentaire à la fonction d'hôtel, une fonction secondaire de services est autorisée : commerce de détail, café, restaurant, services au public (lucratif ou non), à l'exception de commerce de grande surface.

Concernant cette fonction secondaire de services, les restrictions suivantes sont cependant d'application :

- * ne pas causer de troubles de voisinage ;
- * n'occuper que le rez-de-chaussée des immeubles et éventuellement le premier étage, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs, réservés à la fonction principale.
Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

3.1.5 Activité administrative avec service autorisé (E)

Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également accueillir les fonctions prévues en zone d'habitation et d'entreprise et en zone d'hôtellerie, moyennant les mêmes restrictions que dans ces zones.

Complémentaire à la fonction d'activité administrative, une fonction secondaire de services est autorisée : commerce de détail, café, restaurant, services au public (lucratif ou non), à l'exception de commerce de grande surface.

Concernant cette fonction secondaire de services, les restrictions suivantes sont cependant d'application :

- * ne pas causer de troubles de voisinage ;
- * n'occuper que le rez-de-chaussée des immeubles et éventuellement le premier étage, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs, réservés à la fonction principale.
Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

3.1.6 Activité administrative avec service obligatoire (F)

Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également accueillir les fonctions prévues en zone d'habitation et d'entreprise et en zone d'hôtellerie, moyennant les mêmes restrictions que dans ces zones.

Complémentaire à la fonction d'activité administrative, une fonction secondaire de services est obligatoire : commerce de détail, café, restaurant, services au public (lucratif ou non), à l'exception de commerce de grande surface.

Il doit nécessairement s'agir de fonctions directement accessibles depuis la voie publique adjacente.

Concernant cette fonction secondaire de services, les restrictions suivantes sont d'application :

- * ne pas causer de troubles de voisinage ;
- * n'occuper que le rez-de-chaussée des immeubles et éventuellement le premier étage, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs, réservés à la fonction principale.

Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

Dans ces zones d'activité administrative avec service obligatoire situées le long de la rue Matheus, sur les îlots 6 et 7, une surface minimale de 150 m² par îlot est réservée au logement.

Cette fonction de logement sera située à proximité des angles de la rue Matheus avec le boulevard Emile Jacquain.

3.1.7 Annexe (G)

Les zones d'annexe sont des zones où seuls des volumes supplémentaires, annexés aux bâtiments principaux, peuvent être construits.

Ces zones sont destinées à améliorer le confort des logements existants.

Outre la fonction de logements, ces zones peuvent accueillir les fonctions complémentaires prévues dans les zones d'habitat et d'entreprise.

3.2 Zones non aedificandi

3.2.1 Cour et jardin (H)

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à deux mètres au moins des limites mitoyennes.

Dans les zones de cour et jardin, la construction en surface de box de garages couverts est autorisée, pour autant que leur superficie au sol n'atteigne pas, au total, 20 % de la zone concernée dans l'îlot 3 et 30 % dans l'îlot 2.

La construction de parkings en sous-sol est autorisée, pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 50 cm minimum.

3.2.2 Dégagement à front de voirie (J)

Ces zones sont limitées d'une part par le front de bâtisse obligatoire et d'autre part par la zone de voirie.

Elles comprennent les trottoirs et, éventuellement, les zones de stationnement, pour autant que celles-ci soient distinctes de la voirie, par un revêtement approprié.

Toute modification de l'état existant dans ces zones doit être conforme à l'Arrêté Royal du 21 octobre 1985 édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement de voies de circulation piétonne.

* boulevard Jacqmain :

- Les trottoirs ont une largeur de 3,00 m avec élargissement aux angles des rues sur la largeur de la bande de stationnement ;
- Les trottoirs sont bordés d'une bande de stationnement de 2,25 m, équipée d'un revêtement d'une autre nature que celui de la voirie. Cette bande de stationnement comporte des plantations. Celles-ci sont mentionnées au plan, à titre indicatif.

* rue des Croisades :

Les trottoirs ont une largeur de +/- 2,35 m sur l'îlot n° 6 et de +/- 1,85 m sur l'îlot n° 2, conformément à la situation existante.

* rue du Marché, du côté des îlots 2 et 3, rue de la Bienfaisance et rue des Charbonniers

Les trottoirs ont une largeur de +/- 2,50 m, conformément à la situation existante.

* rue du Marché, du côté des îlots 6, 7 et 8 et le long de la rue du Progrès du côté des îlots 2 et 3

- Les trottoirs ont une largeur de 4,00 m avec élargissement aux angles des rues sur la largeur de la bande de stationnement
- Les trottoirs sont bordés d'une bande de stationnement de 2,50m équipée d'un revêtement d'une autre nature que celui de la voirie. Cette bande de stationnement comporte des plantations. Celles-ci sont mentionnées au plan, à titre indicatif.

* rue Matheus, du côté des flots 2 et 3 :

Les trottoirs ont une largeur de +/- 1,75 m, conformément à la situation existante.

* rue Matheus, du côté des flots 6 et 7 :

- Les trottoirs ont une largeur de 3,00 m, avec élargissement aux angles des rues sur la largeur de la bande de stationnement.

- Les trottoirs sont bordés d'une bande de stationnement de 5,00m équipée d'un revêtement d'une autre nature que celui de la voirie. Cette bande de stationnement comporte des plantations. Celles-ci sont mentionnées au plan, à titre indicatif.

3.2.3 Verdure et circulation piétonne (I)

Cette zone est destinée aux espaces plantés et aménagés ainsi qu'aux circulations de piétons.

Elle est libre de toute construction.

