

15° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 1A), inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Amandelbomen » naar het AZ-VUB noch vanaf « Hermann-Debroux » naar het BLOSO;

16° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 1) inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Osseghem » naar de Mettwielaan;

17° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 2) inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Simonis » tot de Eeuwfeestsquare;

18° De grafische voorschriften inzoverre deze geen traject voorzien voor de aan te leggen ondergrondse tram op de Fonsnylaan;

19° De grafische voorschriften inzoverre deze niet voorzien in het station HST-Noord Schaarbeek - Rangeerstation;

20° De drie transitparkeertermen van de Gare du Nord;

Art. 5. De volgende bepalingen van de bijzondere bestemmingsplannen of de volgende bijzondere bestemmingsplannen worden opgeheven wegens gebrek aan overeenstemming met het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan:

15° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 1A) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Amandiers » vers l'AZ-VUB, ni depuis « Hermann-Debroux » jusqu'à l'ADEPS;

16° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 1) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Osseghem » vers le Boulevard Mettwie;

17° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 2) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Simonis » jusqu'au square du Centenaire;

18° Les prescriptions graphiques en ce qu'elles ne prévoient pas l'itinéraire pour tram souterrain à créer avenue Fonsny;

19° Les prescriptions graphiques en ce qu'elles ne prévoient pas la gare TGV Nord Schaarbeek formation;

20° Les trois parcs de transit de la Gare du Nord;

Art. 5. Sont suspendues en raison de leur défaut de conformité au projet de plan régional d'affectation du sol, les dispositions suivantes des plans particuliers d'affectation du sol ou les plans particuliers d'affectation du sol suivants:

- In het op 12 juli 1990 goedgekeurd bijzonder bestemmingsplan « NR. 710 WIJK ASTRID »:

— artikel 14, enkel inzoverre:

1° het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp gewestelijk bestemmingsplan, geen drempel voorziet van het aantal hotelkamers per hotelinrichting;

2° het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en kantoren;

3° het, in een administratiegebied op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, niet voorziet dat de handelszaken de gebruikelijke aanvulling moeten vormen op de voorziene activiteiten;

4° het, per huizenblok, grotere kantooroppervlakten toelaat dan voorzien op de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan;

— artikel 15, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en ambachtelijke activiteiten;

- Dans le plan particulier d'affectation du sol « N° 710 QUARTIER ASTRID » approuvé le 12 juillet 1990:

— l'article 14, uniquement dans la mesure où:

1° en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limitation du nombre de chambres par établissement hôtelier;

2° en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les bureaux;

3° en zone administrative du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas que les commerces doivent constituer le complément usuel des activités prévues;

4° il autorise des superficies de bureaux par îlot supérieures à ce que prévoit la carte des superficies de bureaux admissibles du projet de plan régional d'affectation du sol;

— l'article 15, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les activités artisanales;

— artikel 16, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de openbare bouwwerken;

— artikel 17, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en ambachtelijke activiteiten;

— artikel 18, enkel inzoverre:

1° het, in een parkgebied op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, verboden bouwwerken toelaat;

2° het, in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied met een sterk gemengd karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en kantoren;

— artikel 19, enkel inzoverre:

1° het, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de kantoren;

2° het, per huizenblok, grotere kantooroppervlakten toelaat dan voorzien op de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan;

— artikel 12b, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, verboden bestemmingen toelaat;

— l'article 16, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les constructions à destination publique;

— l'article 17, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les activités artisanales;

— l'article 18, uniquement dans la mesure où:

1° en zone de parc du projet de plan régional d'affectation du sol, il autorise des constructions non autorisées;

2° en zone d'habitat à prédominance résidentielle et en zone de forte mixité du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les bureaux;

— l'article 19, uniquement dans la mesure où:

1° il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les bureaux;

2° il autorise des superficies de bureaux par îlot supérieures à ce que prévoit la carte des superficies de bureaux admissibles du projet de plan régional d'affectation du sol;

— l'article 12b, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il autorise des affectations non autorisées;

GEMEENTE EVERE

**STUDIE VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 710
ASTRIDWIJK - NOVEMBER 1989**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN SPECIFIEKE BEPALINGEN voor de
terreinen gelegen binnen de ruimte die afgebakend wordt door de Leopold III-laan /
Vrijetijdslaan / Oudstrijderslaan / H. Dunantlaan / Genèvestraat.

