

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 99 — 3583 [C — 99/31453]

28 OCTOBRE 1999. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le programme d'action prioritaire « Crystal » situé sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment les articles 67ter à 67nonies;

Vu le plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise approuvé par l'arrêté royal du 28 novembre 1979, tel qu'abrogé par le plan régional de développement approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995;

Vu le projet de plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 août 1999;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999 déterminant les quartiers susceptibles de faire l'objet de programmes d'action prioritaire;

Vu le projet de programme d'action prioritaire (PAP) « Crystal » adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999;

Vu le plan particulier d'affectation du sol n° 21 approuvé par l'arrêté royal du 15 janvier 1963 (îlot compris entre la chaussée de Gand, la rue de la Colonne, la rue de la Borne et la rue Ransfort) de la commune de Molenbeek-Saint-Jean;

Vu la délibération du Conseil Communal de Molenbeek-Saint-Jean du 20 mai 1999 décidant d'entamer la procédure d'abrogation du PPAS n° 21, en application de l'article 65bis de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'avis de la commission de concertation du 2 août 1999;

Vu l'avis du Conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean du 9 septembre 1999;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région Bruxelles-Capitale du 16 septembre 1999;

Vu l'avis de la Commission régionale de développement du 20 septembre 1999;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 14 octobre 1999;

Vu l'accord du Ministre ayant le budget dans ses attributions, donné le 14 octobre 1999;

Vu l'avis du Conseil d'Etat donné dans le délai ne dépassant pas trois jours prescrit par l'article 84, 1^{er} alinéa, 2° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'il convient d'adopter dans les plus brefs délais le programme d'action prioritaire « Crystal », en raison de l'état de dégradation avancée de son périmètre et la possibilité d'entreprendre immédiatement la rénovation de celui-ci;

Que le projet d'extension de l'entreprise Eurocall a été déterminé par le Gouvernement comme un projet d'intérêt public en raison de sa nature d'élément moteur de la réurbanisation de l'îlot;

Que cette société doit impérativement débiter ses travaux d'extension en raison du développement de ses activités;

Que l'adoption à moyen terme du Programme d'Action prioritaire ne permettrait pas à cette société de faire face à ses possibilités de développement;

Que cette situation serait de nature à supprimer l'élément moteur de la réurbanisation de l'îlot;

Considérant que le périmètre délimité par les rues de la Borne, de la Colonne, Ransfort et la chaussée de Gand se caractérise par une dégradation de la situation urbanistique;

Qu'ainsi, le plan 4a, intitulé « Etat physique du bâti », révèle une dégradation importante du patrimoine bâti; que 39 % des propriétés sont en ruine ou dégradées, représentant plus de 50 % de la surface bâtie;

Que le plan n° 4b, intitulé « Espace habitable par habitant », témoigne de la présence de plusieurs immeubles à l'abandon ou inoccupés;

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C — 99/31453]

28 OKTOBER 1999. — Besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter goedkeuring van het prioritaire actieprogramma « Crystal » gelegen op het grondgebied van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek

De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Gelet op de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991 betreffende de planning en de stedenbouw, meer bepaald de artikels 67ter en 67nonies;

Gelet op het gewestplan voor de Brusselse agglomeratie goedgekeurd bij koninklijk besluit van 28 november 1979, opgeheven door het gewestelijk ontwikkelingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 3 maart 1995;

Gelet op het regionaal bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 30 augustus 1999;

Gelet op het besluit van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 27 mei 1999 de wijken bepalend die voor een prioritaire actieprogramma in aanmerking komen;

Gelet op het prioritaire actieprogramma (PAP) « Crystal » goedgekeurd door het besluit van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 27 mei 1999;

Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan n° 21 goedgekeurd bij koninklijk besluit van 15 januari 1963 (wijk gelegen tussen de Gentse steenweg, de Kolomstraat, de Paalstraat en de Ransfortstraat) in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van Sint-Jans-Molenbeek van 20 mei 1999 waarbij werd beslist de procedure tot opheffing van het BPA n° 21 in te zetten, in toepassing van artikel 65bis van de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991 op de planning en de stedenbouw;

Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 2 augustus 1999;

Gelet op het advies van de Gemeenteraad van Sint-Jans-Molenbeek van 9 september 1999;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 16 september 1999;

Gelet op het advies van de Regionale commissie voor ontwikkeling van 20 september 1999;

Gelet op het advies van de inspectie van financiën van 14 oktober 1999;

Gelet op het akkoord van de Minister bevoegd voor begroting van 14 oktober 1999;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven binnen de termijn van drie dagen zoals voorgeschreven in artikel 84, alinea 1, 2° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat het gepast voorkomt zo spoedig mogelijk het prioritaire actieprogramma « Crystal » goed te keuren, omwille van de vergevorderde verloedering binnen de perimeter en de mogelijkheid onmiddellijk de vernieuwing ervan aan te vatten;

Dat het ontwerp tot uitbreiding van de onderneming Eurocall door de Regering werd bepaald als een project van openbaar nut omwille van de stuwende kracht die het aan de vernieuwende stadsontwikkeling kan geven;

Dat deze onderneming dringend uitbreidingswerken moet aanvaarten, omwille van de ontwikkeling van haar activiteiten;

Dat de goedkeuring op middellange termijn van het Prioritaire actieprogramma deze onderneming zou verhinderen het hoofd te bieden aan haar mogelijkheden tot ontwikkeling;

Dat deze toestand van aard zou zijn de stuwende kracht voor de vernieuwende stadsontwikkeling in deze wijk te doen verdwijnen;

Overwegende dat de perimeter gevormd door de Paalstraat, de Kolomstraat, de Ransfortstraat en de Gentsesteenweg gekenmerkt wordt door een verloedering van de stedenbouwkundige toestand;

Dat het plan 4a « Fysische toestand van de bebouwing » een belangrijke verloedering aantoont van de gebouwen; dat 39 % van de eigendommen, die 50 % van de bebouwde oppervlakte vertegenwoordigen, bouwvallig zijn of in slechte staat verkeren;

Dat het plan 4b « Bewoonbare oppervlakte per inwoner » aantoont dat verschillende gebouwen verwaarloosd zijn of onbewoond;

Que le plan n° 5a, intitulé « Etat de l'espace public » atteste la présence d'espaces publics en mauvais état;

Considérant que le périmètre délimité par les rues de la Borne, de la Colonne, Ransfort et la chaussée de Gand se caractérise par une dégradation de la cohésion sociale;

Que cette dégradation s'exprime notamment par un taux élevé de chômage, où le pourcentage moyen de population active du secteur statistique dans lequel s'insère l'îlot (23 %) est inférieur à celui de la commune (29,3 %) et de la Région (32 %);

Considérant les multiples réalisations successives de projets urbanistiques, incompatibles entre eux qui ont provoqué des courts-circuits dans les interfaces entre l'espace privé et public et conduit à l'improductivité du bâti et du non-bâti;

Considérant que le Gouvernement a clairement indiqué ses intentions de gestion des quartiers en crises dans le chapitre de la déclaration gouvernementale intitulé « La lutte contre l'exclusion sociale et la nécessaire revitalisation des quartiers vulnérables figurent parmi les premières priorités du Gouvernement »;

Que la nécessaire revitalisation de l'îlot « Crystal », par le programme d'action prioritaire du même nom, a pour volonté de redynamiser le quartier;

Considérant que la mise en œuvre du PAP « Crystal » permet d'élargir le développement d'un projet d'intérêt public à l'ensemble d'un îlot dont 39 % des propriétés sont en ruine ou dans un état avancé de dégradation, ce qui représente plus de 50 % de la surface de l'îlot; que l'intérêt général est ainsi renforcé par la volonté d'acteurs privés, avec l'appui de la SDRB, de revitaliser l'îlot dans lequel ils sont implantés depuis plusieurs années;

Considérant que le PAP « Crystal » associe le développement d'entreprises existantes, le redéploiement de logements (nouveaux et rénovés), la valorisation des espaces et infrastructures publics en formulant plusieurs propositions concrètes d'aménagement tout en prévoyant la rénovation de surfaces bâties sur lesquelles des affectations d'habitation, de service public, d'équipement d'intérêt collectif, de bureau, d'activité de production, de commerce et service d'horeca ou de grandes infrastructures sont autorisés;

Considérant que les remarques et observations émises lors de l'enquête publique concernent les modifications apportées à la voirie rue de la Borne (AED/B1), en particulier la mise à double sens, le stationnement automobile et les arrêts de bus (S.T.I.B.), le réaligement et la reconstruction du goulot (C.R.M.S), la démolition du complexe Crystal proprement dite, l'implantation d'un centre d'entreprises en intérieur d'îlot sans projet culturel ni espace vert public (A.S.B.L. LA RUE) et des questions relatives à la circulation (Police communale);