La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire en tant qu'éléments indispensables au bon aménagement des lieux.

La plantation s'effectuera en pleine terre. L'espacement entre les plants sera réalisé selon les règles de l'art propres aux différentes essences.

La zone est également plantée d'arbustes, massifs floraux et pelouses.

Cette zone comprend du mobilier urbain, tel que bancs et bacs à papiers, cabines téléphoniques, etc.

Les surfaces non plantées ou non engazonnées ne peuvent constituer plus de 15 % de la superficie totale de la zone. Celle-ci sera aménagée en concertation avec les différents services et administrations concernés.

Le stationnement de véhicules y est interdit.

3.2.4 Voirie (K)

Les zones de voirie sont destinées à la circulation des véhicules. Elles comprennent les bandes de stationnement éventuelles, pour autant que celles-ci ne se distinguent pas, par un revêtement et un traitement particulier, de la zone de circulation proprement dite.

L'aménagement de ces zones accorde la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit veiller à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voirie, sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'Arrêté Royal du 5 novembre 1979, et à l'avis de la Commission de Concertation.

Toute modification de l'état existant doit être en outre conforme à l'Arrêté Royal du 21 octobre 1985 édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonne.

3.3 Aménagements spécifiques

3.3.1 Entrées et sorties des parkings souterrains

Les accès aux parkings souterrains sont réalisés par l'intermédiaire d'une rampe perpendiculaire à la voirie. Les dispositions sont prises pour que la largeur de cette rampe à front de voirie soit réduite au minimum, eu égard à la capacité du parking desservi, et à son intégration au tissu urbain.

Les zones d'entrée et de sortie des parkings souterrains sont autorisées boulevard E. Jacquain de même que rue du Marché, à raison de deux par îlot au maximum.

3.3.2 Mobilier urbain

Les zones de dégagement à front de voirie pourront être équipées de mobilier urbain tel que bancs publics, bacs à papier, cabines téléphoniques, éclairage public, etc.

Le choix et l'implantation de ce mobilier urbain sera homogène dans l'ensemble du quartier.

3.3.3 Passages protégés pour piétons

Les passages protégés pour piétons en zone de voirie sont réalisés au moyen de matériaux différencié de celui utilisé pour les voiries proprement dites (couleur, texture, aspect général) et ceci dans le but d'accroître la sécurité des piétons.

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AUX VOLUMES ET AUX CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

4.A ILOTS 2 ET 3

Les prescriptions relatives à cette partie du Plan Particulier d'Aménagement sont celles d'un urbanisme en ordre fermé, de typologie traditionnelle : volumes simples avec toits en pentes, façades sobres, baies de fenêtres privilégiant les verticales...

4.A.1 Implantation du volume principal

L'implantation du volume principal est déterminée, la plupart du temps, par un front de bâtisse obligatoire, du côté voirie, et des limites extrêmes de bâtisse, du côté arrière. La profondeur maximum est indiquée au plan.

Les bâtiments sont mitoyens.

Dans la rue des Croisades, depuis le n° 12 jusqu'à l'angle de la rue du Marché, le front de bâtisse, du côté voirie, peut se situer entre 0 et 5 M, en recul sur l'alignement existant (voir plan). Le front de bâtisse est continu. Le profondeur totale du bâtiment ne peut excéder 15 m.

4.A.2 Gabarits du volume principal

Les gabarits maximum sont indiqués au plan.

Ils déterminent une hauteur maximum des façades principales, avant et arrière.

A partir de ces dernières, les pans de toitures à versants sont inclinés sur l'horizontale d'un angle variant entre 40° et 70°.

La hauteur de l'étage habitable sous toiture ne peut excéder 4,00 m.

Si le toit est muni d'un faîte, celui-ci se situe au maximum à une hauteur égale à la moitié de la profondeur autorisée du bâtiment au-dessus de la hauteur maximum de la façade principale.

4.A.3 Volumes annexes

L'implantation et le gabarit maximum des volumes annexes sont indiqués au plan.

Pour autant que cela soit techniquement possible, les annexes sont recouvertes de toitures à versants.

4.B ILOTS 6, 7 ET 8

Les prescriptions relatives à cette partie du Plan Particulier d'Aménagement définissent une zone de constructions contemporaines en milieu urbain :

* celles-ci doivent respecter, par leur implantation, la trame des îlots et les alignements de rue ;

* leur gabarit et leur volumétrie s'inscrivent en harmonie avec l'habitat existant à proximité.

4.B.1 Implantation

L'implantation des bâtiments est déterminée, la plupart du temps, par un front de bâtisse obligatoire, indiqué au plan.

Le long de celui-ci, une hauteur minimum de construction est imposée.

Une passerelle peut éventuellement être implantée au-dessus de la rue des Croisades, entre les îlots 6 et 5 pour autant qu'elle ne couvre pas plus de 15 % de la longueur de ce tronçon de rue et qu'elle ne fasse pas plus de deux niveaux.

4.B.2 Gabarits

4.B.2 Gabarits

Les gabarits maximum sont indiqués au plan.

Ils déterminent la hauteur maximum des façades principales, côté voirie.

Rue du Marché, le gabarit maximum autorisé est donné par la hauteur maximum de la façade principale, côté voirie, et par un plan incliné de 45° sur l'horizontale et tracé à partir de cette ligne de hauteur maximum.

4.B.3 Surface plancher maximum

La surface plancher maximum sur l'îlot n° 6 est de 42.000 m².

La surface plancher maximum sur les îlots n° 7 et 8 est de 70.000 m².

La surface plancher se réfère à la totalité des superficies de planchers hors sol, locaux techniques non compris.

5. ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

5.A ILOTS 2 ET 3

5.A.0 Généralités

Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

5.A.1 Toitures

Les toitures sont à pans inclinés sur l'horizontale d'un angle compris entre 40° et 50° pour les toitures à versants, entre 60° et 70° pour les toitures à la Mansard. Le matériau de couverture est la tuile, de teinte rouge, ou l'ardoise pour les toits à la Mansard.

5.A.2 Façades avant et arrière

La typologie générale des façades est inspirée des caractéristiques des façades bruxelloises du début du siècle : rythme du parcellaire, proportion des ouvertures privilégiant les verticales, encadrement des baies, corniches débordantes en bois, etc.

Les matériaux autorisés sont les suivants : matériaux de parement de teinte naturelle ou recouvert d'un enduit clair, à l'exclusion de panneaux de béton ou de bardage.

L'utilisation d'éléments de béton préfabriqué est cependant tolérée pour l'immeuble à construire dans la zone d'activité administrative.

Un soubassement en pierre est obligatoire.

5.A.3 Lucarnes, verrières et terrasses

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés, sous réserve de l'examen de leur intégration à l'environnement.

En façade arrière, et sous réserve de leur bonne intégration, des terrasses incluses dans le volume sous-toitures peuvent être autorisées.

5.B ILOTS 6, 7 ET 8

5.B.0 Généralités

La volumétrie générale des immeubles et notamment les raccords entre parties d'immeubles de hauteurs différentes ainsi que la continuité des lignes exprimant la hauteur maximum de la façade principale (hauteur sous corniche) feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les prospectifs depuis le quartier d'habitation voisin ainsi que la liaison entre zone administrative et zone résidentielle seront détaillés lors de la remise des demandes d'autorisation de bâtir.

5.B.1 Toitures

L'étage éventuellement construit au-dessus de la hauteur maximum autorisée pour la façade principale, est intégré dans un pan oblique de toiture.

5.B.2 Façades avant et arrière

Les matériaux utilisés pour les façades verticales sont la brique, les enduits traditionnels, le ciment peint, l'aluminium, le verre, les pierres naturelles ou artificielles, les marbres, les céramiques ou le béton teinté imitant les matériaux naturels.

INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING
 - 1.1 Algemene doelen van het plan
 - 1.2 Definities
 - 1.2.1 Vloeroppervlakte
 - 1.2.2 Verplichte voorgevellijn
 - 1.2.3 Gabarieten

2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN
 - 2.1 Voorafgaande bemerkingen
 - 2.2 Verbouwingswerken
 - 2.3 Aansluiting op het rioleringsnet
 - 2.4 Inrichtingen gerangschikt als zijnde gevaarlijk, ongezond en hinderend
 - 2.5 Gebouwen toegankelijk voor het publiek
 - 2.6 Uithangborden, publiciteit en andere voorzieningen

3. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN
 - 3.1 Bouwrijpe zones
 - 3.1.1 Woning en onderneming (A)
 - 3.1.2 Woning en onderneming met toegelaten dienstverlening (B)
 - 3.1.3 Hotel (C)
 - 3.1.4 Hotel met toegelaten dienstverlening (D)
 - 3.1.5 Administratieve activiteiten met toegelaten dienstverlening (E)
 - 3.1.6 Administratieve activiteiten met verplichte dienstverlening (F)
 - 3.1.7 Bijgehouden (G)
 - 3.2 Zones non aedificandi
 - 3.2.1 Tuinen en hovingen (H)
 - 3.2.2 Achteruitbouwstrook van de wegenis (J)
 - 3.2.3 Groen en voetgangersverkeer (I)
 - 3.2.4 Wegenis (K)

3.3 Specifieke aanleggingen

3.3.1 Ingang en uitgang voor ondergrondse parkings

3.3.2 Stedelijk meubilair

3.3.3 Beschermdoorgangen voor voetgangers

4. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING, DE VOLUMES ET DE KENMERKEN VAN DE GEBOUWEN

4.A BLOKKEN 2 EN 3

4.A.1 Vestiging van het hoofdvolume

4.A.2 Gabarieten van het hoofdvolume

4.A.3 Bijgebouwen

4.B BLOKKEN 6, 7 EN 8

4.B.1 Inplanting

4.B.2 Gabarieten

4.B.3 Maximumvloeroppervlakte

5. ESTHETISCHE ASPEKTEN VAN DE KONSTRUKTIES

5.A BLOKKEN 2 EN 3

5.A.0 Algemeenheden

5.A.1 Daken

5.A.2 Voor- en achtergevels

5.A.3 Zoldervensters, glazen, daken, terrassen

5.B BLOKKEN 6, 7 EN 8

5.B.0 Algemeenheden

5.B.1 Daken

5.B.2 Voor- en achtergevels

LIJST VAN DE PLANNEN

I. Officiële plannen

- 01. Bestaande feitelijke toestand - Gabarieten
- 02. Bestaande feitelijke en rechtstoestand - Bestemmingen
- 06. Bestemmingsplan
- 07. Onteigeningsplan
- 08. Bestemmingsplan van het onteigeningsplan

II. Plannen, ten aantonende titel, aan het dossier toegevoegd

- 03. Bestaande feitelijke toestand - Gevelmaterialen
- 04. Bestaande feitelijke toestand - Bevolking
- 05. Bestaande feitelijke toestand - Massaplein

1. INLEIDING

1.1 Algemene doelen van het plan

Het Bijzonder Plan Aanleg "Noordstationwijk" slaat, op het gebied van de gemeente Sint-Joost-ten-Node, op een oppervlakte van ongeveer 5 ha en betreft de blokken nr. 2, 3, 6, 7 en 8 van dit deel van de gemeente.

