

Le conseil communal charge le collège des bourgmestre et échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique accompagné du rapport sur les incidences environnementales ;
De gemeenteraad gelast het college van burgemeester en schepenen om het ontwerp-plan samen met het milieu-effectenrapport aan een openbaar onderzoek te onderwerpen ;
en date du / op 28/04/2015

M. Georges MATHOT
Le secrétaire
De secretaris

M. Damien DE KEYSER
L'échevin délégué - De afgevaardigde schepenen
Echevin de l'aménagement du territoire - Schepenen voor ruimtelijke ordening

M. Benoît CEREXHE
Le bourgmestre
De burgemeester

Le collège des bourgmestre et échevins certifie que le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales est déposé à la maison communale, aux fins de consultation par le public, pendant un délai de trente jours ;
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp-plan en het milieu-effectenrapport vervolgens gedurende dertig dagen in het gemeentehuis ter inzage van

de bevolking worden gelegd ;
du / van 15/05/2015 au / tot 15/06/2015

M. Georges MATHOT
Le secrétaire
De secretaris

M. Damien DE KEYSER
L'échevin délégué - De afgevaardigde schepenen
Echevin de l'aménagement du territoire - Schepenen voor ruimtelijke ordening

M. Benoît CEREXHE
Le bourgmestre
De burgemeester

Le collège des bourgmestre et échevins certifie que le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales, avec les avis, les réclamations, les observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, a été soumis dans les vingt jours de la clôture de l'enquête à la commission de concertation ;
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp-plan en het milieu-effectenrapport, samen met de adviezen, de bezwaren, de opmerkingen, en het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek, binnen twintig dagen na sluiting van het onderzoek aan de overlegcommissie werden voorgelegd ;
en date du / op 08/10/2015

M. Georges MATHOT
Le secrétaire
De secretaris

M. Damien DE KEYSER
L'échevin délégué - De afgevaardigde schepenen
Echevin de l'aménagement du territoire - Schepenen voor ruimtelijke ordening

M. Benoît CEREXHE
Le bourgmestre
De burgemeester

Le conseil communal a adopté définitivement le plan ;
De gemeenteraad heeft het plan definitief goedgekeurd ;
en date du / op 20/10/2015

M. Georges MATHOT
Le secrétaire
De secretaris

M. Damien DE KEYSER
L'échevin délégué - De afgevaardigde schepenen
Echevin de l'aménagement du territoire - Schepenen voor ruimtelijke ordening

M. Benoît CEREXHE
Le bourgmestre
De burgemeester

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles -Capitale ;
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;
du / van

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van 30.05.2016

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement
de la Région Bruxelles-Capitale
du 30.05.2016

Voor eensluidend afschrift

Certifié conforme



Ann GEETS
wnd Directrice – Directrice f.f.

Pour copie conforme, par le Collège -
Voor eensluidend afschrift, namens het College

M. Georges MATHOT
Le secrétaire
De secretaris

M. Damien DE KEYSER
L'échevin délégué - De afgevaardigde schepenen
Echevin de l'aménagement du territoire - Schepenen voor ruimtelijke ordening

M. Benoît CEREXHE
Le bourgmestre
De burgemeester

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

A. Notes et rapports

B. Prescriptions d'urbanisme

C. Inventaire photographique

D. Plans:

- feuille n° 1 Plan de localisation
- feuille n° 2 Plan de situation existante de droit
- feuille n° 3 Plan de situation existante de fait
- feuille n° 4 Plan des zones d'affectations

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 31 décembre 2011.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 31 décembre 2011.