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

**STUDIE VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 710
ASTRIDWIJK - NOVEMBER 1989****HOOFDSTUK 1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.****A. Volgende officiële teksten zijn van toepassing**

- 1 De organieke wet van 29 maart 1962
 - + wijzigingen
 - + toepassingsbesluiten
 - + ministeriele omzendbrieven
- 2 De ministeriele omzendbrief van 17 juni 1970 betreffende de verplichting tot het scheppen van parkeerplaatsen bij bouwwerken. Deze plaatsen moeten voorzien worden in de gebouwen en mogen niet in open lucht gebouwd worden..
- 3 De ministeriele omzendbrief van 25 juni 1970 betreffende ondergrondse garages - toegang tot het wegennet
- 4 De Koninklijke Besluiten van 17 september 1988 en het I.B van 23 juni 1978 dat het besluit van 1 december 1975 wijzigt met betrekking tot het wegverkeer voor de "zones 30 km" en in residentiele zones
- 5 Het algemeen bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie evenals het Gemeentelijk Bouwreglement blijven van toepassing voor zover er door de stedenbouwkundige voorschriften van het onderhavige plan niet van afgeweken wordt

B. Andere voorschriften

- 1 In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische bepalingen en de tekst van de voorschriften, zijn de eerste van toepassing..
- 2 Voor gebouwen van minder dan 9 verdiepingen is centrale verwarming op vloeibare of vaste brandstoffen niet toegelaten. Voor gebouwen met meer dan 9 verdiepingen, moet in dat geval een systeem voor het zuiveren van de rookgassen aan gebracht worden..
- 3 De gevelmaterialen moeten goedgekeurd worden door het College van Burgemeester en Schepenen..

De gevels moeten gebouwd worden met behulp van kwaliteitsmaterialen zowel wat hun aard als hun tint betreft.

Alle gevels van elk gebouw zullen in identieke materialen gebouwd zijn..

De aanwending ervan moet zo gebeuren dat elke voortijdige veroudering vermeden wordt..
- 4 Loggia's zijn toegelaten tot een maximale diepte van 1,20 m..
- 5 Publiciteits- of reclamepanelen zijn verboden. Het Schepencollege kan enkel vergunningen verlenen voor uithangborden

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN SPECIFIEKE BEPALINGEN voor de terreinen gelegen binnen de ruimte die afgebakend wordt door de Leopold III-laan / Vrijtijdslaan / Oudstrijderslaan / H. Dunantlaan / Genèvestraat.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

A. Volgende officiële teksten zijn van toepassing :

1. De organieke wet van 29 maart 1962
 - + wijzigingen
 - + toepassingsbesluiten
 - + ministeriele omzendbrieven
2. De ministeriele omzendbrief van 17 juni 1970 betreffende de verplichting tot het scheppen van parkeerplaatsen bij bouwwerken. Deze plaatsen moeten voorzien worden in de gebouwen en mogen niet in open lucht gebouwd worden..
3. De ministeriele omzendbrief van 25 juni 1970 betreffende ondergrondse garages - toegang tot het wegenet
4. De Koninklijke Besluiten van 17 september 1988 en het KB van 23 juni 1978 dat het besluit van 1 december 1975 wijzigt met betrekking tot het wegverkeer voor de "zones 30 km" en in residentiële zones
5. Het algemeen bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie evenals het Gemeentelijk Bouwreglement blijven van toepassing voor zover er door de stedenbouwkundige voorschriften van het onderhavige plan niet van afgeweken wordt

B. Andere voorschriften

1. In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische bepalingen en de tekst van de voorschriften, zijn de eerste van toepassing..
2. Voor gebouwen van minder dan 9 verdiepingen is centrale verwarming op vloeibare of vaste brandstoffen niet toegelaten. Voor gebouwen met meer dan 9 verdiepingen, moet in dat geval een systeem voor het zuiveren van de rookgassen aangebracht worden..
3. De gevelmaterialen moeten goedgekeurd worden door het College van Burgemeester en Schepenen..

De gevels moeten gebouwd worden met behulp van kwaliteitsmaterialen zowel wat hun aard als hun tint betreft.

Alle gevels van elk gebouw zullen in identieke materialen gebouwd zijn..

De aanwending ervan moet zo gebeuren dat elke voortijdige veroudering vermeden wordt..
4. Loggia's zijn toegelaten tot een maximale diepte van 1,20 m..
5. Publiciteits- of reclamepanelen zijn verboden. Het Schepencollege kan enkel vergunningen verlenen voor uithangborden.

HOOFDSTUK 2 : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art 1. Gemeentegrens

Dit symbool geeft de grens van de Gemeente Evere aan.

Art. 2. Grens van het bijzonder plan van aanleg

Dit symbool geeft de grens aan van het deel van het grondgebied van de gemeente waarvoor de bestemming van de grond en de stedenbouwkundige voorschriften bepaald worden..