Que s'agissant du souhait de réaffectation du cinéma « Crystal », la carte n° 4a permet de constater que ce bâtiment est totalement dégradé; que les cartes n°s 3a et 3b indiquent qu'il n'y existe plus d'activités; qu'il n'est plus envisageable de le réaffecter à un usage culturel sans un coût exorbitant;

Que les autres observations ont été examinées lors des avis rendus par les instances consultatives et seront examinées ci-après;

Considérant que la Commission de concertation et le conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean, ont émis un avis favorable à condition de réaliser, complémentirement au plan des affectations, un tableau de synthèse des surfaces bâties autorisables par affectation ou catégorie d'affectation projetée;

Qu'un tableau de synthèse des surfaces bâties autorisables par affectation, par immeuble et par niveau, a été réalisé et a été joint au PAP;

Considérant que la Commission de concertation et le Conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean ont, par ailleurs, conditionné leur avis favorable à la présence d'une végétation plus importante tant dans la partie semi-publique que dans les parties privatives; qu'elles ont suggéré qu'un plan paysager déterminant les potentialités de verdurisation complète le dossier;

Qu'un plan de verdurisation (7d) a été intégré au PAP; que le PAP comporte une ouverture accrue de l'intérieur de l'îlot destinée à un espace semi-public;

dat het plan 5a « Toestand van de openbare ruimte », openbare ruimten aanwijst die in slechte staat verkeren;

Overwegend dat de perimeter gevormd door de Paalstraat, de Kolomstraat, de Ransfortstraat en de Gentssteenweg gekenmerkt wordt door een verslechtering van de sociale cohesie;

Dat deze verslechtering zich voortdurend uitdrukt in een grote werkloosheidsgraad, waarbij het gemiddeld aandeel van de actieve bevolking binnen de statistische sector waarin het huizenblok zich bevindt (23 %) lager ligt dan dat in de gemeente (29,3 %) en in het Gewest (32 %) :

Overwegend de talrijke opeenvolgende en onder elkaar strijdige uitvoeringen van stedenbouwkundige ontwerpen die kortsluitingen hebben veroorzaakt op de grensvlakken tussen particuliere en openbare ruimte en geleid hebben tot improductiviteit van bebouwde en onbebouwde ruimten;

Overwegend dat de Regering duidelijk zijn beleidsintenties heeft meegedeeld wat betreft de wijken die in crisistoestand verkeren, in het hoofdstuk van de Regeringsverklaring onder de titel « De strijd tegen de sociale uitsluiting en de noodzakelijke heropleving van kwetsbare wijken behoren tot de voornaamste prioriteiten van de Regering »;

Dat de noodzakelijke heropleving van het huizenblok « Crystal », tot doel heeft met het prioritair actieprogramma dat dezelfde naam draagt, aan de wijk een nieuwe dynamiek te geven;

Overwegend dat het uitvoeren van het PAP « Crystal » de mogelijkheid biedt een project van openbaar belang uit te breiden tot gans de wijk waarvan 39 % van de eigendommen zich in ruineuze of gevorderd staat van verloedering bevindt, wat meer dan 50 % van de wijk uitmaakt; dat het algemeen belang versterkt wordt door de wil van particuliere actoren om, met de steun van de GOMB de wijk waarin ze sedert verschillende jaren zijn gevestigd te doen opleven;

Overwegend dat het PAP « Crystal » de ontwikkeling van bestaande ondernemingen, de herstructurering van woningen (nieuw of vernieuwd), de herwaardering van de openbare ruimte en infrastructuur samenvoegt, door het formuleren van verschillende concrete voorstellen van aanleg, tegelijkertijd met de vernieuwing van de bebouwde oppervlakte waarop bestemmingen worden aanvaard van bewoning, openbare diensten, gemeenschappelijke voorzieningen, kantoren, productieve activiteiten, handel en horeca of van grote infrastructuur;

Overwegend dat de opmerkingen en commentaren die werden geformuleerd naar aanleiding van het openbaar onderzoek, betrekking hebben op de wijzigingen die worden aangebracht aan het wegdek in de Paalstraat (BÜV/B1), meer bepaald het verkeer in dubbel richting, het parkeren van auto's en de bushaltes (M.I.V.B.), de nieuwe rooilijn en de heropbouw van de flessenhals (K.C.M.L.), de sloop van het gebouwcomplex Crystal zelf, de vestiging van een bedrijventrum binnen de wijk zonder cultureel project of openbare groene ruimte (V.Z.W. DE STRAAT) alsook vragen met betrekking tot het verkeer (gemeentepolitie);

Dat met betrekking tot de wens om de bioscoop « Crystal » een nieuwe bestemming te geven, de kaart n° 4a aantoon dat dit gebouw compleet verloederd is; dat de kaarten nrs. 3a en 3b vermelden dat er geen activiteiten meer worden in uitgeoefend; dat het niet denkbaar is het voor een culturele bestemming aan te wenden tenzij mits buitensporige kosten;

Dat de overige bemerkingsen onderzocht werden naar aanleiding van de adviezen uitgebracht door de raadgevende instanties en hierna zullen worden onderzocht;

Overwegend dat de Overlegcommissie en de Gemeenteraad van Sint-Jans-Molenbeek een gunstig advies hebben uitgebracht, op voorwaarde dat er bij het bestemmingsplan een synthesesetabel wordt gevoegd met opgave van de vergunbare bebouwde oppervlakten per voorziene bestemming of categorie van bestemming;

Dat een synthesesetabel met opgave van de vergunbare bebouwde oppervlakten per bestemming, per gebouw en per verdieping werd opgemaakt en bij het PAP gevoegd;

Overwegend dat de Overlegcommissie en de Gemeenteraad van Sint-Jans-Molenbeek als voorwaarde voor hun gunstig advies hebben bedongen dat er meer beplanting moet aanwezig zijn zowel in de semi-publieke als in de particuliere ruimten; dat ze hebben voorgesteld dat een ontwerp dat de mogelijkheden van verdere groenaanleg bepaalt, het dossier zou vervolledigen;

Dat een ontwerp voor groenaanleg (7d) bij het PAP is gevoegd; dat het PAP een ruimere ontsluiting voorziet binnen de huizenblok voor de aanleg van een semi-publieke ruimte;

Considérant que la Commission de concertation souhaite une réduction du gabarit de l'immeuble situé à l'arrière des immeubles 1-3, rue Ransfort, par la prolongation de la zone « d'annexe au rez »;

Que le gabarit existant à l'arrière du n° 1-3 rue Ransfort doit être conservé vu la qualité constructive existante, les limites de propriété et l'économie générale du projet;

Considérant que la Commission de concertation et le Conseil Communal de Molenbeek-Saint-Jean ont émis leur avis favorable sous réserve d'obtenir l'accord de la STIB sur l'aménagement de la rue de la Borne;

Que l'accord de la STIB sur l'aménagement de la rue de la Borne a été obtenu le 1^{er} septembre 1999;

Considérant que la Commission de concertation souhaite qu'il soit prévu des dispositions pratiques assurant l'expropriation et le réaménagement du goulet de la rue de la Borne;

Que l'ordonnance du 29 août 1991 relative à la planification et à l'urbanisme ne prévoit pas l'expropriation des immeubles nécessaires à la réalisation des programmes d'action prioritaire; qu'à fortiori, l'arrêté du Gouvernement adoptant le PAP ne peut concerner à la fois le PAP et un plan d'expropriation;

Que toute référence au plan d'expropriation a dès lors été supprimée dans le PAP;

Considérant que le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale a constaté qu'un projet de PAP doit être justifié par la nécessité de déroger à un plan supérieur, et en principe au PRAS; que le Conseil précise que le PRAS était inexistant au moment où il a émis son avis;

Qu'au moment de l'élaboration du projet de PAP et de sa soumission à l'enquête publique, le projet de PRAS (I) adopté le 16 juillet 1998, avait valeur réglementaire et prévoyait une zone d'habitation dans laquelle les superficies d'entreprises ou de commerces étaient limitées à 500 m² dans le meilleur des cas; qu'un liseré commercial était prévu le long de la chaussée de Gand, autorisant 1500 m² par immeuble;

Que dans le projet de PRAS (I), l'activité de call center n'était autorisée que dans les zones d'industries urbaines; que si cette activité n'était pas située dans ce type de zone, elle était comptabilisée en affectation de bureau; que par ailleurs, le solde des bureaux admissibles pour l'îlot était négatif de +/- 260 m²; que l'extension d'Eurocall, projet d'intérêt public, était donc rendue totalement impossible;

Que le projet de PRAS (II) adopté le 30 août 1999 et qui n'a pas valeur réglementaire, prévoit une zone de forte mixité sur l'ensemble de l'îlot (ainsi qu'un PICHEE sur ses trois-quarts);