Het maakt het ontwerp uit, volgens de wens van de regionale en gemeentelijke overheden, van een algemeen overzicht welk tracht administratieve functies en huisvesting in eenzelfde geheel te integreren.

De hoofdkeuzen van dit plan zijn de volgende :

1. Betreffende blokken 2 en 3, begrensd enerzijds door de Vooruitgangstraat en de Marktstraat, anderzijds door de Kruisvaartenstraat en de Weldadigheidsstraat :

De te bevorderen doelen zijn :

- * de bescherming van de woonfunctie en van de kleine ondernemingen ;
- * de vernieuwing van de gebouwen of hun herbouwing in de wijkstypologie ;
- * de harmonische behandeling van de openbare ruimtes ;
- * de verbetering van het sociaal verband.

De beschikkingen inbegrepen in het plan om dit doel te bereiken zijn de volgende :

- * de voorgestelde bestemming voor deze zone is voornamelijk woning en onderneming. De uitbreiding van de bestaande hoteluitrustingen is echter toegelaten. In een deel van de Kruisvaartenstraat zijn de administratieve activiteiten mogelijk ;
 - * de toegelaten gabarieten zijn bepaald door de bestaande toestand. Ze laten een zekere volumevariatie toe, binnen gedwongenheden. De huizen zijn mandelig, zijn niet achter de rooilijn aan de straatkant opgetrokken en bevatten geen garage ;
 - * de typologie van de bestaande konstrukties is vrijgewaard in de vernieuwingswerken evenals in de eventuele verbouwingen : ritme van de perceelschikking, materialen en dakhellingen, verhouding van de muuropeningen ...
- #### 2. Betreffende de blokken 6, 7 en 8, begrensd enerzijds door de Marktstraat en de Jacquainlaan, en anderzijds door de Kruisvaartenstraat en de Koolbrandersstraat :

Het doel is het toelaten van :

- * de ontwikkeling van belangrijke tertiaire oppervlakten, in een kwaliteitsarchitectuur ;
- * de verbreding en de waardering van de openbare ruimtes ;

* het behouden van stedelijke animatieelementen, langs de Matheusstraat ;

* de verbetering van het sociaal verband.

De beschikkingen van het plan in dit verband zijn de volgende :

* verbreding van de niet bebouwbare zones door het optrekken van de nieuwe gevellijnen achter de huidige rooilijnen :

- op een afstand, voor de Markstraat, van 4,00 m op blokken 6, 7 en 8 ;
- op een afstand, voor de Matheusstraat, van 6,30 m op blok 6 en van 6,30 m op blok 7 ;

* de bestaande wegenisliggingen worden gehandhaafd ;

* administratieve bestemmingen mogelijk op het geheel van de blokken met verplichting de gelijkvloeren van de Matheusstraat aan de dienstverleningen te bestemmen ;

* praktisch doorlopend bebouwingsfront op het geheel van de omtrek van de blokken ;

* integratie in de stedelijke aanwijzingen van een kwaliteitszorg betreffende de materialen en volumes ;

Het plan voorziet bovendien de afschaffing van de Weldadigheidstraat tussen blokken 7 en 8, voor wegveiligheid en bouwkundige beweegredenen gesteld ondermeer op de doorlopendheid van de gevellijnen.

Het Bijzonder Plan van Aanleg regelt, door het toekennen van bouwvergunningen, de verwezenlijkingsfasen van de vernieuwingsondernemingen in verband met huisvesting en de konstruktiefasen van de gebouwen met administratieve roeping.

Een onteigeningsplan laat aan de openbare overheid toe de doelstellingen begrepen in het Bijzonder Plan van Aanleg en hierboven samengevat te verwezenlijken.

1.2 Definities

1.2.1 Vloeroppervlakte

Totaal van de bedekte vloeren die een vrije hoogte bieden van minstens 2,80 m op het gelijkvloers, 2,60 m op de verdiepingen, en 2,10 m onder balk voor de ondergrondse vertrekken.

De afmetingen van de vloeren, dewelke worden geacht doorlopend te zijn, worden tot aan de naakte buitenzijde van de gevelmuren opgemeten, zonder rekening te houden met hun onderbreking door wanden en binnenmuren, noch door kokers, trappen en liften.

1.2.1 Verplichte voorgevellijn

Voorste grens van het gebouw langs de achteruitbouwstrook aan de wegnis.

Langs deze lijn is het bouwen verplicht tot een hoogte waarvan de minimum op plan is aangeduid.

1.2.3 Gabarieten

De maximum toegelaten gabarieten zijn, per zone, op plan aangeduid. Ze komen in overeenstemming met de maximale hoogte van de hoofdgevels, met uitzondering van de achteruitgebouwde verdieping en de schoorstenen.

Het voetpadpeil in de as van de gevel wordt als referentiepeil genomen om deze hoogte te bepalen.

De delen van de hoofdgevel die een helling bieden begrepen tussen 70° en 90° tegenover en horizontale lijn worden in acht genomen voor de berekening van de hoogte.

De hoogte van de achteruitgebouwde verdieping is beperkt tot maximum 4m en deze verdieping is gevestigd op een afstand tegenover de gevellijn van minstens haar eigen hoogte.

Deze achteruitgebouwde verdieping of technische verdieping moet in een dak geïntegreerd worden.

Plaatselijk is de maximum hoogte tot 6 m gebracht voor schoorstenen en trap- of liftbekroningen.