Art 3 Grens van het perceel

Dit symbool geeft de huidige grenzen aan van de percelen zoals zij voorkomen op de plannen van het Administratie van het Kadaster. Deze grenzen worden slechts ter informatie gegeven.

Art 4 Grens van de zones met een bepaalde bestemming

Dit symbool geeft de grens aan tussen zones met verschillende bestemmingen

Art. 5. Rooilijn

Dit symbool geeft de rooilijn aan. Dit is de grens tussen het privé-domein en het publiek domein.

Art. 6. Verplichte bouwlijn

Dit symbool geeft de verplichte voorkant aan van de gevels waarop deze verplicht gebouwd en uitgelijnd moeten worden; in de hoeken kunnen kleine afwijkingen toegestaan worden.

Art. 7. Uiterste grens van de hoofdgebouwen

Deze grenzen omvatten de maximum contour waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht. Gevelverspringingen zijn voorzien. De bestemming van de onbebouwde zones is identiek aan die van de aangrenzende zone.

Art 8 Niveaus

Alle voorgeschreven hoogtes moeten gemeten worden vanaf het referentieniveau van de trottoirband (borduur) volgens de as van de ingangen van het beschouwde gebouw of van de beschouwde gebouwengroep

Op het plan is het maximaal aantal niveaus voor elk geheel aangegeven met name.

R = gelijkvloers

X = aantal verdiepingen boven het gelijkvloers en onder de kroonlijst

T = gedeeltelijk niveau boven de kroonlijst

Art. 9. Bestaande gebouwen

Dit symbool geeft de grondoppervlakte weer die door de bestaande gebouwen ingenomen wordt

Art. 10. Wegennet

A. Algemeenheden

Deze zone is bestemd voor het verkeer van voertuigen, fietsers en voetgangers. Paadjes, perken, groene zones en bermen kunnen er in aangelegd worden. Er kunnen parkings in aangelegd worden, alsook kinderspeeltuinen, plantsoenen en rustzones.

De trappen of hellingen die vereist zijn om de verschillende niveauverschillen te overwinnen moeten uitgevoerd worden via een passende en verzorgde tuinaanleg.

De kleine uitrustingen die een beschutting vergen moeten gegroepeerd worden in een constructie met een eenvoudige vorm en gebouwd van een duurzaam materiaal dat harmoniceert met de nabijgelegen constructies.

Het wegennet betreffende de Tuinbouw moet aangelegd worden als "residentieel zone", net als de twee verbindingpunten met de wegen EF.

Alle andere wegen moeten georganiseerd zijn voor alle types van verkeer waarbij de verschillende soorten gebruikers gescheiden worden door de opbouw zelf van het wegennet (trouvoirs, parkeerstroken, wegdek). Er zijn beplantingen van hoogstammige bomen voorzien. Het wegennet A B G, D C E en C B zal tot "zone 30" aangelegd worden

De rijwegen en voetgangerswegen die voorzien zijn in de woningzone met massavariatie zijn openbare wegen. De wegen toegankelijk voor de voertuigen worden als "residentieel zone" behandeld

Art. 11. Achteruitbouwzone

A. Algemeenheden

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van tuintjes en grasvelden en om er bomen in te planten. Het aanleggen van inritten voor garages alsook ondergrondse parkeerplaatsen zijn er toegelaten

De uitloopruimtes die met P gemerkt zijn mogen ingericht worden voor het parkeren van voertuigen in open lucht. Een belangrijk deel moet echter voor beplanting bestemd blijven.

Deze zone kan echter toegewezen worden voor het inrichten van etalages en terrassen van de aanpalende winkels.

De oppervlakte van eventuele waterdichte bedekkingen moet beperkt blijven en er moeten belangrijke beplantingen aangebracht worden.

2. Afsluitingen

De afsluitingen op de rooilijn moeten bestaan uit een muurtje dat harmonieert met de gevels van het gebouw en met een dikte van 0,30 m en een gemiddelde hoogte van 0,60 m; ze mogen eventueel verdubbeld worden met een levende haag zonder doornen van 1,20 m hoog. De gemeenschappelijke afsluitingen worden gevormd door een levende haag zonder doornen, bestaande uit verschillende soorten planten met een hoogte van 1,20 m

Het gebruik van betonnen en plastic afsluitingen is ten strengste verboden

3. Relief

Het relief in deze zone is beperkt van 0 tot 1,5 m (boven of onder het horizontale vlak). De aansluitingen met de rooilijn en met de nabijgelegen eigendommen moeten op harmonieuze wijze uitgevoerd worden

De helling van de toegangswegen tot de garages is beperkt tot 4 % op de eerste 5 meter vanaf de rooilijn en 20 % na de eerste 5 m.