Que dans l'attente de l'adoption définitive du PRAS, s'applique le Plan de Secteur tel qu'abrogé par le P.R.D.;

Que le périmètre du PAP se trouve « à cheval » sur deux types de zone :

une zone mixte d'habitation comprise dans un périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise (surfaces autorisées : logements illimités; équipements, commerces, ateliers ou bureaux : 200 m², portés à 500 m² si MPP);

une zone mixte d'habitation et d'entreprise comprise dans un périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise (surfaces autorisées : logements, commerces et ateliers illimités; équipements ou bureaux : 200 m², portés à 1500 m² si MPP);

Que le PAP est donc toujours nécessaire pour permettre l'installation du projet d'intérêt public sur 1.280 m² de bureaux;

Considérant que le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale a demandé que figurent explicitement dans le PAP des mesures d'accompagnement en matière de formation professionnelle;

Que l'article 67 quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme prévoit que le PAP soit accompagné de mesures destinées à promouvoir le développement économique et social ainsi que l'habitabilité et l'environnement du quartier, mais ne vise pas les mesures concernant les formations professionnelles;

Considérant que la CRD estime nécessaire d'effectuer une approche globale des quartiers en crise, intégrant les questions d'ordre social et économique;

Que l'approche globale ne relève pas de l'objet d'un PAP en particulier;

Considérant que la CRD met en doute l'opportunité du recours à l'adoption d'un PAP;

Overwegend dat de Overlegcommissie een vermindering wenst van het bouwvolume van het gebouw gelegen achter de gebouwen 1-3 in de Ransfortstraat, door de verlenging van de zone « bijgebouwen op het gelijkvloers »;

Dat het bestaande bouwvolume achter n° 1-3 van de Ransfortstraat moet behouden worden gelet op de bestaande constructie, de eigendoms grenzen en het algemeen opzet van het project;

Overwegend dat de Overlegcommissie en de Gemeenteraad van Sint-Jans-Molenbeek gunstig advies hebben uitgebracht onder de voorwaarde dat de MIVB akkoord gaat met de aanleg van de Paalstraat;

Dat het akkoord van de MIVB voor de aanleg van de Paalstraat werd bekomen op 1 september 1999;

Overwegend dat de Overlegcommissie wenst dat praktische maatregelen zouden worden voorzien voor de onteigening en de heraanleg van de nauwe doorgang in de Paalstraat;

Dat de ordonnantie van 29 augustus 1991 met betrekking tot de planning en de stedenbouwkundige aanleg geen onteigening voorziet van gebouwen die nodig zijn voor de uitvoering van prioritaire actieprogramma's; dat a fortiori het regeringsbesluit dat het PAP goedkeurt niet tegelijkertijd betrekking kan hebben op het PAP en op een onteigeningsplan.

Dat ieder verwijzing naar het onteigeningsplan dan ook werd geschrapt;

Overwegend dat de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft vastgesteld dat een ontwerp van PAP moet gerechtvaardigd zijn door de noodzaak om af te wijken van een hoger plan, in principe van het GBP; dat de Raad er op wijst dat het GBP niet bestond op het ogenblik dat hij zijn advies uitgaaf;

Dat op het ogenblik van het uitwerken van het ontwerp van PAP en van het onderwerpen ervan aan openbaar onderzoek, het ontwerp van GBP (I), goedgekeurd op 16 juli 1998 rechtsgeldig was en een woonzone voorzorg waarbij de oppervlakte voor ondernemingen en handel beperkt werd tot een maximum van 500 m²; dat een commerciële buitenrand was voorzien langs de Gentsesteenweg, dat 1500 m² per gebouw toestond;

Dat in het ontwerp van GBP (I) een 'call center'-activiteit alleen in de stedelijke industriezones werd toegestaan; dat binnen deze zones deze activiteit als kantoren werd meegerekend; dat anderzijds het saldo van de toegelaten kantoorruimten voor de huizenblok voor ongeveer 260 m negatief was; dat hierdoor de uitbreiding van Eurocall, project van openbaar nut, volledig onmogelijk werd gemaakt;

Dat het ontwerp van GBP (II) goedgekeurd op 30 augustus 1999 en dat niet rechtsgeldig is, een sterk gemengde zone voorziet over het geheel van het huizenblok (alsook een PCHES op driekwart van de oppervlakte);

Dat in afwachting van de goedkeuring van het GBP, het gewestplan van toepassing is, zoals opgeheven door het GewOP;

Dat de perimenter van het PAP zich uitstrekt over twee types van zones :

een gemengde woonzone gelegen binnen een perimenter van herstructurering van de huisvesting en van de onderneming (toegestane oppervlakten : onbeperkt voor woningen; voor uitrusting, handel, ateliers of kantoren : 200 m², verhoogd tot 500 m² indien SRO);

een gemengde woon- en industriezone gelegen binnen een perimenter van herstructurering van bewoning en industrie (toegestane oppervlakten : onbeperkt voor woningen, handel en ateliers; uitrusting en kantoren : 200 m², verhoogd tot 1500 m² indien SRO);

Dat het PAP derhalve noodzakelijk blijft om de inplanting mogelijk te maken van het project van openbaar belang met 1.280 m² kantooroppervlakte;

Overwegend dat de Economische en Sociale Raad voor het Brussels hoofdstedelijk gewest er om verzocht heeft de begeleidingsmaatregelen voor beroepsopleiding expliciet in het PAP op te nemen;

Dat het artikel 67quater van de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991 betreffende de planning en de stedenbouwkundige aanleg voorziet dat het PAP moet begeleid worden door maatregelen die bestemd zijn om de economische en sociale ontwikkeling te bevorderen, evenals de woonbaarheid en de omgeving van de wijk, maar dat maatregelen voor beroepsopleiding hierin niet voorzien zijn;

Overwegend dat de RCO van oordeel is dat een globale aanpak van de crisiswijken noodzakelijk is, waarin sociale en economische problemen worden opgenomen;

Dat de globale aanpak niet behoort tot het doel van een afzonderlijk PAP;

Overwegend dat de RCO de opportuniteit van het toevlucht nemen tot het goedkeuren van een PAP in twijfel trekt;

Que, comme exposé ci-avant, la situation urbanistique actuelle rend nécessaire le recours à l'adoption d'un PAP, pour entamer la rénovation du périmètre, en répondant en outre au besoin urgent d'extension d'une entreprise locale qui souhaite se développer dans un quartier difficile;

Que seul le PAP permet d'installer les 1280 m² prévus pour le projet d'intérêt public, source de redynamisation de l'îlot;

Que le fait de mettre en uvre le PAP « Crystal » permettra d'élargir un projet privé à l'ensemble d'un îlot fortement dégradé et dans le cadre de la société mixte constituée par la SDRB, la S.A. Eurocall et la S.A. Charmeuil, propriétaire de 12 % des terrains de l'îlot, de rénover +/- 1700 m² à usage polyvalent et +/- 900 m² à usage de logement;

Considérant que la CRD estime que le PAP n'offre pas de garanties suffisantes quant à la réalisation des autres opérations visant à améliorer la situation dégradée de l'îlot et que l'insuffisance des moyens financiers générés par le mécanisme des PAP ne permet pas la restructuration complète du périmètre;

Que le mécanisme des PAP tel que prévu par l'ordonnance du 29 août 1991 ne prévoit pas de moyens financiers pour leur exécution, mise à part la prise en charge d'éventuelles études d'incidences;

Que l'implication de la SDRB dans l'exécution du PAP offre les garanties nécessaires à sa réalisation;

Que la société mixte, associant les investisseurs du projet, les propriétaires de terrain et la SDRB, bénéficie d'une capacité financière directe de +/- 30 millions;

Considérant que les demandes de permis d'urbanisme, de lotir et de certificats d'urbanisme liées à l'extension de la S.A. Eurocall et aux projets de la Société d'économie mixte constituée par la S.D.R.B., la S.A. Eurocall et la S.A. Charmeuil sont dispensées des mesures particulières de publicité en raison de leur nature d'élément moteur de la réurbanisation de l'îlot; qu'au surplus le PAP lui-même a été soumis à enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation;

Considérant que les avis de la Commission régionale de développement et du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale sont annexés au présent arrêté,

Arrête :

Article 1^{er}. Le Programme d'Action Prioritaire « Crystal » est adopté. Il comporte les documents ci-annexés :

1) le document, à valeur indicative, intitulé « Exposé des motifs », comprenant les éléments suivants :

- a. la situation existante de fait, accompagnée des plans 1 à 5;
- b. les mesures en faveur du développement du quartier;
- c. les notions-clés des programmes d'action prioritaire;
- d. les mesures particulières accompagnées des plans 7c et 7d;
- e. la réglementation planifiée et existante – dérogations;

- f. la société mixte « Crystal »;
- g. bail emphytéotique/droit de passage;
- h. l'exemption des mesures particulières de publicité;
- i. l'étude et rapport d'incidences;
- i. le tableau de synthèse des affectations.