2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

2.1 Voorafgaande bemerkingen

In geval van tegenspraak tussen de bouwreglementen en de onderhavige voorschriften, zijn deze laatste toepasselijk.

In geval van tegenspraak tussen de grafisch op het plan voorgestelde ordeningsmaatregelen en de onderhavige voorschriften, zullen de meest restriktieve maatregelen, of deze die de bedoelingen van het plan het duidelijkst weergeven, toepasselijk zijn.

De plannen vermelden de officiële huisnummers die aan de percelen werden toegekend alsmede de kadastrale percelen die bestonden op het ogenblik waarop het plan uitgewerkt werd. Bij wijziging van deze nummering of van de perceelnummering, zal alleen de nummering of de perceelnummering die op het plan voorkomt, bewijskracht hebben voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

De reglementaire voorschriften betreffende het aantal parkeerplaatsen per gebouwde m², per woning of per dienstverleningseenheid, zijn niet toepasselijk binnen de omtrek van dit Bijzondere Plan van Aanleg.

2.2 Verbouwingswerken

Naar gelang van het geval zijn de bestaande gebouwen bij verbouwingswerken aan de volgende regels onderworpen :

1. Indien de huidig regelmatig toegelaten bestemming overeenstemt met de in onderhavig bijzonder plan van aanleg voorziene bestemmingen en indien hun afmetingen de toegelaten grenzen of uiterste afmetingen niet overschrijden, zijn ze, wat deze aangelegenheden betreft, aan dezelfde regels onderworpen als de nieuwbouw.
2. Indien hun huidige regelmatig toegelaten bestemming niet overeenstemt met de in onderhavig Bijzonder Plan van Aanleg voorziene bestemmingen of indien hun afmetingen de toegelate uiterste grenzen of afmetingen bereiken of overschrijden, mogen ze het voorwerp uitmaken van bewaringswerken maar zonder verhoging van volume, en met uitzondering van alle verbouwings- of verbeteringswerken.
3. In geval van afbraak van het hoofdgebouw, aan de straatkant, moeten de bijgebouwen, die zich niet in de toegelante zone bevinden, ook afgebroken worden.

2.3 Aansluiting op het rioleringsnet

Elke nieuwe bouw moet noodzakelijkerwijs aangesloten worden op het rioleringsnet.

2.4 Inrichtingen gerangschikt als zijnde gevaarlijk, ongezond en hinderend

De uitbating van inrichtingen gerangschikt als zijnde gevaarlijk, ongezond en hinderend mag voortgezet worden tot beëindiging van de periode voor dewelke de uitbating behoorlijk werd toegelaten, en voor zover deze inrichting niet het onderwerp heeft uitgemaakt van een onteigeningsmaatregeling.

De verlenging van deze uitstel mag echter worden toegekend met het enig doel aan de uitbaters toe te laten hun installatie te overbrengen op een andere plaats binnen een termijn die in ieder geval geen vijf jaar mag overschreiden vanaf de datum van het in werking treden van huidig plan.

Deze maatregelen beogen niet de installaties die strikt nodig zijn voor de door het plan en voorschriften toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld de aandrijfkracht van liften, de tanken voor verwarmingsbrandstof, de installaties voor air-conditioning, enz.

2.5 Gebouwen toegankelijk voor het publiek

Betreffende de gebouwen toegankelijk voor het publiek is het K.B. van 9 mei 1977 van toepassing.

2.6 Uithangborden, publiciteit en andere voorzieningen

Het plaatsen van publicitaire voorzieningen, uithangborden, luifels, markiezen, zowel op het openbaar als op het privé-domein, is onderworpen aan een voorafgaande toelating van het Kollege van Burgemeester en Shepenen.

De aangebrachte voorzieningen mogen in geen geval het lezen van de straatnaamborden belemmeren.

3. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

De bestemmingen van de verschillende zones zijn hierna beschreven. Het bestemmingsplan onderscheidt, per bestemmingszonetype, een legende en een specifiek nummer (een kleur voor de gekleurde plannen).

De geschreven aanwijzingen herhalen de opschriften van de verschillende zones en hun overeenkomstig nummer.

3.1 Bouwrijpe zones

3.1.1 Woning en ondernemingen (A)

Deze zones zijn hoofdzakelijk aan het verblijf bestemd. Bijkomende functies als uitrusting van gemeenschappelijk belang, dienstverlening of werkplaats zijn er mits volgende beperkingen worden toegestaan :

- * geen hinder voor de buurt meebrengen ;
- * slechts het gelijkvloers beslaan met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegang tot de verdiepingen die voor de bewoning voorbehouden zijn. Deze toegangen moeten voortdurend begaanbaar gehandhaafd worden.

In de Vooruitgangstraat is een bijkomende functie als kantoor toegelaten voor zover dat ze beantwoordt aan de hierboven vermelde voorwaarden en dat ze aan ter plaatse gevestigde werkplaatsen toebehoort.

De bejaardentehuizen zijn in woning- en ondernemingszone toegelaten.

3.1.2 Woning en ondernemingen met toegelaten dienstverlening (B)

Zelfde aanwijzing als zone 3.1.1.

In aanvulling aan de woning- en ondernemingszone is een bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten toegelaten : kleinhandelsactiviteiten, café, restaurant, openbare diensten (winstgevend of niet) met uitzondering van groothandels.

Betreffende deze bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten komen de volgende beperkingen evenwel in aanmerking :

- * geen hinder voor de buurt meebrengen ;
- * slechts het gelijkvloers van de gebouwen beslaan, en eventueel hun eerste verdieping, met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegang tot de verdiepingen, aan de voornaamste functie voorbehouden. Deze toegangen moeten voortdurend begaanbaar gehandhaafd worden.