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales

TABLE DES MATIERES

1.	Dispositions générales.....	5
1.	Généralités et hiérarchie des normes	5
2.	Destination des zones.....	5
3.	Bon aménagement des lieux	6
4.	Parcage.....	6
5.	Normes relatives à la lutte contre les nuisances et la pollution	7
6.	Clauses de sauvegarde	7
7.	Publicités et enseignes	8
8.	Accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.....	8
2.	Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions.....	9
1.	Implantation des constructions	9
2.	Volumes et caractéristiques des constructions.....	9
3.	Hauteurs maximums des constructions.....	9
4.	Profondeurs maximales des constructions	10
5.	Type de toitures.....	10
6.	Matériaux de toiture	11
7.	Matériaux de parement.....	11
8.	Saillies en dehors de la zone de construction.....	11
9.	Corniches, gouttières ou couronnements d'immeubles	12
10.	Lucarnes et Pignons	12
11.	Utilisation de l'eau de pluie	12
3.	Les zones d'affectation.....	13
1.	Zone d'habitat	13
2.	Zone de rez-de-chaussée commercial	13
3.	Zone de galerie commerçante	14
4.	Zone d'activités productives et de commerces	14
5.	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.....	15
6.	Zone de recul plantée	15
7.	Zone de recul minéralisée	16
8.	Zone de cours et jardins	16
9.	Zone de voirie	16
10.	Zone de piétonnier	16
11.	Zone d'annexe.....	16
12.	Zone de gare de métro.....	17
4.	Les surimpressions	19
1.	Logements aux étages	19
2.	Bureaux ou logements aux étages.....	19
3.	Parkings souterrains	19
4.	Passage souterrain parking.....	19
5.	Tunnel métro	19
6.	Parc du presbytère.....	20
7.	Bâtiment à préserver (marqué d'une étoile sur le plan d'affectation).....	20

1. Dispositions générales

1. Généralités et hiérarchie des normes

a) Les présentes prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan de destination. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

b) Les présentes dispositions générales sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier d'affectation du sol pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan. Il en est de même pour les règles relatives à l'implantation et au volume des constructions.

c) Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol sont et restent d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte

Les mesures particulières de publicité telles qu'imposées par les prescriptions particulières 22 et 25.6 du plan régional d'affectation du sol sont et restent d'application

d) Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme (RRU et RCU), en vigueur, sont d'application sur le territoire couvert par le plan, à l'exception des prescriptions des règlements qui seraient contraires aux prescriptions réglementaires du plan, en application de l'article 94 du CoBAT.

En ce sens, les prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, aux gabarits, à l'esthétique des constructions et des clôtures ainsi que celles relatives aux cours et jardins règlent ces matières par priorité sur les règlements d'urbanisme.

De même, en ce qui concerne les superficies non perméables prévues en intérieur d'îlot, les prescriptions relatives aux zones et surimpressions de ce plan seront appliquées par priorité et ne se verront donc pas réduites à concurrence du minimum de 50% de surface perméable prévu à l'article 13, du titre I^{er}, du RRU

2. Destination des zones

a) Le présent plan particulier d'affectation du sol comporte les zones suivantes :

- Zone d'habitat
- Zone de rez-de-chaussée commercial
- Zone de galerie commerçante
- Zone d'activités productives et de commerces
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zone de recul plantée
- Zone de recul minéralisée
- Zone de cours et jardins
- Zone de voirie
- Zone de piétonnier
- Zone d'annexe
- Zone de gare de métro

b) Dans certaines zones, une précision est apportée aux prescriptions particulières, au moyen des surimpressions suivantes :

- Logements aux étages
- Bureaux ou logements aux étages
- Parkings souterrains
- Passage souterrain parking
- Tunnel métro
- Parc du presbytère
- Bâtiment à préserver (marqué d'une étoile sur le plan d'affectation)

3. Bon aménagement des lieux

Sans préjudice de la conformité avec les prescriptions en vigueur, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme ou de lotir à l'observation de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant, ainsi qu'à préserver ou reconstituer des éléments de végétation

4. Parcage

a) La réglementation et les normes en vigueur au moment de la délivrance des permis ou des certificats sont d'application. Toutefois, dans l'hypothèse d'une nouvelle construction ou d'une transformation impliquant soit une augmentation de volume de plus de 20% par rapport à la situation existante, soit un changement de destination ou d'utilisation soumis à permis d'urbanisme :

- pour le logement :
Une place de parcage par logement.
Pour une résidence-services une place de parcage par 5 chambres
- pour les bureaux :
Une place de parcage par 50 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus
- pour les rez-de-chaussée commerciaux
Une place de parcage par 75 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par fraction de 75 m² en plus
Les entreprises, commerces, etc qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier des emplacements de parcage suffisants en nombre pour ces véhicules
- pour les commerces de la galerie commerçante
Une place de parcage par 35 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par fraction de 35 m² en plus
Les entreprises, commerces, etc qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier des emplacements de parcage suffisants en nombre pour ces véhicules
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public
Lieux publics ou privés selon le cas une place de parcage par dix personnes actives
- pour les activités productives
Une place de parcage par 100 m² de surface de plancher, une place de parcage supplémentaire par fraction de 100 m² en plus

Ces normes sont d'application dans la mesure où la dimension des parcelles permet la création d'emplacement(s) de stationnement

b) Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux, en zone d'habitat, les parkings pourront être autorisés sous le niveau naturel du sol. Il en est de même pour les zones de parkings souterrains.