2) le document, à valeur réglementaire, intitulé plan d'affectation, comprenant les éléments suivants :

- a. les prescriptions littérales (zones pour bâtiments et zones non aedificandi)
- b. les plans n° 6a, 6b, 7a et 7b.

Art. 2. Les demandes de permis d'urbanisme, de lotir et de certificats d'urbanisme liées à l'extension de la S.A. Eurocall et aux projets de la Société mixte constituée par la S.D.R.B., la S.A. Eurocall et la S.A. Charmeuil sont dispensées des mesures particulières de publicité visées par les articles 112 à 115 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Dat, zoals hierboven uiteengezet, de stedenbouwkundige toestand het redmiddel van een goedgekeurd PAP noodzakelijk maakt, teneinde de vernieuwing van de perimeter te kunnen aanvatten, hierbij tevens beantwoordend aan de dringende noodzaak tot uitbreiding voor een plaatselijke onderneming die zich verder wenst te ontwikkelen in een moeilijke wijk;

Dat alleen het PAP de mogelijkheid biedt om de 1 280 m² te vestigen die nodig zijn voor dit project van openbaar nut, dat aan de huizenblok een nieuwe dynamiek zal verschaffen;

Dat het op gang brengen van het PAP « Crystal » de mogelijkheid zal bieden om een particulier project uit te breiden tot het geheel van een fel verloederd huizenblok en om, in het kader van een gemengde vennootschap opgericht door de GOMB, de N.V. Eurocall en de N.V. Charmeuil, eigenaar van 12 % van de huizenblok, ongeveer 1700 m² te vernieuwen voor polyvalent gebruik en ongeveer 900 m² voor bewoning;

Overwegend dat de RCO van oordeel is dat het PAP onvoldoende garanties biedt voor wat betreft de overige acties die de verbetering van de verloederde toestand van het huizenblok tot doel hebben en dat de financiële middelen die door het mechanisme van het PAP worden geproduceerd onvoldoende zullen zijn om de volledige herstructurering van de perimeter te verwezenlijken;

Dat het mechanisme van de PAP zoals het wordt geregeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991 geen financiële middelen voorziet voor hun uitvoering, met uitzondering van het bekostigen van eventuele milieueffectrapportering;

Dat de betrokkenheid van de GOMB bij de uitvoering van het PAP de nodige waarborgen biedt voor de verwezenlijking ervan;

Dat de gemengde vennootschap, die de investeerders in het project, de eigenaars van de gronden en de GOMB, over een direct financieel vermogen beschikt tot beloop van ongeveer 30 miljoen BEF.

Overwegend dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning, voor verkaveling en voor stedenbouwkundig attest die verbonden zijn met de uitbreiding van de N.V. Eurocall en met de projecten van de gemengde vennootschap opgericht door de GOMB, de N.V. Eurocall en de N.V. Charmeuil ontslagen zijn van de bijzondere maatregelen van publiciteit, als motor voor de heraanleg van het huizenblok; dat daarenboven het PAP zelf onderworpen werd aan openbaar onderzoek en aan het advies van de Overlegcommissie;

Overwegend dat de adviezen van de Regionale commissie voor ontwikkeling en van de Economische en Sociale Raad van het Brussels hoofdstedelijk gewest bij dit besluit zijn gevoegd,

Besluit :

Artikel 1. Het Prioritair actieprogramma « Crystal » wordt goedgekeurd. Het houdt de hierbij aangehechte documenten in :

1) het informatief document « Memorie van toelichting », dat volgende stukken bevat :

- a. de bestaande feitelijke toestand, vergezeld van de plannen 1 tot 5;
- b. de maatregelen ten gunste van de ontwikkeling van de wijk;
- c. de grondbeginselen van de prioritaire actieprogramma's;
- d. de bijzondere maatregelen, vergezeld van de plannen 7c en 7d;
- e. de in plannen vastgelegde en bestaande reglementering – afwijkingen;
- f. de gemengde vennootschap « Crystal »;
- g. erfpacht/recht van doorgang;
- h. de vrijstelling van de speciale regelen van openbaarmaking;
- i. de voorstudie en het milieueffectrapport;
- j. de synthesesetabel van de bestemmingen.

1) het rechtsgeldig document, onder de naam bestemmingsplan, dat volgende elementen bevat :

- a. de letterlijke voorschriften (zones voor bebouwing en zones non aedificandi)
- b. de plannen n° 6a, 6b, 7a en 7b.

Art. 2. De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning, verkaveling of stedenbouwkundig attest, verbonden met de uitbreiding van de N.V. Eurocall en met de projecten van de gemengde vennootschap opgericht door de GOMB, de N.V. Eurocall en de N.V. Charmeuil zijn vrijgesteld van de bijzondere voorschriften betreffende publiciteit zoals voorzien in de artikels 112 tot 115 van de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991 over de planning en de stedenbouwkundige aanleg.

Art. 3. Le Programme d'Action Prioritaire "Crystal" cesse de produire ses effets cinq ans après son entrée en vigueur sauf prorogation pour un nouveau terme de cinq ans.

Art. 4. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 5. Le ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 28 octobre 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

J. SIMONET

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux Publics, du Transport, de la Lutte contre l'incendie et de l'aide Médicale Urgente,

J. CHABERT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'environnement et de la Politique de l'eau, de la Conservation de la Nature, de la Propreté publique et du Commerce extérieur,

D. GOSUIN

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Finances, du Budget, de la Fonction Publique et des Relations Extérieures,

Mme A. NEYTS-UYTTEBROECK

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire de la Rénovation Urbaine, des Monuments et Sites et du Transport rémunéré de personnes,

E. ANDRE

Annexe 1

Exposé des Motifs

1.1. Situation existante de fait

1.1.1. Le tissu social

Le profil socio-économique de la commune de Molenbeek est un des plus faible de la Région bruxelloise. Au sein de la commune, le quartier dans lequel se situe l'îlot occupe une place exceptionnellement vulnérable. Les indicateurs de la vulnérabilité socio-économique sont, pour ce qui concerne l'îlot, encore plus bas que ceux de la moyenne du quartier auquel il appartient. En plus, l'intensité du problème n'est pas répartie régulièrement sur l'îlot. Dans les logements sociaux, le niveau des revenus et les conditions de vie sont paradoxalement meilleurs que dans les autres logements, qui officiellement abritent 45 % -en réalité (1) probablement entre 55 et 60 % - des habitants de l'îlot. Cette inversion, qui réside dans le fait que les plus nécessiteux n'habitent pas dans les logements sociaux, est une caractéristique de nombreux quartiers défavorisés. Cela démontre qu'il n'est pas possible de résoudre le problème hors de son contexte. Il faut au moins aussi intervenir simultanément sur le contexte qui est responsable de la concentration du problème.

Il y a à peu près 520 à 550 habitants dans l'îlot, groupés en 180 à 200 familles. 41 % de ces familles sont des personnes isolées, habitant surtout dans les logements sociaux. La taille moyenne d'une famille est en même temps très élevée, 3,6 personnes par famille. A peu près 60 % de la population a moins de 35 ans. Les familles nombreuses et les isolés forment donc la plus grande partie de la population. Il s'agit d'un groupe vulnérable.

Art. 3. Het Prioritair actieprogramma « Crystal » zal ophouden van kracht te zijn vijf jaar na zijn inwerkingtreding, behoudens verlenging voor een nieuwe termijn van vijf jaar.

Art. 4. Dit besluit wordt van kracht op de dag van zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 5. De minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 28 oktober 1999.

Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

J. SIMONET

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken, Vervoer, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

J. CHABERT

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu en Waterbeleid, Natuurbehoud, Openbare Netheid en Buitenlandse Handel,

D. GOSUIN

Minister van de Brusselstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Extreeme Betrekkingen,

Mevr. A. NEYTS-UYTTEBROECK

Staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen,

E. ANDRE

Bijlagen 1.

Memorie van toelichting

1.1 Bestaande feitelijke toestand

6.1.1 Het sociale weefsel

Het socio-economisch profiel van de gemeente Molenbeek behoort bij de zwaksten in het Gewest. De wijk waarin het huizenblok ligt neemt binnen de gemeente een uitzonderlijk kwetsbare plaats in. De criteria van sociaal-economische kwetsbaarheid zijn voor het betreffende huizenblok nog lager dan het gemiddelde van deze wijk. Het ernst van het probleem is ongelijkmatig verdeeld over het huizenblok. Paradoxaal genoeg zijn het inkomen en de leefomstandigheden in de sociale woningen ruim beter dan in de andere woningen, die officieel 45 % - en in werkelijkheid (2) waarschijnlijk 55 à 60 % - van de bewoners van het huizenblok bevatten. Deze omkering - namelijk dat niet de meest behoevenden in de sociale woningen wonen - is een kenmerk van vele kansarme wijken. Het toont aan dat het probleem niet kan opgelost worden los van de context die voor de concentratie van het probleem verantwoordelijk is.