3.1.3 Hotel (C)

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor hotels. Ze mogen eveneens de functies opnemen, in woning- en ondernemingszone voorzien, mits dezelfde beperkingen als in deze zones.

3.1.4 Hotel met toegelaten dienstverlening (D)

Zelfde aanwijzing als zone 3.1.3.

In aanvulling aan de hotelzone is een bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten toegelaten : kleinhandelsactiviteiten, café, restaurant, openbare diensten (winstgevend of niet) met uitzondering van groothandels.

Betreffende deze bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten komen de volgende beperkingen evenwel in aanmerking :

- * geen hinder voor de buurt meebrengen ;
- * slechts het gelijkvloers van de gebouwen beslaan, en eventueel hun eerste verdieping, met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegang tot de verdiepingen, aan de voornaamste functie voorbehouden. Deze toegangen moeten voortdurend begaanbaar gehandhaafd worden.

3.1.5 Administratieve activiteiten met toegelaten dienstverlening (E)

Deze zones zijn bestemd voor kantoor. Ze mogen eveneens de functies opnemen, in woning- en ondernemingszone en in hotelzone voorzien, mits dezelfde beperkingen als in deze zones.

In aanvulling aan de kantoorzone is een bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten toegelaten : kleinhandelsactiviteiten, café, restaurant, openbare diensten (winstgevend of niet) met uitzondering van groothandels.

Betreffende deze bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten komen de volgende beperkingen evenwel in aanmerking :

- * geen hinder voor de buurt meebrengen ;
- * slechts het gelijkvloers van de gebouwen beslaan, en eventueel hun eerste verdieping, met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegang tot de verdiepingen, aan de voornaamste functie voorbehouden. Deze toegangen moeten voortdurend begaanbaar gehandhaafd worden.

3.1.6 Administratieve activiteiten met verplichte dienstverlening (F)

Deze zones zijn bestemd voor kantoor. Ze mogen eveneens de functies opnemen, in woning- en ondernemingszone en in hotelzone voorzien, mits dezelfde beperkingen als in deze zones.

In aanvulling aan de kantoorzone is een bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten verplicht : kleinhandelsactiviteiten, café, restaurant, openbare diensten (winstgevend of niet) met uitzondering van groothandels.

Het gaat noodzakelijk om functies die onmiddelijk toegankelijk zijn vanaf de aangrenzende openbare wegenis.

Betreffende deze bijkomende functie van dienstverlenende activiteiten komen de volgende beperkingen in aanmerking :

- * geen hinder voor de buurt meebrengen ;
- * slechts het gelijkvloers van de gebouwen beslaan, en eventueel hun eerste verdieping, met uitzondering van de nodige oppervlakte voor de rechtstreekse toegang tot de verdiepingen, aan de voornaamste functie voorbehouden. Deze toegangen moeten voortdurend begaanbaar gehandhaafd worden.

In deze zones voorzien voor administratieve activiteiten met verplichte dienstverlening gelegen langs de Matheusstraat op blokken 6 en 7, is een minimale oppervlakte van 150 m² per blok voor huisvesting voorbehouden.

Deze functie van woning zal gevestigd worden in de nabijheid van de hoeken gevormd door de Matheusstraat en de Emile Jacquainlaan.

3.1.7 Zones voor bijgebouwen (G)

De zones voor bijgebouwen zijn deze waar alleen bijkomende volumes, toegevoegd aan de hoofdgebouwen, mogen worden opgetrokken.

Deze zones zijn bestemd om het comfort van de bestaande woningen te verbeteren.

Naast bewoning kunnen deze zones ook de aanvullende functies opnemen die voorzien zijn in de woning- en ondernemingszones.

3.2 Zones "non aedificandi"

3.2.1 Tuinen en hovingen (H)

Deze zones zijn bestemd om aangelegd te worden als groenzones voor de vrije tijd.

Het aanplanten van hoogstammige bomen is er toegelaten in zoverre hun afmetingen en de dichtheid van hun bladerdak in volwassen staat geen nadeel betekent voor een goede verlichting van de woonhuizen. Deze bomen moeten geplant worden op 5 meter van elke woning en op 2 meter van de gemeenschappelijke grenzen.

In de zones voor tuinen en hovingen wordt het bouwen van bedekte garageboxen toegelaten, voor zover dat hun gehele grondoppervlakte 20 % van deze zone in blok 3 en 30 % van deze zone in blok 2 niet overschrijdt.

Het bouwen van ondergrondse parkings is toegelaten voor zover deze bedekt worden met een laag teelaarde van minimum 50 cm.

3.2.2 Achteruitbouwstrook aan de wegenis (J)

Deze zones zijn begrensd enerzijds door de verplichte gevellijn en anderzijds door de wegeniszone.

Ze begrijpen de voetpaden en, eventueel, de zones voor parkeergelegenheid voor zover deze verschillen van de wegenis door een aangepaste bekleding.

Elke wijziging aan de bestaande toestand binnen deze zones moet in overeenstemming zijn met het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1985 houdende een algemeen bouwreglement betreffende de aanleg van voetgangerspaden.

* Jacquainlaan

De voetpaden hebben een breedte van 3,00 m met verbreding aan de hoeken van de straten op de breedte van de parkeerstrook ;

De voetpaden zijn afgeboord door een parkeerstrook van 2,25 m, voorzien van een bekleding van een andere aard dan die van de wegenis. Deze parkeerstrook bevat aanplantingen. Deze zijn ten aantonende titel op het plan aangeduid.