Les constructions en sous-sol peuvent être affectées aux parkings

c) Sauf réglementation régionale plus stricte, il est prévu dans tous les immeubles neufs ou faisant l'objet de travaux de transformation, un local distinct permettant le stationnement des vélos. Ce local doit être dimensionné en fonction du nombre d'utilisateurs potentiels, être d'un accès aisé depuis la voie publique et accessible à tous les occupants de l'immeuble.

d) Les accès au parking sont aménagés de manière à perturber le moins possible les circulations en voirie et l'espace public de manière générale. Les pentes d'accès aux garages situés sous le niveau du sol sont réalisées à l'intérieur des bâtiments et présentent une pente maximum de 4% durant les 5 premiers mètres après l'alignement ou le front bâti.

e) La largeur maximale autorisée pour une porte de garage est de 2,60 mètres. Cette dimension peut être portée à 4,50 mètres, dans le cas d'un garage de plus de 20 emplacements ou de quais de déchargement. La hauteur des portes des quais de déchargement pourront atteindre une hauteur maximale de 6 mètres sous linteau.

Un seul accès véhiculaire est autorisé par immeuble et par voirie.

5. Normes relatives à la lutte contre les nuisances et la pollution

Les installations susceptibles de nuire à la résidence sont interdites. Les installations indispensables aux affectations du présent plan peuvent être autorisées (réservoirs de carburant de chauffage, moteurs d'ascenseurs, etc.).

Les affectations commerciales ou autres ne pourront en aucun cas perturber les qualités résidentielles (bruits, odeurs, poussières, etc.).

6. Clauses de sauvegarde

Les immeubles, bâtiments principaux et annexes, existants à l'entrée en vigueur du présent plan et régulièrement maintenus à cette date dont l'implantation, le volume ou l'affectation n'est pas conforme au plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration, sous condition.

Ces actes et travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans,
- ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot,
- ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue. L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.

7. Publicités et enseignes

Toutes les enseignes et les dispositifs publicitaires autorisés doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et, en particulier, avec le caractère de la façade et des façades voisines. Ils doivent respecter le rythme vertical de la façade.

Les enseignes de type bandeaux horizontaux ne peuvent être appliqués sur toute la largeur de la façade.

Les dispositifs lumineux clignotants et les enseignes sur toitures sont interdits.

Pour le surplus, les prescriptions des règlements d'urbanisme en la matière restent d'application.

Des dérogations au présent article peuvent être accordées pour les dispositifs publicitaires liés aux enseignes.

Ces dérogations sont soumises aux mesures particulières de publicité.

8. Accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), les bâtiments seront accessibles de plain-pied (sans marche) ou équipés de moyens mécaniques appropriés. La présente disposition est applicable aux nouvelles constructions ou aux transformations impliquant soit une augmentation de volume de plus de 20% par rapport à la situation existante, soit un changement de destination ou d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

Les règlements en la matière en vigueur restent d'application.

Tout équipement empiétant sur la voie publique est interdit.

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

1. Implantation des constructions

Complémentaire au respect des prescriptions qui suivent, les autorités délivrant les certificats et les permis d'urbanisme ou de lotir doivent s'assurer que les projets soumis à l'autorisation précisent les modalités d'aménagement des abords et les espaces libres paysagers garantissant l'habitabilité des lieux et leur bonne intégration à l'environnement. Elles peuvent, au besoin, imposer de dresser un plan paysager.

2. Volumes et caractéristiques des constructions

Afin de définir le volume et les caractéristiques des constructions à transformer ou à ériger, il est fait usage de tout ou partie des indications reprises au plan de destination et définies ci-après, selon l'ordre suivant :

Ex : Niveau maximum – Type de toiture
3 – V

3. Hauteurs maximums des constructions

a) La hauteur maximum des constructions indiquée au plan est celle des façades principales, à l'exception des toitures, étages en recul (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage en recul, ou le dernier niveau permis, ou la toiture) et souches, niveau pris par rapport au niveau du trottoir au milieu de la parcelle.