4. Beplantingen

De beplanting van deze zone moet zo gevarieerd mogelijk zijn en men moet zoveel mogelijk inheemse soorten planten kiezen.

Hoogstammige bomen zijn toegestaan als zij op minimum 2,00 m afstand van de grenzen van de loten en de gevels liggen.

B. Bijzonderheden

Erfdienstbaarheden met betrekking tot voetgangersdoorgangen moeten een verbinding mogelijk maken tussen de Genevestraat en het wegennet BG.

Deze zones moeten met rustzones verfraaid worden, waarvan de minerale bekledingen niet meer dan 75 % van de totale oppervlakte mogen innemen. Langs het wegennet BF en tot het park langs de Genevestraat zal de achteruitbouwzone van de gebouwen aangelegd worden in groene zone toegankelijk voor het publiek.

Art. 12. Binnenkoeren en hoven

A. Algemeenheden

1. Bestemming Bekleding

Deze zone is bestemd voor de inrichting van tuinen, terrassen en koeren

Men mag ondergronds bouwen op voorwaarde dat de daken beplant worden. Op de begane grond mogen parkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers (max 1/3 extra ten opzichte van de parkeerplaatsen zoals voorzien in Hoofdstuk 1 A 2

15° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 1A), inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Amandelbomen » naar het AZ-VUB noch vanaf « Hermann-Debroux » naar het BLOSO;

16° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 1) inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Osseghem » naar de Mettewielaan;

17° Het traject van de aan te leggen metro (lijn 2) inzoverre het geen verlenging voorziet vanaf « Simonis » tot de Eeuwfeestsquare;

18° De grafische voorschriften inzoverre deze geen traject voorzien voor de aan te leggen ondergrondse tram op de Fonsnylaan;

19° De grafische voorschriften inzoverre deze niet voorzien in het station HST-Noord Schaarbeek - Rangeerstation;

20° De drie transitparkeerterreinen van het HST-station Noord

Art. 5. De volgende bepalingen van de bijzondere bestemmingsplannen of de volgende bijzondere bestemmingsplannen worden opgeheven wegens gebrek aan overeenstemming met het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan :

15° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 1A) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Amandiers » vers l'AZ-VUB, ni depuis « Hermann-Debroux » jusqu'à l'ADEPS;

16° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 1) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Osseghem » vers le Boulevard Mettewie;

17° L'itinéraire pour métro à créer (ligne 2) en ce qu'il ne prévoit pas l'extension depuis « Simonis » jusqu'au square du Centenaire;

18° Les prescriptions graphiques en ce qu'elles ne prévoient pas l'itinéraire pour tram souterrain à créer avenue Fonsny;

19° Les prescriptions graphiques en ce qu'elles ne prévoient pas la gare TGV Nord Schaarbeek formation;

20° Les trois parkings de transit de la gare TGV Nord

Art. 5. Sont suspendues en raison de leur défaut de conformité au projet de plan régional d'affectation du sol, les dispositions suivantes des plans particuliers d'affectation du sol ou les plans particuliers d'affectation du sol suivants :

- In het op 12 juli 1990 goedgekeurd bijzonder bestemmingsplan « NR. 710 WIJK ASTRID » :

— artikel 14, enkel inzoverre :

1° het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, geen drempel voorziet van het aantal hotelkamers per hotelinrichting;

2° het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en kantoren;

3° het, in een administratiegebied op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, niet voorziet dat de handelszaken de gebruikelijke aanvulling moeten vormen op de voorziene activiteiten;

4° het, per huizenblok, grotere kantooroppervlakten toelaat dan voorzien op de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan;

— artikel 15, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en ambachtelijke activiteiten;

- Dans le plan particulier d'affectation du sol « N° 710 QUARTIER ASTRID » approuvé le 12 juillet 1990 :

— l'article 14, uniquement dans la mesure où :

1° en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limitation du nombre de chambres par établissement hôtelier;

2° en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les bureaux;

3° en zone administrative du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas que les commerces doivent constituer le complément usuel des activités prévues;

4° il autorise des superficies de bureaux par îlot supérieures à ce que prévoit la carte des superficies de bureaux admissibles du projet de plan régional d'affectation du sol;

— l'article 15, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les activités artisanales;

— artikel 16, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de openbare bouwwerken;

— artikel 17, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en ambachtelijke activiteiten;

— artikel 18, enkel inzoverre :

1° het, in een parkgebied op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, verboden bouwwerken toelaat;

2° het, in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied met een sterk gemengd karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de handelszaken en kantoren;