* Kruisvaartenstraat

De voetpaden hebben een breedte van +/- 2,35 m op blok nr. 6 et van +/- 1,85 m op blok nr. 2, overeenkomstig met de bestaande toestand.

* Marktstraat, aan de kant van blokken nr. 2 en 3, Weldadigheidstraat en Koolbranderstraat

De voetpaden hebben een breedte van +/- 2,50 m, overeenkomstig met de bestaande toestand.

* Markstraat, aan de kant van blokken 6, 7 en 8 en langs de Vooruitgangstraat aan de kant van blokken nr. 2 en 3

De voetpaden hebben een breedte van 4,00 m met verbreding aan de hoeken van de straten op de breedte van de parkeerstrook.

De voetpaden zijn afgeboord door een parkeerstrook van 2,50 m, voorzien van een bekleding van een andere aard dan die van de wegenis. Deze parkeerstrook bevat aanplantingen. Deze zijn ten aantonende titel op het plan aangeduid.

* Matheusstraat, op blokken 2 en 3

De voetpaden hebben een breedte van 1,75 m, overeenkomstig met de bestaande toestand.

* Matheusstraat, op blokken 6 en 7

De voetpaden hebben een breedte van 3,00 m, met verbreding aan de hoeken van de straten op de breedte van de parkeerstrook.

De voetpaden zijn afgeboord door een parkeerstrook van 5,00 m, voorzien van een bekleding van een andere aard dan die van de wegenis. Deze parkeerstrook bevat aanplantingen, overeenkomstig met de grafische aanduidingen voorkomend op het plan.

3.2.3 Groen en voetgangersverkeer (I)

Deze zone is bestemd voor beplante en aangelegde ruimten evenals voor de doorgang van voetgangers.

Ze is vrij van elke bebouwing.

Het aanplanten van hoogstammige bomen is verplicht, als onmisbare elementen voor een goede inrichting van de plaatsen.

De beplanting zal in volle grond uitgevoerd worden. De tussenruimte tussen de stekken zal uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst eigen aan de verschillende soorten.

De zone is eveneens met struiken, bloemenmassieven en grasperken beplant.

Deze zone bevat stedelijk meubilair, zoals banken, papierbakken, telefooncellen, enz.

De niet beplante of niet begraste oppervlakten mogen niet meer dan 15 % van de totale oppervlakte van de zone vormen. Deze zal aangelegd worden in samenspraak met de verschillende betrokken diensten en administraties.

Het parkeren van voertuigen is er verboden.

3.2.4 Wegenis (K)

De wegeniszones worden toegewezen aan het verkeer van voertuigen. Ze begrijpen de eventuele parkeerstroken, voor zover deze niet verschillen, door een eigen bekleding en inrichting, van de eigenlijke verkeerszone.

De aanleg van deze zones besteedt de grootste aandacht aan het zogenaamde trage verkeer (voetgangers, fietsen, gehandicapten) en moet op de continuïteit, de ontspanning en de veiligheid van dit verkeer gericht zijn.

Alle bescheiden en werken, behoudens deze die vrijgesteld zijn van een bouwvergunning, die betrekking hebben op de aanleg van wegeniszone, zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen inzake publiciteit in het Koninklijk Besluit van 5 november 1979 en aan het advies van het overlegkomitee.

Elke wijziging aan de bestaande toestand moet bovendien in overeenstemming zijn met het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1985 houdende algemeen bouwreglement betreffende de aanleg van voetgangerspaden.

3.3 Specifieke aanleggingen

3.3.1 In- en uitgangen voor ondergrondse parkings

De toegangen tot de ondergrondse parkings worden uitgevoerd door bemiddeling van een tegenover de wegenis loodrechte helling. De schikkingen zijn getroffen opdat de breedte van deze helling op de gevellijn zou herleid worden tot het minimum, rekening houdend met de capaciteit van de bediende parking, en zijn integratie in de stedelijke omgeving.

De ingang- en uitgangzones van de ondergrondse parkings zijn toegelaten aan de Emile Jacquainlaan, evenals aan de Marktstraat, ten rato van maximum 2 per blok.

3.3.2 Stedelijke meubilair

De achterbouwstroken aan de wegenis zullen mogen uitgerust worden met stedelijke meubilair zoals openbare banken, papierbakken, telefooncellen, openbare verlichting, enz.

De keuze en vestiging van dit stedelijk meubilair zal in het geheel van de wijk homogeen zijn.

3.3.3 Beschermd doorgangen voor voetgangers

De beschermd

4. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING, DE VOLUMES EN DE KENMERKEN VAN DE GEBOUWEN

4.A BLOKKEN 2 EN 3

De voorschriften betreffende dit deel van het Bijzonder Plan van Aanleg zijn deze van een aaneengesloten bebouwing met traditionele typologie : eenvoudige volumes met pannendaken, sobere voorgevels, meestal verticale vensteropeningen ...

4.A.1 Vestiging van het hoofdvolume

De vestiging van het hoofdvolume is meestal bepaald door middel van een verplichte gevellijn aan de voorkant en uiterste bouwgrenzen aan de achterkant. De maximum diepte is op plan aangeduid.

Het gaat om mandelige gebouwen.

In de Kruisvaartenstraat, vanaf nr. 12 tot en met de hoek van de Marktstraat (zie plan), mag de gevellijn aan de wegnis tussen 0 en 5 m achter de bestaande rooilijn opgetrokken worden.