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

b) Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire.

La hauteur maximum indiquée au plan est l'indication du nombre de niveaux maximum inscrite au plan.

Cette indication informe de la hauteur des constructions imposées. Seul un niveau de moins de 3 mètres peut être autorisé. Ces hauteurs se mesurent à l'intersection de la façade principale et de la toiture, par rapport au niveau du trottoir à l'alignement au milieu du bâtiment.

La hauteur indicative maximum d'un niveau de plancher à plancher dépend des affectations :

Affectation	Hauteur d'un niveau en mètre
Activités productives (A)	3
Bureaux (B)	3
Equipements (E)	3
Galerie commerçante (G)	6
Logements (L)	3
Rez commerciaux (RC)	4

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur de la façade, par suite de hauteurs "plancher-plancher" supérieures à 3 mètres, c'est le nombre de niveau qui l'emporte.

4. Profondeurs maximales des constructions

Les profondeurs maximales des constructions principales sont mentionnées par une cote indiquée au plan des affectations

5. Type de toitures

a) Toiture plate (T ou L)

T : toiture plate (installations techniques comprises dans le dernier niveau)

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 cm par mètre. Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate

L : toiture plate + étage en recul (installations techniques comprises dans l'étage en recul).

Volume bâti dont l'utilisation correspond à l'affectation principale du bâtiment. Ce niveau respectera 4 mètres de zone de recul par rapport à la façade avant et 3 mètres par rapport aux façades latérales et arrières. La toiture des étages en recul est plate. Elle est située à 4 mètres maximum au-dessus du dernier niveau.

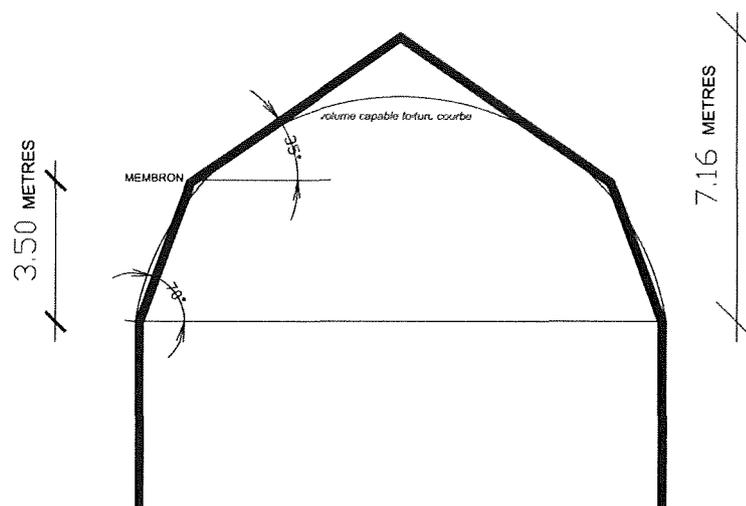
Les toitures plates pourront intégrer des dispositifs permettant l'éclairage zénithal.

b) Toiture à versants (V)

Les versants ne peuvent avoir une inclinaison inférieure à 35° sur l'horizontale.

La hauteur de faîte est limitée à 4,50 m maximum par rapport à l'intersection du plan de la façade principale et le plan de la toiture

Les bâtiments qui ne sont pas en mitoyenneté peuvent avoir une toiture courbe ou à la Mansard. Le premier versant des toitures dites « à la Mansard » ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,5 mètres. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 35° sur l'horizontale (voir schéma ci-après).



A condition de respecter le nombre de niveaux prescrits, il est permis de déplacer le point de départ de la toiture pentue vers un des niveaux inférieurs. En tout état de cause, la toiture pentue ne peut déborder le front de bâtisse.

Si les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, etc.) sont situées en toiture, elles doivent être intégrées dans le dernier niveau autorisé (en recul ou non).

6. Matériaux de toiture

a) toitures à versants

Les matériaux interdits sont :

- la tôle ondulée
- PVC
- Étanchéité bitumineuse

b) toitures plates

Toutes les toitures plates seront recouvertes de pierrailles et/ou verdurisées.

7. Matériaux de parement

Les façades seront revêtues de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux suivants :

- la tôle ondulée
- PVC
- Étanchéité bitumineuse

De même, tout mur mitoyen devenu façade par la suite d'une démolition ou d'une construction devra être traité de manière à sauvegarder le bon aménagement des lieux et être revêtu de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux précités.