— artikel 19, enkel inzoverre :

1° het, per onroerend goed, geen drempel voorziet van de vloeroppervlakte voor de kantoren;

2° het, per huizenblok, grotere kantooroppervlakten toelaat dan voorzien op de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan;

— artikel 12b, enkel inzoverre het, in een woongebied met residentieel karakter op het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, verboden bestemmingen toelaat;

— l'article 16, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les constructions à destination publique;

— l'article 17, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les activités artisanales;

— l'article 18, uniquement dans la mesure où :

1° en zone de parc du projet de plan régional d'affectation du sol, il autorise des constructions non autorisées;

2° en zone d'habitat à prédominance résidentielle et en zone de forte mixité du projet de plan régional d'affectation du sol, il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les commerces et les bureaux;

— l'article 19, uniquement dans la mesure où :

1° il ne prévoit pas de limite de superficie de planchers par immeuble pour les bureaux;

2° il autorise des superficies de bureaux par îlot supérieures à ce que prévoit la carte des superficies de bureaux admissibles du projet de plan régional d'affectation du sol;

— l'article 12b, uniquement dans la mesure où, en zone d'habitat à prédominance résidentielle du projet de plan régional d'affectation du sol, il autorise des affectations non autorisées;

**ETUDE PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 710
QUARTIER ASTRID - NOVEMBRE 1989**

TITRE 1 : PRESCRIPTIONS GENERALES

A. Sont d'application les textes officiels suivants :

1. Loi Organique du 29 mars 1962 + modifications
 - arrêtés d'applications
 - circulaires ministérielles
2. La circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction. Ces places doivent être prévues dans les bâtiments et ne peuvent être construites à l'air libre.
3. La circulaire ministérielle du 25 juin 1970 relative aux garages souterrains - accès à la voirie.
4. Les arrêtés royaux du 17 septembre 1988 et du 23 juin 1978 qui modifient l'arrêté du 1er décembre 1975 relatif à la circulation routière pour les zones 30 km et des zones résidentielles.
5. Le règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles ainsi que le Règlement Communal sur les bâtisses pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les prescriptions urbanistiques du présent plan.

B. Autres prescriptions

1. En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application
2. Le chauffage central au combustible liquide ou solide n'est pas autorisé pour les immeubles de moins de 9 niveaux. Pour ceux de plus de 9 niveaux, un système d'épuration des fumées doit être mis en place dans ce cas
3. Les matériaux de façade doivent être agréés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les façades seront construites à l'aide de matériaux de qualité, autant en ce qui concerne leur nature que leur tonalité.

Toutes les façades seront en matériaux identiques pour chaque construction.

Leur mise en oeuvre devra être exécutée de manière à éviter tout vieillissement prématuré.
4. Les bretèches sont autorisées et auront une profondeur maximale de 1,20 m.
5. Les panneaux publicitaires ou réclames sont interdits. Seules les enseignes pourront être autorisées par le Collège Echevinal.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES pour les terrains situés dans l'îlot ceinturé par : l'avenue Léopold III / l'avenue des Loisirs / l'avenue des Anciens Combattants / l'avenue H. Dunant / la rue de Genève.

TITRE 2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Art. 1. Limite de la Commune

Ce symbole situe la limite de la Commune d'Evere.

Art. 2. Limite du plan particulier d'aménagement

Ce symbole indique la limite de la partie du territoire communal pour laquelle la destination du sol et les prescriptions urbanistiques sont déterminées.

Art. 3. Limite de parcelle

Ce symbole indique les limites actuelles des parcelles telles qu'elles figurent sur les plans de l'Administration du Cadastre. Ces limites ne sont données qu'à titre indicatif.

Art. 4. Limite de zone d'affectation

Ce symbole indique la limite entre zones à destinations différentes.

Art. 5. Alignement

Ce symbole indique l'alignement. C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Art. 6. Front de bâtisse obligatoire

Ce symbole indique le front de bâtisse obligatoire sur lequel la façade sera obligatoirement construite et alignée, des écarts mineurs pourront être tolérés aux angles.

Art. 7. Limite extrême des bâtiments principaux

Ces limites comprennent le gabarit maximum dans lequel les bâtiments peuvent être érigés. Des décrochements de façades seront prévus. L'affectation des zones des zones non occupée par des bâtiments est identique à celle de la zone limitrophe.

Art. 8. Niveaux

Toutes les hauteurs précisées sont à mesurer à partir du niveau repère de la bordure du trottoir dans l'axe de l' (des) entrée(s) de l'immeuble ou du groupe d'immeubles considéré.