Naar schatting wonen 520 à 550 inwoners in het huizenblok, gegroepeerd in 180 à 200 families. 41 % van deze families zijn alleenstaanden, die vooral wonen in de sociale woningen. De gemiddelde gezinsgrootte is tegelijk zeer hoog, namelijk 3,6 personen. Ongeveer 60 % van de bevolking is minder dan 35 jaar. Grote families en alleenstaanden vormen dus het overgrote deel van de populatie. Dat is een kwetsbare groep.

La vulnérabilité est encore aggravée par une dépendance économique. Dans le secteur statistique, 62 % des habitants, âgés de plus de 18 ans, n'ont aucun diplôme. Ce pourcentage est le double de la moyenne communale et presque le triple de la moyenne régionale. Entre 1981 et 1991, la part de la population active ayant un travail est descendue de 28 % à 23 %.

La pauvreté augmente, la rupture à la ville s'aggrave.

1.1.2. Les bâtiments

Voir plans 2 et 4

Le bâti de l'îlot est hétérogène et complexe; il est le résultat d'une évolution longue de 200 ans. A un moment de son évolution l'îlot était entouré d'un front bâti. Ensuite, l'intérieur d'îlot s'est densifié en portant atteinte aux constructions existantes. Puis, un quart de l'îlot a été démoli pour faire place à des tours de logements. Ces différents concepts urbanistiques ne sont pas compatibles. Dans chacun de ces concepts, l'intimité urbaine prend forme différemment; ces différences provoquent des courts-circuits dans les interfaces entre l'espace privé et l'espace public. Une explication possible à cette situation est la réalisation incomplète des plans de restructuration successifs.

Comparé à la valeur moyenne (0,66) de l'indice de construction, le facteur P/S est très élevé (2,01). La superficie totale bâtie s'élève à 23.712 m². 39 % des propriétés sont en ruine ou dégradées. Cela représente plus de 50 % de la surface bâtie. Les plus anciennes habitations situées aux bords de l'îlot sont dominées par les tours de logements et par les constructions en intérieurs d'îlot. A cette situation s'ajoute un chancre urbain, l'ancien cinéma « Crystal », qui est propriété de la Commune. Le plan 4a illustre le fait que ce complexe a « corrodé » son environnement immédiat.

La longue histoire de l'îlot donne automatiquement au patrimoine bâti une valeur historique. Cette valeur est globalement protégée par les plans d'urbanisme supérieurs (P.I.C.H.E.E.), mis à part le quart de l'îlot du côté est, sur lequel les tours de logement ont été bâties.

1.1.3. Les activités

Voir plans 3a et 3b.

60 % des superficies sont utilisées pour du logement et 18 % du bâti est vide. Le reste est utilisé pour des activités économiques. Ces proportions confirment la potentialité future de ce quartier : il ne deviendra jamais un pôle économique important, mais est plutôt prédéterminé à un avenir résidentiel prépondérant. L'îlot est tangent à la chaussée de Gand, qui est la colonne vertébrale historique et encore effective de ce quartier et sur laquelle se développe la plus grande partie de l'activité économique.

Mais, les entreprises qui s'adressent à un public plus large que celui du quartier ont localisé leurs entrées "du côté arrière" de l'îlot. Elles se soustraient maintenant à la dynamique locale du quartier. Cette situation est renforcée par la situation morphologique du quartier ainsi que par l'organisation des circulations.

Il faut constater que cette prise de distance par rapport à l'environnement immédiat est devenue un concept assez généralisé : on le retrouve dans les immeubles à patios et/ou atrium, les culs-de-sac privatisés, des concepts qui tendent vers une structure d'accès centralisée et contrôlée, ce qui provoque une forte marginalisation des franges. Dans les quartiers où le domaine public est dégradé, chaotique, sale et obstrué, l'espace privé a tendance à se tourner vers l'intérieur. Tout comme dans les autres processus dynamiques, le système spatial obéit aussi au principe de la réciprocité entre la partie et le tout. On constate que plus la qualité du domaine public et du cadre général de vie est mauvaise, plus il y a d'investissements invisibles. On voit une tendance à minimaliser les relations avec le domaine public pour des raisons de sécurité -est-ce justifié? C'est une autre question- et parce qu'on ne désire pas s'identifier au quartier délaissé. Si le quartier manque de représentativité, la représentation devient une question individuelle interne.

Le Programme d'Action Prioritaire doit essayer d'en arriver à une situation où entreprises et quartier sont de nouveau ensemble au rendez-vous, et dans laquelle tous deux partagent les mêmes espaces publics, et sont soutenus par une dynamique commune.

Die kwetsbaarheid wordt nog verscherpt door economische afhankelijkheid. 62 % van de inwoners, ouder dan 18 jaar, hebben geen enkel diploma. Dat is tweemaal hoger dan het gemeentelijk gemiddelde en bijna driemaal hoger dan het gewestelijk gemiddelde. Tussen '81 en '91, is het werkende deel van de actieve bevolking nog verder gedaald van 28 naar 23 %.

De kansarmoede neemt toe.

1.1.2 De gebouwen

Zie plannen 2 en 4

De bebouwing van het huizenblok is heterogeen en complex; het is het resultaat van 200 jaar evolutie. Het was ooit een gesloten huizenblok met randbebouwing. Het binnengebied is daarna dichtgegroeid, op een wijze die de bestaande bebouwing aan de randen heeft geschaad. Nog later werd één kwart van het blok gesloopt om enkele woontorens te bouwen. De verschillende stedenbouwkundige concepten conflicteren met mekaar. De wijze waarop de stedelijke intimiteit in elk van die concepten wordt vormgegeven, verschilt grondig, en dat verschil veroorzaakt kortsluitingen in de interface tussen publieke en private ruimte. Een aanwijsbare reden voor de uiteindelijke chaotische situatie is de onvolledige uitvoering van opeenvolgende herstructureringsplannen.

Vergeleken bij de gematigde bebouwingsindex (0,66) is de V/T-factor hoog (2,01). De totale gebouwde vloeroppervlakte bedraagt 23.712 m². 39 % van de eigendommen is vervallen of ligt braak. Dat tegenwoordig meer dan 50 % van de gebouwde oppervlakte. De oude woningen aan de rand van het bouwblok worden gemarginaliseerd door de woontorens en door de bebouwing in het binnenblok. Een groot deel daarvan is de oude cinema "Crystal", stadskanker geworden en eigendom van het Gemeentebestuur. Op plan 4a is het negatieve effect te zien van dit complex op zijn directe omgeving.

De ouderdom van het huizenblok, geeft aan het gebouwde patrimonium automatisch een historische waarde. Deze waarde wordt algemeen beschermd door hogere plannen, uitgezonderd het oostelijke kwart van het huizenblok, waar de sociale huisvesting zich bevindt.

1.1.3 De activiteiten

Zie plannen 3a en 3b.

60 % van de gebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor bewoning, en 18 % van de bebouwing staat leeg. De rest wordt gebruikt voor economische activiteiten. Deze verhoudingen bevestigen de potentie van deze wijk naar de toekomst toe : dat ze nooit een economisch zwaargewicht worden, maar eerder een overwegend residentiële toekomst heeft. Het huizenblok grenst aan de Gentssteenweg, die de feitelijke en historische ruggegraad vormt van de wijk en het grootste deel van de economische activiteit bevat.

De bedrijven die zich op een breder publiek richten dan de wijk zelf, hebben echter hun toegangen gelokaliseerd aan de "achterdeuren" van de wijk. Ze onttrekken zich nu aan de lokale dynamiek van de wijk. Die scheiding wordt versterkt door de morfologische situatie van de wijk en door de verkeersorganisatie.

Die afstandelijkheid t.o.v. de directe omgeving is een vrij algemeen concept geworden : atriumgebouwen, patiocomplexen, gereserveerde cul-de-sacs streven naar een geconcentreerde en gecontroleerde toegangstructuur, die een sterk marginaliserend effect heeft op de randen. In wijken waar de openbare ruimte vervallen is, chaotisch, vuil en onoverzichtelijk, heeft private ruimte de neiging om zich naar binnen te keren. Zoals in andere dynamische processen, bestaat ook in het stedelijk systeem een principe van wederkerigheid tussen het deel en het geheel. Men stelt vast dat er meer onzichtbaar geïnvesteerd wordt naarmate de kwaliteit van het openbare domein en het algemene leefkader slechter is. De neiging bestaat om de verbindingen met het openbare domein te minimaliseren om redenen van veiligheid - of dat terecht is, is nog een andere vraag - en omdat men zich niet wenst te identificeren met de verwaarloosde wijk. Als de wijk geen uitstraling heeft en representativiteit mist, dan wordt representatie een individuele en interne kwestie.