De gevellijn vormt een aaneengesloten bebouwing. De totale diepte van het gebouw mag 15 m niet overschneiden.

4.A.2 Gabarieten van het hoofdvolume

De maximum gabarieten zijn op plan aangeduid.

Ze bepalen een maximum hoogte voor de hoofgevels zowel aan de voor- als aan de achterkant.

Vanaf deze laatsten zijn de hellingen van de schuine daken begrepen tussen 40° en 70°.

De hoogte van de onderdak bewoonbare verdieping mag 4,00 m niet overschneiden.

Indien het dak voorzien wordt van een nok moet deze zich bevinden op een maximum hoogte gelijk aan de helft van de toegelaten diepte van het gebouw, gemeten boven de maximum hoogte van de hoofdgevel.

4.A.3 Bijgebouwen

De inplanting en de maximum gabariet van de bijgebouwen zijn op plan aangeduid.

In zoverre dat technisch mogelijk is worden de bijgebouwen met schuine daken bedekt.

4.B BLOKKEN 6, 7 EN 8

De voorschriften betreffende dit deel van het Bijzonder Plan van Aanleg bepalen een zone van hedendaagse konstrukties in stedelijke omgeving : deze konstrukties moeten eerbiedigen, door hun inplanting, de inslag van de blokken en rooilijnen aan de straatkant ; hun gabariet en omvang passen harmonisch met de bestaande huisvesting in de nabijheid.

4.B.1 Inplanting

De inplanting van de gebouwen is meestal bepaald door middel van een verplichte gevellijn, op plan aangeduid.

Langs deze gevellijn is een minimum bouwhoogte opgelegd.

Een bruggebouw mag eventueel aangelegd worden, boven de Kruisvaartenstraat, tussen blokken 5 en 6, voor zover het 15 % van de lengte van deze straatstrook niet overschrijdt en hoogstens 2 verdiepingen bedraagt.

4.B.2 Gabarieten

De maximum gabarieten zijn op plan aangeduid.

Ze bepalen een maximum hoogte voor de hoofdgevels aan de voorkant.

Langs de Marktstraat, aan de straatkant, is de maximum toegelaten gabariet bepaald, door de maximum hoogte van de hoofdgevel en door een hellend vlak van 45° tegenover het horizontale, welke getrokken is vanaf deze maximum hoogtelijn.

4.B.3 Maximum vloeroppervlakte

De maximum vloeroppervlakte op blok nr. 6 is 42.000 m². Op blokken nr. 7 en 8 is deze maximum vloeroppervlakte 70.000 m².

De vloeroppervlakte verwijst naar het geheel van de bovengrondse vloeroppervlakten, technische lokalen niet inbegrepen.

5. ESTHETISCHE ASPEKTEN VAN DE KONSTRUKTIES

5.A. BLOKKEN 2 EN 3

5.A.0 Algemeenheden

De bouwaanvragen moeten op omstandige wijze de beschikkingen vermelden die genomen werden om in harmonie te zijn met de aanpalende woningen en de behandeling van de zichtbare gevels (bekleding, ...).

5.A.1 Daken

De dakvlakken hebben een helling tegenover het horizontale begrepen tussen 40° en 50° voor hellende daken, tussen 60 en 70° voor mansard-achtige daken.

De bedekkingsmaterialen zijn pannen van rode tint, of leiën schaliën voor de mansard-achtige daken.

5.A.2 Voor- en achtergevels

De algemene typologie van de gevels is ingegeven door de kenmerken van de Brusselse gevels van het begin van de eeuw : ritme van de perceel-schikking, verhouding van de muuropeningen het verticale bevoordeli-gend, omlijsting van de openingen, overlopende kroonlijsten in hout, enz.

De toegelaten materialen zijn de volgende : bekledingsmaterialen van natuurlijke tint of bedekt met een klare pleisterlaag, met uitzondering van betonplaten of voorzetwanden. Het gebruik van geprefabriceerde betonelementen is echter geduld voor de te bouwen gebouwen in de admi-nistratieve activiteitszone.

Een onderbouw uit steen is verplichtend.

5.A.3 Zoldervensters, glazen daken, terrassen

Zoldervensters, schuine ramen en glazen daken zijn voor de goede inrichting van de dakstoelen toegelaten onder voorbehoud van nazicht van hun goede integratie in de omgeving.

Onder voorbehoud van hun goede integratie kunnen terrassen, die deel uitmaken van het onder dak liggende volume, langs de achtergevel worden toegelaten.

5.B BLOKKEN 6, 7 EN 8

5.B.0 Algemeenheden

De algemene omvang van de gebouwen en onder andere de verbindingen tussen de gebouwengedeelten van verschillende hoogtes evenals de konti-nuiteit van de lijnen die de maximum hoogte van de hoofdgevel (hoogte onder kroonlijst) uitdrukken zullen het ontwerp uitmaken van een bij-zonder verzorgde behandeling.

De uitzichten vanaf de nabije woonwijk alsmede de verbinding tussen de administratieve zone en de woonzone zullen gedetailleerd worden ten tijde van de overmaking van de bouwvergunningsaanvragen.

5.B.1 Daken

De eventueel gebouwde verdieping boven de maximum toegelaten hoogte voor de hoofdgevel zal in een hellend dakvlakte geïntegreerd worden.

5.B.2 Voor- en achtergevels

De voor de verticale gevels tewerkgestelde materialen zijn de baksteen, de traditionele bepleisteringen, het beschilderd cement, het aluminium, het glas, de natuurlijke of kunstmatige stenen, de marmers, de keramie-ken of het getint beton de natuurlijke materialen nabootsend.