Au plan est indiqué pour chaque ensemble le nombre maximal de niveaux à savoir :

R = rez-de-chaussée

X = nombres d'étages au-dessus du rez et sous la corniche

T = niveau partiel au-dessus de la corniche.

Art. 9. Bâtiments existants

Ce symbole représente l'emprise au sol des bâtiments existants actuellement.

Art. 10. Voiries

A. Généralités

Cette zone est réservée à la circulation de véhicules, cyclistes et piétons. Des bermes, ilôts, espaces-verts, accotements peuvent y être implantés. Le parking peut y être réservé ainsi que des jeux d'enfants, squares et zones de repos.

Les escaliers ou rampes nécessaires au franchissement de différence de niveaux feront l'objet d'un traitement paysager approprié et soigné.

Les petits équipements nécessitant un abri seront groupés sous un même édicule de forme simple et construit en matériau durable en harmonie avec les constructions voisines.

La voirie concernant le Tuinhouw sera aménagée en "zone résidentielle" de même que les deux amorces de la voirie EF.

Toutes les autres voiries sont organisées pour tous les types de circulations en séparant les utilisateurs par la structure de voirie (trottoirs, bandes de parcages, chaussée)

Des plantations d'arbres à hautes tiges sont prévues. Les voiries A B G, D C E et C B seront aménagées en "zone 30".

Les voies carrossables et piétonnes prévues dans la zone à variation de masse sont des voies publiques. Celles accessibles au véhicule seront traitées en "zone résidentielle".

Art. 11. Zone de recul

A. Généralités

1 Destination

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardinets et pelouses et à l'implantation d'arbres. L'établissement de rampes d'accès pour garage y est autorisé ainsi que des parkings en sous-sol

Dans les zones de recul marquées du P, le parcage de véhicules à l'air libre peut être aménagé. Une part importante sera toutefois réservée aux plantations.

Cette zone peut cependant être affectée à l'étalage et aux terrasses de commerces riverains.

Les revêtements imperméables éventuels seront limités et des plantations importantes sont à prévoir.

2. Clôtures

Les clôtures d'alignement sont constituées par un muret en harmonie avec les façades du bâtiment, d'une épaisseur de 0,30m et d'une hauteur moyenne de 0,60m, éventuellement doublé d'une haie vive non épineuse de 1,20m. Les clôtures mitoyennes sont constituées par une haie vive non épineuse à essences variées d'une hauteur de 1,20m.

L'emploi de clôtures en béton et en matériaux synthétiques est strictement interdit.

3. Relief.

Le relief de cette zone est limité de 0 à 1,50m (en plus ou en moins de l'horizontale). Les raccords à l'alignement et avec les propriétés voisines seront traités harmonieusement.

La pente des voies d'accès aux garages est limitée à 4% sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement et à 20% au-delà de ces cinq mètres.

4. Plantations

La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes.

Les plantations à hautes tiges sont autorisées pour autant qu'elles soient distantes de 2,00 m minimum des limites des lots comme des façades.

B. Particularités

Des servitudes de passage piétonnes doivent permettre une liaison entre la rue de Genève et la voirie BG.

Ces aires seront agrémentées d'espace de repos, les revêtements minéraux ne pourront dépasser 75% de la surface totale.

Le long de la voirie BF et jusqu'au parc le long de la rue de Genève, la zone de recul des immeubles sera aménagée en espace vert accessible au public.

Art. 12. Zone de cours et jardins

A. Généralités

1. Destination : Revêtement

Cette zone est destinée à l'aménagement des jardins d'agrément, de terrasses et de cours.

La construction en sous-sol est autorisée à condition que les toitures soient plantées. Des parkings en surface peuvent être prévus pour les visiteurs (max. 1/3 en plus des emplacements prévus au titre 1 A 2).

Les escaliers de secours peuvent également se trouver dans cette zone ainsi que des bouches de ventilation.

2. Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie vive non épineuse à essences variées d'une hauteur de 1.80m, éventuellement soutenues par un treillis inoxydable.

Les murs en maçonnerie ne sont autorisés qu'aux fins de reconstituer des alignements et en prolongement des pignons mitoyens à une hauteur de 2.00m et sur une longueur correspondant à la zone dallée avec un maximum de 4.00m mesuré depuis la façade postérieure du bâtiment principal.

L'emploi de clôtures en béton et en matériaux synthétique est strictement interdit.

3. Relief

Le relief est autorisé pour autant que les raccords à l'alignement et avec les propriétés voisines soient traités harmonieusement.

4. Plantations

La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes à hautes tiges.