Les châssis en bois, aluminium, acier, PVC sont autorisés. Tout autre matériau sera soumis aux mesures particulières de publicité.

Les souches de conduits d'évacuation de la fumée et de ventilation métalliques sont interdites.

8. Saillies en dehors de la zone de construction

a) Saillies en façade à l'alignement

Les avant-corps et terrasses à l'alignement sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1) largeur maximum 2/3 de la largeur de la façade ;
- 2) saillie maximum par rapport à l'alignement 0,60 mètres ;

- 3) la distance minimum par rapport aux axes mitoyens est de minimum 1 mètre ;
- 4) Hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir 2,5 mètres (uniquement en l'absence de zone de recul).

b) Saillies en façade arrière

La saillie est de maximum 2,5 mètres et cela sans préjudice des prescriptions du Code civil
Les terrasses ne peuvent marquer aucun volume

En zone d'implantation libre, les saillies à considérer sont celles de la façade à rue pour toutes les façades

9. Corniches, gouttières ou couronnements d'immeubles

Les façades à rue des immeubles seront pourvues d'une corniche, gouttière ou couronnement. Le bord supérieur des corniches, gouttières ou couronnements d'immeubles ne peut avoir une profondeur de plus de 0,25 m au-dessus de la hauteur maximale des constructions.

Ils ne peuvent servir de support de garde-corps, ceux-ci devront être dans le plan de la façade. La saillie maximum par rapport au plan de la façade sera de 50 cm maximum. Une même saillie principale est exigée pour deux bâtiments contigus.

10. Lucarnes et Pignons

Par lucarnes et pignons, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies sont autorisées aux conditions suivantes :

- 1 Hauteur maximum 2 mètres par rapport au versant de la toiture ,
- 2 Distance minimum par rapport aux axes mitoyens: 1 mètre ;
- 3 Largeur maximum 2/3 de la largeur de la façade

11. Utilisation de l'eau de pluie

La mise en place d'un double réseau de distribution d'eau dans les nouveaux bâtiments constitue un atout. Ce double réseau sera connecté à la distribution classique et aux citernes d'eau de pluie. Ces dernières seront utilisées directement pour tout besoin domestique (sanitaires, arrosage, etc)

3. Les zones d'affectation

1. Zone d'habitat

a) Cette zone est affectée principalement aux logements.

Par logement, il faut entendre l'ensemble des locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés et à l'exclusion des établissements hôteliers.

b) Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie plancher ne dépasse pas 45% de la superficie plancher nette du logement avec un maximum de 200 m² et pour autant qu'ils soient :

- a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ,
- b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité

c) Cette zone peut aussi être affectée aux superficies de plancher consacrées à l'exercice d'une profession libérale ou médicale ou d'une entreprise de services intellectuels à la condition qu'elles soient :

- a) localisées au sein d'un immeuble à appartements ,
- b) limitées à 15% de la superficie de plancher de l'immeuble ,
- c) localisées par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble.

d) Cette zone peut également être affectée à toute autre affectation, dans les limites autorisées par le plan régional d'affectation du sol, et pour autant qu'elle soit l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité.

e) La nature des activités doit être compatible avec le logement et les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'adapter au cadre urbain et au voisinage. L'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente

f) Tout groupe d'habitations, nouveau ou existant, devra être achevé par des habitations de type trois façades

Pour garantir la réalisation effective des logements et leur fiabilité, il convient de prévoir

- 1) un accès privatif aux logements ,
- 2) dans le cadre d'un certificat ou d'un permis de bâtir, que la réalisation soit préalable ou concomitante aux autres destinations

2. Zone de rez-de-chaussée commercial

Le rez-de-chaussée de ces immeubles est affecté aux commerces dans les limites autorisées par le plan régional d'affectation du sol

Par commerce, on entend l'ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes

La zone de rez-de-chaussée commerciaux doit être affectée aux commerces à hauteur d'un minimum de 80% au total. Le solde peut être affecté aux logements à hauteur de 20% maximum.

Le premier étage des immeubles concernés peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

3. Zone de galerie commerçante

a) Cette zone est affectée, sans limite de seuil, au commerce et au grand commerce spécialisé regroupé sous la forme d'une galerie commerçante.