Het P.A.Programma moet streven naar een situatie waarin bedrijven en wijk weer samen op het rendez-vous zijn, waarin beiden dezelfde publieke ruimten delen, en gedragen worden door een verenigde dynamiek.

1.1.4. La structure de propriété

Le plan 1 représente la structure de propriété existante. 39 % de la surface au sol appartient à des petits propriétaires. L'Administration communale et le Foyer Molenbeekois possèdent ensemble à peu près la moitié de l'îlot. Les 12 % restant sont la propriété d'un particulier, M. Paul Tackoen, qui est un des acteurs locaux du P.A.P. La distribution actuelle des propriétés est un obstacle au bon aménagement parce que :

l'intérieur d'îlot est divisé entre différents propriétaires qui doivent chacun donner un droit de passage pour que le cur de l'îlot puisse fonctionner comme espace semi-public.

l'image reflétée par le bâti à front de rue est un facteur déterminant et qu'actuellement cette image est peu attrayante. Les propriétaires de ce bâti ne sont pas mêlés activement au Programme d'Action Prioritaire. Il manque donc un pion important qui devrait influencer positivement le quartier.

1.1.5. Contexte spatial et structurel

La naissance et les caractéristiques de la structure spatiale du quartier, de ses relations avec d'autres quartiers, et du lien de ces choses avec l'actuel état d'exclusion du quartier nous a appris que :

la structure spatiale du quartier et son large environnement prédisposent ce quartier à être refermé sur lui-même. C'est une caractéristique commune à la majorité des quartiers défavorisés (3).

au sein du quartier, la structure spatiale est relativement bien formée.

La suppression ou la diminution de la ségrégation spatiale du quartier par rapport à la région, ne peut se faire au détriment de ses qualités et équilibres internes.

1.1.6. Domaine public et organisation des circulations

Voir 5a et 5b.

Une grande partie des trottoirs est en mauvais état. La rue de la Colonne est à refaire entièrement. Les matériaux utilisés sont très peu homogènes, et renforcent les discontinuités dans le quartier. Les dépôts clandestins et les saletés nuisent à l'image du quartier. De même, l'huile et la graisse étalées sur les voiries et les trottoirs, les épaves ou les pièces de voitures abandonnées donnent l'impression aux habitants et aux visiteurs que le quartier est laissé pour compte. Il n'existe à ce jour pas d'approche structurée pour remédier à ce problème particulièrement complexe et difficile. Pourtant, la Commune se charge chaque jour ouvrable d'enlever les dépôts illicites. Mais cela n'empêche pas que le quartier se montre sous son plus mauvais jour justement les jours durant lesquels le cadre de vie est le plus important pour les habitants du quartier et les nombreux jeunes, c-à-d. pendant les vacances, les week-ends, les jours de fête,....

A cause du déficit aigu d'espaces privés, l'espace public est d'une importance essentielle pour les habitants. Il est nécessaire de disposer de cet espace dans l'environnement immédiat des habitations, à portée de vue et de contrôle des parents, de voisins ou de connaissances.

Vu l'étroitesse des rues, un système de sens uniques a été mis en place. Cela s'imposait notamment pour offrir au quartier densément habité, situé à proximité de la chaussée de Gand, un minimum de places de stationnement. Mais, le schéma de circulation des sens uniques existants renforce l'exclusion spatiale de la chaussée de Gand. C'est un cas typique de canalisation du trafic à l'échelle globale B pour le trafic de transit. Et, ce faisant, l'effet que cela pouvait avoir sur la cohésion du quartier, n'a pas suffisamment été pris en compte. Etant donné que l'organisation de la circulation dans un fin tissu urbain doit en premier lieu favoriser les déplacements diffus locaux dans l'intérêt de l'intégration spatiale locale, il est nécessaire d'apporter quelques adaptations à ce système de circulation existant.

Le croisement entre la chaussée de Gand et la rue de la Borne n'est pas assez dégagé, les trottoirs sont étroits, les manuvres y sont très difficiles. Ce carrefour est pourtant un nud important dans le réseau spatial du quartier. C'est aussi la conclusion du dossier de base du P.C.D.-Molenbeek. Pour cela, il devrait y avoir là plus d'espace afin de pouvoir s'arrêter un peu, faire caquette, "consommer" ce point important,.... Les mouvements de bifurcation doivent aussi être possibles à de tels endroits.

1.1.4 De eigendomsstructuur

Plan 1 geeft de bestaande eigendomsstructuur weer. 39 % van de grondoppervlakte is eigendom van kleine eigenaars. Het Gemeentebestuur en de Molenbeekse Haard zijn samen eigenaar van bijna de helft van de grond. Het overblijvende deel (12 %) is eigendom van een private eigenaar, Dhr. P.Tackoen, die één van de lokale actoren is in het Prioritair Actieprogramma. De wijze waarop de eigendommen nu zijn verdeeld, staat een goede ordening in de weg :

Het hart van het huizenblok is verdeeld over verschillende eigenaars, die elk een recht van doorgang moeten verlenen opdat de kern van het huizenblok als semi-publieke ruimte zou kunnen functioneren.

De rand van het huizenblok is beeldbepalend, en die rand is vandaag weinig aantrekkelijk. De eigenaars van de rand maken geen actief deel uit van het Actie Programma. Een belangrijke sleutel tot een positief effect op de wijk ontbreekt dus.

1.1.5 Ruimtelijk-structurele context

Het ontstaan en de kenmerken van de ruimtelijke structuur van de wijk, op haar relaties met de andere wijken, en op het verband hiervan met de actuele toestand van uitsluiting en kansarmoede in de wijk.

dat de ruimtelijke structuur van de wijk en haar ruime omgeving, de wijk voorbestemt om zich in zichzelf op te sluiten. Dat is, zoals eerder gesteld, een kenmerk van de meeste kansarme wijken (4)

dat binnenin de wijk, de ruimtelijke structuur relatief goed is gevormd.

De ruimtelijke segregatie van de wijk ten opzichte van het gewest zou dus moeten verminderd worden, zonder dat het ten koste is van haar interne kwaliteiten en evenwichten.

1.1.6 Openbaar domein en verkeersorganisatie

Zie plan 5a en 5b.

Een groot deel van de voetpaden is in slechte staat. De Kolomstraat is in haar geheel aan herstelling toe. Het materiaalgebruik is weinig homogeen, en draagt bij tot de fragmentering van de ruimte. Schadelijk voor de aantrekkelijkheid van de wijk zijn de sluisstorten en rondslingerende vuilniszakken. Olie en vet op de straat en de voetpaden, en verlaten autowrakken of -onderdelen geven aan bewoners en bezoekers de indruk dat de wijk aan haar lot wordt overgelaten. Een gestructureerde aanpak voor dit bijzonder moeilijke en complexe probleem is er tot op heden niet. Het ophalen van de sluisstorten geschiedt door de gemeente nochtans elke werkdag. Dat verhindert niet dat de wijk de meest verwaarloosde indruk geeft op de dagen waarop het leefkader voor de wijkbewoners en de talrijke jeugd het belangrijkste is, namelijk tijdens de vakantie, weekends, feestdagen,....

Door het nijpend tekort aan private ruimte is de publieke ruimte voor de inwoners van essentieel belang. Deze ruimte is nodig in de directe omgeving van de woongelegheid, binnen het bereik van het toezicht van de ouders of de directe kennissen en burens.

Vanwege de smalle straten werd er een verregaand systeem van éénrichtingsverkeer ingevoerd. Dat is onder meer nodig om de dichtbewoonde wijk in de nabijheid van de Gentssteenweg een minimum aan parkeerterrein te geven. Het specifieke patroon van éénrichtingsverkeer verscherpt echter de ruimtelijke exclusie van de Gentssteenweg. Het systeem is een stroomlijning van het verkeer op globale schaal - voor het doorgaand verkeer. Er werd onvoldoende rekening gehouden met het effect op de samenhang van de wijk. Aangezien de verkeersorganisatie in een fijn stedelijk weefsel in de eerste plaats de lokale diffuse bewegingen moet bevoordelen in het belang van de lokale ruimtelijke integratie, zijn enkele aanpassingen van deze verkeersorganisatie nodig.

Het kruispunt tussen de Gentssteenweg en de Paalstraat, is weinig overzichtelijk. De voetpaden zijn er uiterst smal, en afslagbewegingen zijn er moeilijk. Dit kruispunt is nochtans een belangrijke knoep in het ruimtelijke netwerk van de wijk. Dat was ook de conclusie van het gemeentelijk ontwikkelingsplan. Daarom zou er plaats moeten zijn om even stil te staan, een praatje te maken,.... Ook afslaan bewegingen (=verknoping) moeten mogelijk zijn in dergelijke knopen.