B Particularites

Dans les zones hachurées, une dérogation à la limite de zone de bâtisse peut être autorisée par le Collège afin de créer des annexes aux bâtiments dans la zone de cours et jardins.

Les volumes de ces annexes ne pourront à aucun moment être supérieures à R - 1 et devront être couverts sous forme de terrasses plantées et ou verrières.

Art. 13. Zones vertes publiques

A. Generalites

1. Destination

Cette zone tampon garantit aux riverains l'isolement tant à la vue qu'aux bruits. Elle est constituée d'un écran de verdure et aménagé en parc public.

Aucun stationnement automobile n'est autorisé dans cette zone, sauf aux endroits surchargés d'un P. Ceux-ci seront en liaison directe avec l'avenue des Anciens Combattants au point I.

En dehors de ces liaisons, seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les autres voiries prévues au plan.

Des aménagements sportifs et des jeux pour enfants et/ou adultes peuvent y être prévus. Les actes et travaux nécessaires à ces affectations ou complémentaires de leur fonction sociale peuvent être autorisés. Toute construction, bâtiment et edicule, sera soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation.

2. Clôtures

Elles ne peuvent être constituées pour les zones riveraines que par des haies vives non épineuses à essences variées.

3. Relief

Un modelage du relief de cette zone pourra être réalisé afin d'obtenir l'aménagement paysager le plus adapté à la fonction d'isolement sans pour autant modifier les caractéristiques générales du site.

4. Plantations

La plantation de cette zone doit favoriser la variété tant dans le choix des essences que dans l'implantation des massifs. Une majorité d'essences indigènes à haute tige permettra de réaliser l'objectif d'écran de verdure recherché.

B. Particularités

1. Le dégagement obligé devant le bâtiment Newton sera aménagé par des plantations d'arbres ornementaux en ordre range créant une placette et réalisant un écran de verdure vis-à-vis du coeur d'ilôt.
2. Le prolongement de l'avenue de l'Optimisme sera accentué par l'aménagement de la zone verte de part et d'autre de la voirie et ce par des plantations d'arbres ornementaux en ordre rangé.
3. Talus du chemin de l'Est.
Celui-ci est à protéger et à maintenir et entretenir dans son état originel sur la portion maintenue. Seuls les aménagements nécessaires au raccordements de celui-ci aux voiries situées en about seront aménagés au titre de piétonniers

Art. 14. Zone de construction d'immeubles existants

A. Généralités

1. Destination

Cette zone est réservée à la résidence, à des hôtels ou à des bureaux. Une fonction commerciale au rez-de-chaussée peut être autorisée.

2. Toitures

Elles seront établies en terrasse. L'étage technique qui peut comporter des logements sera construit en tenant compte des circulaires ministérielles des 05.08.1965 et 06.03.1967.

Art. 15. Zone de construction d'habitation semi-ouverte du Tuinbouw

1. Destination.

Cette zone est réservée principalement à la résidence. Toutefois des activités artisanales ou de commerce pourront être autorisées pour autant qu'elles ne nuisent pas au caractère particulièrement tranquille et calme de cet ensemble, dont le caractère architectural et urbanistique doit être préservé. Les zones qui la bordent doivent en tenir compte.

2. Implantation

A réaliser en tenant compte du caractère urbanistique à préserver.

3. Gabarits - Hauteurs

La superficie au sol pourra être augmentée de 40% maximum par rapport à celle existant actuellement. Toutefois le caractère architectural de l'ensemble devra être strictement respecté par les volumes créés.
La hauteur maximale sera limitée à $R + I + T$.

4. Façades - Bretèches

Les façades devront respecter l'architecture existante au point de vue dessin et matériaux, afin de conserver une unité à l'ensemble.

5. Toitures

Les toitures seront obligatoirement à versants du type de celles existantes. Les croupes et les lucarnes sont autorisées dans le respect du caractère architectural de l'ensemble.

6. Clôtures

Elles seront réalisées au moyen de haies vives d'une hauteur maximale de 1,60m.

7. Zone de cours et jardin

(Voir art. 12)

Art. 16. Zone de bâtisse pour construction à destination publique

A. Généralités

1. Destination

Zone réservée aux constructions et équipements d'intérêt collectif ou de service public, tels que : écoles, locaux pour mouvements de jeunesse, salles de réunions ou tout autre équipement culturel, sportif, social ou de loisir.

2. Implantation

A réaliser en tenant compte des bâtiments voisins et particulièrement des maisons du Tuinbouw.

3. Gabarit - Hauteur

Le taux d'occupation au sol ne pourra dépasser 1/2.
Le rapport P/S de la parcelle ne pourra dépasser 1,5.
La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser $R + 2 + T$.