Par grand commerce spécialisé, on entend un commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé.

b) Le mur du centre commercial (galerie commerçante) situé le long de la zone de cours et jardins, en vis-à-vis du local communautaire, devra comporter des ouvertures vitrées afin d'améliorer le cadre de vie et de permettre le contrôle social.

c) Les accès de la galerie commerçante doivent se faire par :

- l'avenue de Hinnisdael
- la rue de l'Eglise
- le nouvel espace public en intérieur de l'îlot

Ces accès seront conçus de manière à présenter une bonne visibilité et une réelle lisibilité dans l'espace public. Ils permettront de créer des cheminements commerciaux plus agréables et continus entre le Stockel Square, la place Dumon et la rue de l'Eglise (au niveau de l'ancienne gare de bus). Ils serviront également à améliorer l'accessibilité au parking souterrain et à en augmenter l'exploitation.

d) Dans le cas de la transformation/agrandissement de la galerie commerçante, une extension du bassin d'orage existant ou un bassin d'orage complémentaire sera imposé. Sa capacité sera calculée en tenant compte des dispositions réglementaires en vigueur.

e) L'augmentation de la surface commerciale du Stockel Square en intérieur d'îlot nécessitera de réserver des espaces importants pour les livraisons. Les quais de livraison seront intégrés au bâtiment afin de diminuer le risque de conflit dans les différents flux de circulation. Les livraisons seront localisées en un point unique accessible par la rue Dominique De Jonghe afin de limiter les impacts négatifs sur l'ensemble de l'intérieur de l'îlot. Cette disposition aura une implication directe sur les entrées et sorties de la zone de livraison qui devra être la plus courte possible.

4. Zone d'activités productives et de commerces

Cette zone est affectée, dans les limites autorisées par le plan régional d'affectation du sol, au rez-de-chaussée et accessoirement au 1^{er} étage des immeubles concernés, aux activités productives de type artisanales liées à un commerce. Ces activités consistent en la

fabrication et la commercialisation de produits ou services faisant appel à un savoir-faire particulier.

A défaut, cette zone est affectée au commerce dans les limites autorisées par le plan régional d'affectation du sol

Hormis pour le rez-de-chaussée, cette zone est également affectée au logement

5. Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

a) Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire

b) Moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut être affectée aux logements

c) Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert

d) Par équipements d'intérêt collectif ou de service public, on entend une construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics

e) Les éventuelles extensions ou nouvelles constructions seront implantées par priorité le long des voiries ou des cheminements piétons

6. Zone de recul plantée

Ces zones sont réservées à l'aménagement de jardinets et aux accès aux bâtiments Elles sont libres de toute construction Ces accès ne peuvent pas être utilisés pour le stationnement en plein air

Ces zones sont plantées sur un tiers au moins de leur superficie totale, le surplus peut être dallé

Les zones de recul plantées peuvent être clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

Les modes de clôture admis sont

- a) la haie vive de minimum 80 cm de hauteur, plantée à 30 cm en retrait sur l'alignement ,
- b) le muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, de 80 cm de hauteur minimum ,
- c) le muret comme sous b) et une haie vive de 80 cm de hauteur minimum

Des pilastres plus élevés sont autorisés pour permettre l'observance des dispositions de la réglementation traitant des boîtes aux lettres et le placement de grilles

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

7. Zone de recul minéralisée

Ces zones sont réservées aux accès des bâtiments riverains. Elles sont libres de toute construction. Ces accès ne peuvent être utilisés pour le stationnement en plein air. Tout équipement mobile, sans ancrage au sol, est autorisé.

Ces zones sont minéralisées sur l'entièreté de leur superficie. Le revêtement de sol doit être identique à celui des trottoirs de la voirie.

Une différence de niveau par rapport au trottoir est interdite.

Ces zones ne peuvent pas être clôturées à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

8. Zone de cours et jardins

Ces zones sont plantées. Elles visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément, de jeux ou de décoration sont autorisées.

9. Zone de voirie

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments naturels ou usuels.

Dans la voirie sont compris les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations, l'éclairage, y compris leurs infrastructures, le mobilier urbain, les dispositifs de limitation de la vitesse, les emplacements pour vélos, etc.

10. Zone de piétonnier

Ces chemins sont prioritairement réservés aux piétons.