Dans le quartier, il y a un manque de verdure urbaine, c'est à dire d'espaces ouverts plantés d'arbres à haute tige, qui ont un impact sur un environnement plus grand. Dans la zone de recul des logements sociaux, des parterres surélevés entourés de murs en béton ont été aménagés. Ils sont assez imposants et attirent les saletés qui s'empilent facilement dans et autour de ceux-ci. Ces bacs ne sont pas adaptés pour des plantations avec une allure résolument urbaine, ils rendent l'entretien plus difficile et réduisent les surfaces utiles nécessaires.

Ces dernières années, l'axe commercial de la chaussée de Gand s'est de plus en plus profilé comme un appareil de distribution local. Les commerces se sont tournés vers un public local ou spécialisé, et ont ainsi participé à l'affaiblissement de la dynamique entre le quartier et les quartiers limitrophes. Les relations commerciales de cet axe avec les quartiers environnants dépendent aussi de l'offre en parkings. Les entreprises qui se sont retranchées à l'intérieur de l'îlot satisfont elles-mêmes à leur besoin en parkings.

Vu depuis le canal, le premier tournant dans la chaussée de Gand apparaît comme un point final, ce premier tronçon semble un cul-de-sac. Ce tournant joue un rôle très important dans la rupture spatiale entre Bruxelles et Molenbeek. Cette charnière devrait être aussi dégagée que possible afin d'améliorer la lecture de la continuité de la chaussée de Gand.

1.2. Mesures en faveur du développement du quartier

Ce Programme d'Action Prioritaire est situé dans le périmètre, approuvé par le Gouvernement Bruxellois en première lecture le 22 avril 1999, dans lequel des programmes d'actions peuvent être réalisés sur la commune de Molenbeek. Dans ces zones, on constate une dégradation de la situation urbanistique et de la cohésion sociale. L'art.67quater de l'ordonnance qui règle les Programmes d'Action Prioritaire exige deux types de mesures en faveur du développement du quartier : des mesures socio-économiques et des mesures spatiales.

« des mesures destinées à promouvoir le développement économique et social du quartier, en ce compris l'embauche des demandeurs d'emploi »

« des mesures destinées à promouvoir l'habitabilité et l'environnement du quartier, en ce compris les mesures garantissant un aménagement harmonieux. »

Pour que les mesures aient un effet durable, elles doivent agir sur les origines sous-jacentes de la marginalisation du quartier.

« Le renforcement, l'établissement ou la création de relations avec le quartier et avec la ville, ou avec des domaines de société importants seront un critère pour des mesures ou des projets. Le quartier pauvre est le quartier qui se referme doucement sur lui-même, et on a B involontairement- peut-être trop renforcé à cette tendance par l'établissement de projets à petite échelle pour l'accueil de la population défavorisée, sans aucune perspective de rattachement au circuit social courant de distribution. Si au sein de ces quartiers, des projets sont réalisés pour des groupes sociaux particuliers, une stratégie de développement veut que l'on arrive à restaurer les relations, que l'on arrive coûte que coûte à renouer des liens avec les systèmes de redistribution dans la société. Mais aussi le quartier dans son ensemble doit retrouver une relation avec la ville; dans le jeu entre quartiers une position concurrentielle doit être atteinte pour le quartier pauvre. » (5).

La pauvreté se concentre par la sédimentation, par un processus de sélection entre ceux qui peuvent se permettre de partir et ceux qui n'ont pas cette possibilité. Etant donné que les mesures urbanistiques n'ont aucune influence sur l'afflux croissant de pauvres dans les métropoles, et encore moins sur les facteurs directs d'émancipation, et que la concentration de l'exclusion renforce l'exclusion, un instrument urbanistique peut quand même tenter de limiter les contrastes et la concentration de pauvreté en stabilisant ou ralentissant les départs.

Le P.A.P veut le faire en mettant en place une dynamique qui met un terme aux aspects environnementaux négatifs ainsi qu'à la tendance émigratoire. Au sein du mécanisme P.A.P, les moyens sont limités et ne sont que complémentaires à d'autres. Les moyens concrets de ce Programme spécifique d'Action Prioritaire sont doubles :

La création d'une société mixte public-privé, qui a pour but la rénovation et la réaffectation d'immeubles abandonnés et en ruine.

In de wijk is er een gebrek aan stedelijk groen, namelijk open ruimte met hoogstammige bomen die een impact hebben op hun ruimere omgeving. In de achteruitbouwstrook van de sociale woningen werden verhoogde perken aangelegd omringd met een betonnen keermuur. Ze zijn omvangrijk en zwerfvuil stapelt zich gemakkelijk op in en rond deze bakken. Ze zijn niet geschikt voor groen met een voldoende stedelijke en structurerende allure, ze bemoeilijken het onderhoud en reduceren de nuttige bruikbare oppervlakte.

De winkelas van de Gentsesteenweg heeft zich de laatste jaren steeds uitdrukkelijker geprofileerd als een lokaal distributieapparaat. De handelszaken zijn zich tot een lokaal of een gespecialiseerd publiek gaan richten, en hebben zodoende meegeholpen aan de afbouw van de dynamiek tussen de wijk en de omringende wijken. De commerciële relatie van deze as met de verdere omgeving hangt ook af van de beschikbare parkeergelegenheid. De transspatiale ondernemingen die zich in het binnengebied van het huizenblok hebben teruggetrokken, voorzien er zelf in hun eigen parkeernoden.

Vanaf het kanaal gezien lijkt de eerste bocht in de Gentsesteenweg een eindpunt. Dit punt speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke breuk tussen Brussel en Molenbeek. Dit scharnierpunt zou zo overzichtelijk mogelijk moeten zijn, om de lectuur te verbeteren van de continuïteit van de Gentsesteenweg.

1.2 Maatregelen ter ontwikkeling van de wijk

Dit Prioritair Actie Programma is gelegen in de zone, door de Brusselse Regering op 22 april 1999 in eerste lezing goedgekeurd, en waarin Prioritair Actie Programma's mogen gerealiseerd worden op het grondgebied van Molenbeek. In dergelijke zones vindt een achteruitgang plaats van de stedenbouwkundige situatie en van de sociale eenheid. Art.67quater van de ordonnantie die de Actie Programma's regelt vraagt twee soorten maatregelen voor de ontwikkeling van de wijk : sociaal economische en ruimtelijke.

« maatregelen ter bevordering van de economische en sociale ontwikkeling van de wijk met inbegrip van de tewerkstelling van werkzoekenden »

« maatregelen ter bevordering van de woonbaarheid en het leefklimaat van de wijk met inbegrip van de maatregelen die een harmonische ordening garanderen »

Om een duurzaam effect te hebben, moeten deze maatregelen ingaan tegen de dieperliggende oorzaken van de marginalisering van de wijk.

« Het versterken, herstellen of creëren van relaties van de wijk met de stad, of met belangrijke maatschappelijke domeinen wordt een toetssteen voor maatregelen en projecten. De kansarme wijk is de wijk die zich langzaam in zichzelf sluit, en men heeft -onbedoeld- wellicht teveel tot deze tendens bijgedragen door het opzetten van bijzondere kleinschalige projecten voor opvang van kansarmen, zonder perspectief op aansluiting op de normale maatschappelijke verdelingscircuits. Als binnen een wijk projecten voor bijzondere doelgroepen worden opgezet, is het binnen een wijkontwikkelingsstrategie de bedoeling om tot herstel van relaties te komen, om kost wat kost tot aansluiting op maatschappelijke verdelingscircuits te komen. Maar ook de wijk als geheel moet weer aansluiting vinden op de stad, in het spel tussen wijken moet opnieuw een concurrentiële positie voor de wijk worden veroverd. » (6).

Kansarmoede concentreert zich door sedimentatie, door een selectieproces tussen degenen die zich kunnen veroorloven te vertrekken en degenen die niet deze kans hebben. Aangezien stedenbouwkundige middelen geen invloed hebben op de toenemende instroom van kansarmen in de metropolen, noch op de directe factoren van economische emancipatie, en aangezien kansarmoedeconcentratie kansarmoede bestendigend is, kan een stedenbouwkundig instrument pogen de kansarmoedeconcentratie en -contrasten te beperken door de vertrekkers te stabiliseren of te vertragen.

Het P.A.P wil dat realiseren door een dynamiek op gang te brengen waarin de negatieve omgevingsaspecten en de emigratiedruk worden afgebouwd. Binnen het P.A.P-mechanisme zijn de middelen daartoe beperkt, en slechts complementair aan andere. De concrete middelen van dit specifieke Prioritair Actie Programma zijn tweeledig :

Het oprichten van een gemengde publiek-private vennootschap, met als doel de verlaten en vervallen panden te renoveren en te herstructureren.