4. Toitures - Lucarnes

Les toitures et lucarnes seront obligatoirement à versants (pente entre 10° et 60°).

Des lucarnes en saillies sur les versants sont autorisées pour autant que leur rythme d'implantation et leurs proportions soient en accord avec la façade et la toiture qu'elles surmontent.

5. Abords

Les abords seront particulièrement soignés et tiendront compte du Tuinbouw.

Art. 17. Zone de logement à variation de masse

A. Généralités

Cette zone devra faire l'objet d'un ou de plusieurs permis de lotir qui seront soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

1. Destination

Cette zone est affectée exclusivement au logement unifamilial. Toutefois des activités artisanales ou de commerce pourront être autorisées pour autant qu'elles ne nuisent pas au caractère tranquille de l'îlot.

Des voiries d'accès sous forme de zone résidentielle pourront être aménagées. En tous cas la liaison entre EF devra être assurée de cette manière et en aucun cas une liaison pour véhicules ne sera créée entre la voirie du Tuinbouw et les autres voiries. Des espaces de cours et jardins, importants et fortement plantés, devront être prévus.

Des liaisons piétonnes publiques devront permettre l'accès à toutes les voiries périphériques et ce en accord avec les passages existants entre ou sous les bâtiments adjacents existants ou projetés. Le long de ces liaisons publiques devront être aménagées des jeux pour enfants.

2. Implantation

A réaliser en tenant compte des voiries et constructions existantes ou projetées. Les maisons unifamiliales pourront être accolées par six au maximum.

3. Gabarit - Hauteurs

La profondeur ne pourra dépasser 13m. Des décrochements dans les alignements sont à prévoir

Les maisons pourront avoir deux ou trois niveaux sous corniche. Un niveau partiel supplémentaire peut être prévu en toiture.

La hauteur sous corniche ne pourra en aucun cas dépasser 10m.

4. Toitures - Lucarnes

(Voir Art. 16 A 4)

B. Particularités

Les zones de cours et jardins seront soumises aux prescriptions du Titre I § 11.3.

En bordure de la voirie du Tuinbouw les maisons seront jumelées et tiendront compte des caractéristiques urbanistiques du Tuinbouw.

Les maisons à construire sur des parcelles contigües à celles du Tuinbouw, mais non situées le long de la voirie du Tuinbouw, seront implantées de manière à former des groupes de maisons (au nombre de 4 maximum).

Le traitement des abords, les plantations et les haies devront être exécutés avec soin et tenir compte des essences et du mode d'implantation existant du Tuinbouw.

Les volumes créés, les décrochements de volumes, les ouvertures et les matériaux devront s'harmoniser avec ceux existant au Tuinbouw.

Art. 18. Zone de bâtisse pour immeubles à appartements

A. Généralités

1. Destination

Cette zone est destinée à la construction d'habitation pluri-familiales.

Les rez-de-chaussée exclusivement peuvent accueillir des cabinets de professions libérales ou des activités commerciales et d'Horeca. Ces activités sont souhaitées aux abords de la place E.

2. Implantation

A réaliser en tenant compte de 90% d'une occupation au sol maximale.

3. Gabarit - Hauteur

En cas de mitoyenneté, un raccord harmonieux avec les constructions voisines doit être prévu.

4. Toitures - Lucarnes

(Voir Art. 16 A 4)

Art. 19. Zone de bâtisse pour immeubles à appartements et bureaux

A. Généralités

1. Destination

Cette zone est affectée aux immeubles de logements et bureaux. Toutefois une fonction commerciale peut être autorisée au rez-de-chaussée. Dans le cas d'affectation en bureaux, il y aura compensation en réalisation simultanée d'infrastructure et de logements dans les autres zones de bâtisses du plan. Cette compensation sera exigée par le Collège après enquête publique et avis de la Commission de Concertation. En cas d'affectation de bureaux, le nombre d'emplacement de parking exigé sera de 1/35 m² et la surface plancher totale de bureaux ne pourra en aucun cas dépasser 35.000 m² pour l'ensemble de la zone d'action.

2. Implantation

A réaliser en tenant compte d'une occupation au sol maximale de 80%. Les accès automobiles se feront obligatoirement par la rue de Genève.

3. Gabarit - Hauteur

En cas de mitoyenneté, un raccord harmonieux avec les constructions voisines doit être prévu.

4. Toitures - Lucarnes

(Voir Art. 16 A 4)

Art. 20. Passage piétonnier

Ces passages relieront obligatoirement deux zones publiques. L'implantation exacte est à déterminer au moment des permis de bâtir. Ceux-ci seront réservés aux piétons et éventuellement aux cyclistes.