Les itinéraires cyclables y sont autorisés, sauf indication contraire, signalée sur le terrain. Exceptionnellement, si la largeur le permet, ils peuvent être empruntés par les véhicules d'urgence, de cérémonie, véhicules de déménagement et/ou véhicules de livraison.

La zone de piétonnier peut accueillir des édicules, permettant d'accéder en sous-sol. Elle peut aussi être couverte en partie, de manière à la protéger contre les intempéries.

11. Zone d'annexe

Cette zone est affectée à l'ensemble des locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment situé à front de voirie.

12. Zone de gare de métro

Cette zone fait partie du domaine public géré par la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB)

En cas de désaffectation d'une partie de la zone de gare de métro, celle-ci peut être affectée aux commerces, suivant les prescriptions de la zone de galerie commerçante

4. Les surimpressions

1. Logements aux étages

Ces zones sont affectées aux étages à de l'habitation nonobstant la prescription relative au rez-de-chaussée commerciaux.

2. Bureaux ou logements aux étages

Les étages supérieurs, au-dessus d'un ou deux niveaux de galerie commerciale, sont affectés au bureau ou au logement.

3. Parkings souterrains

Les parkings souterrains sont destinés aux véhicules automobiles, aux motos et aux vélos
Des espaces vélos sécurisés devront y être aménagés
Ceux-ci peuvent se développer sous le centre commercial et également sous le centre commercial situé, sous le nouvel espace public en intérieur d'îlot, conformément au nombre de niveaux repris au plan

L'accessibilité aux parkings souterrains pourra se faire au moins de trois manières :

- 1) une entrée et/ou une sortie au parking par la rue Dominique de Jonghe par le biais d'une rampe d'accès inscrite dans le volume bâti;
- 2) le maintien de l'entrée au parking souterrain, située avenue de Hinnisdael, dans l'axe de l'avenue d'Ophem ;
- 3) une entrée et/ou sortie qui passe en-dessous de la zone de piétonnier du parvis de l'église Notre-Dame et qui débouche au carrefour formé par la rue Vandermaelen, la rue de l'Eglise et la rue Henrotte La trémie à construire répondra à un haut niveau de qualité architecturale et ses caractéristiques s'intégreront adéquatement au tissu urbain environnant.

Une autre possibilité d'accès pourra être envisagée pour autant qu'elle face l'objet d'une étude de mobilité adéquate

L'entrée et la sortie du parking souterrain situées en à bout de la rue De Jonghe ainsi que les espaces de livraisons seront regroupés en un point en intérieur de l'îlot, au niveau du rez-de-chaussée en dessous du bâtiment cadrant la place, ceci afin de diminuer l'impact des véhicules motorisés sur le site

4. Passage souterrain parking

Un passage sous la zone de piétonnier situé devant l'église Notre-Dame est implanté pour permettre une entrée et /ou sortie du parking souterrain

5. Tunnel métro

Cette surimpression indique l'emplacement du métro.

6. Parc du presbytère

Concernant la surimpression relative au parc situé dans la propriété du Presbytère, celle-ci met l'accent sur l'élément végétal comme écran naturel entre les parcelles bâties et la nouvelle place en intérieur d'îlot du présent plan

Cette surimpression doit

- permettre d'améliorer le cadre de vie ;
- contribuer à la valorisation du caractère naturel de cette partie de l'îlot.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette surimpression sont autorisés

Lors de la mise en œuvre de travaux nécessaires à l'urbanisation, l'emprise des chantiers sur les espaces verts sera interdite

Si la création de chemins d'accès provisoires aux chantiers, des fouilles, abattages d'arbres, etc. s'avèrent nécessaires, les demandes de permis d'urbanisme seront obligatoirement accompagnées d'un plan d'organisation du chantier et d'un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après travaux

Le plan reprend les principaux arbres existants à titre indicatif

7. Bâtiment à préserver (marqué d'une étoile sur le plan d'affectation)

Afin de conserver l'héritage architectural et de sauvegarder l'aspect esthétique de l'îlot, la qualité architecturale du presbytère devra être préservée et entretenue

L'augmentation de volume du presbytère ne sera autorisée que dans la mesure où elle préserve impérativement les caractéristiques du bâtiment tant au niveau de la façade, qu'au niveau de la typologie des toitures existantes

Chaque demande de permis d'urbanisme visant la transformation des façades existantes sera soumise à l'avis de la commission de concertation compétente