La création d'un cadre légal qui constitue pour les habitants et les entreprises une amélioration substantielle par rapport à la situation de fait actuelle. Afin de faire bouger la situation existante, et d'en profiter pour restructurer, le cadre réglementaire doit offrir des possibilités qui n'existent pas dans la situation actuelle. Le nouveau cadre légal devra donc déroger au cadre légal existant.

Ces moyens seront directement ou indirectement utilisés dans un but spécifique. Pour contribuer efficacement au redéveloppement d'un quartier défavorisé, ces actions doivent faire partie intégrante d'une stratégie de développement plus large, dans laquelle et les mesures complémentaires et les processus à long terme doivent avoir une place.

La dégradation du tissu social est un des facteurs qui joue un rôle important en aval de la problématique de l'exclusion. Le mécanisme des Programmes d'Action Prioritaire ne prévoit pas de volet social, comme c'est le cas pour les contrats de quartier ou les quartiers d'initiative, et pas de financement de la part de l'autorité régionale ou fédérale.

Le tissu urbain - à savoir l'environnement bâti, la structure spatiale, les activités et leurs relations réciproques - est un facteur important en amont de la problématique de l'exclusion. Dans les quartiers où l'attractivité conventionnelle (7) et naturelle (8) sont en même temps basses, la pauvreté se concentre. Le mécanisme P.A.P. a la faculté d'intervenir dans cette problématique afin d'enclencher une dynamique, via la discrimination urbanistique positive d'acteurs locaux, qui augmente l'attractivité naturelle et conventionnelle.

L'importance directe du tissu économique local pour la population locale - l'emploi donc - est limitée. L'embauche locale et spécifique d'une population pauvre locale peut consolider l'exclusion du quartier. L'intérêt du tissu économique local réside plutôt dans la diversité urbaine et la dynamique des quartiers entre eux. L'activité économique est porteuse de dynamique. L'emploi qui se limite à une embauche locale, ne contribue donc pas au développement de relations du quartier avec les quartiers environnants.

1.3. les notions clefs des programmes d'action prioritaire

1.3.1. Développement

Le développement est un concept très large : le développement urbain est le processus urbain complet de structuration de l'usage de l'espace urbain. C'est un processus simultané de spécialisation et de diversification. Au plus la résistance est grande au sein du système spatial, au plus les quartiers se différencieront les uns des autres. Le centre historique de Molenbeek est clairement et naturellement un espace spécialisé. La dualisation sociale, économique, culturelle et spatiale qui s'y développent, ne peuvent être niés. Dans le quartier, la densité de population ainsi que l'exclusion sociale augmentent. Cette situation et évolution renforcent l'exclusion et porte atteinte à l'attractivité du quartier. C'est un phénomène inacceptable aussi bien pour la population locale que pour l'autonomie de gestion, au niveau régional et communal.

1.3.2. Discrimination positive

La discrimination positive des quartiers en difficulté B telle qu'elle est visée théoriquement au travers du Programme d'Action Prioritaire B n'a pas de base financière. Il n'existe pas de mécanisme financier de redistribution entre les quartiers, géré par l'autorité communale ou fédérale sous la forme de subsides.

Une discrimination positive des acteurs locaux, qui profitent de l'élargissement de la réglementation urbanistique, est en principe l'unique source possible de moyens. Les possibilités de discrimination positive sont cependant trop limitées et les alternatives (11) trop disponibles pour générer des moyens qui rendent possible une approche globale. Le « bénéfice » se limite à garantir un cadre harmonieux (art.67ter de l'Ordonnance) dans les limites des propriétés des acteurs concernés. A cause de la densité très élevée d'habitation au sein du quartier et de l'îlot, ainsi que des mauvaises conditions de vie d'une grande partie des habitants, il est évident que le souci d'un aménagement harmonieux s'applique en premier lieu aux conditions d'habitabilité.

Het creëren van een rechtstoestand die voor de bewoners en de bedrijven een substantiële verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Om in de toestand een beweging te krijgen, die herstructurering toelaat, moet die rechtstoestand mogelijkheden bieden die in de huidige rechtstand niet bestaan. De nieuwe rechtstoestand zal dus afwijken van de bestaande rechtstoestand.

Deze middelen zullen direct of indirect gebruikt worden voor een bepaald doel. Om efficiënt bij te dragen tot de herontwikkeling van een kansarme wijk, moeten deze acties een geïntegreerd onderdeel zijn van een bredere ontwikkelingsstrategie, waarin zowel complementaire middelen als lange termijn processen een plaats hebben.

Het verval van het maatschappelijke weefsel is een belangrijke stroomafwaartse factor van de kansarmoedeproblematiek. Het mechanisme van de Prioritaire Actie Programma's bevat geen sociaal luik zoals in de wijkcontracten en de initiatiefwijken, en evenmin een financiering vanwege de gewestelijke of federale overheid.

Het stedelijke weefsel - zijnde de gebouwde omgeving, de ruimtelijke structuur, de activiteiten en hun onderlinge relaties - is een belangrijke stroomopwaartse factor van de kansarmoedeproblematiek. In wijken waar tegelijk de conventionele (9) en de natuurlijke aantrekkingskracht laag zijn, groepeerst zich de kansarmoede. Het P.A.P.-mechanisme heeft de mogelijkheid om hierin tussen te komen, door via de (10) positieve stedenbouwkundige discriminatie van lokale actoren, een dynamiek op te wekken die de natuurlijke en conventionele aantrekkingskracht verhoogt.

Het directe belang van het lokale economische weefsel voor de lokale bevolking - de tewerkstelling dus - is beperkt. Lokale en specifieke tewerkstelling voor de lokale kansarme bevolking werkt probleembestendigend. Het belang van het lokale economische weefsel situeert zich op het vlak van de stedelijke diversiteit en de dynamiek tussen de wijken onderling. Economische activiteit is een drager van dynamiek. Tewerkstelling die zich beperkt tot een lokale tewerkstelling, draagt niet bij tot de ontwikkeling van de relaties van de wijk met de omliggende wijken.

1.3 Sleutelbegrippen van de Prioritaire Actie Programma's

1.3.1 Ontwikkeling

Ontwikkeling is een breed begrip : stedelijke ontwikkeling is het volledige stedelijke proces van structurering van het gebruik van de stedelijke ruimte. Het is een ontwikkeling naar specialisering en diversificering. Hoe groter de weerstanden in het ruimtelijke systeem, hoe sterker de wijken ten opzichte van mekaar verschillen. Het historische centrum van Molenbeek is duidelijk en van nature een gespecialiseerde ruimte. De sociale, economische, culturele en ruimtelijke dualisering die er versneld plaatsvindt, is niet te ontkennen. In de wijk neemt de bevolkingsdichtheid en de concentratie van kansarmoede verder toe. Deze situatie en evolutie werkt kansarmoedebestendigend en schaadt de attractiviteit van de wijk. Dat is onaanvaardbaar, zowel vanuit het standpunt van de lokale bevolking als vanuit het standpunt van de bestuurlijke autonomie, op gemeentelijk en regionaal vlak.

1.3.2 Positieve discriminatie

De positieve discriminatie van de wijken in moeilijkheden - zoals theoretisch beoogd wordt door de Prioritaire Actie Programma's - heeft geen financiële basis. Er bestaan geen financiële herverdelingsmechanismen tussen wijken vanwege de gewestelijke of federale overheid onder de vorm van subsidiëring.

Een positieve discriminatie van de lokale actoren, die genieten van de verruiming van de stedenbouwkundige reglementering, is in principe de enige mogelijke bron van inkomsten. De mogelijkheden van positieve discriminatie zijn echter te beperkt en de alternatieven (12) te beschikbaar om substantiële middelen te genereren die een globale aanpak mogelijk maken. De « winst » beperkt zich tot het optimaliseren van « de zorg voor een harmonische ordening » (art.67ter van de ordonnantie) binnen de perken van de eigendommen van de betrokken actoren. Door de hoge bewoningsdichtheid van de wijk en van het bouwblok, en de slechte woonomstandigheden van een groot deel van de inwoners, ligt het voor de hand dat bij die zorg voor een harmonische ordening in de eerste plaats aan de woonomstandigheden wordt gedacht.

Il existe au sein de ce Programme d'Action Prioritaire un volet social sous forme de possibilité d'emplois supplémentaires. La société EuroCall qui propose ces emplois est actuellement déjà le plus grand employeur de l'îlot. Elle envisage de doubler encore le nombre de ses employés. Les employés actuels sont pour la plupart jeunes et communicatifs, et sans diplôme obligatoire ou spécifique. Ils reçoivent la formation spécifique par la société. Ces emplois ne sont pas destinés exclusivement aux habitants du quartier. L'emploi est d'ailleurs de plus en plus transpatial. Cela a l'avantage d'augmenter la dynamique entre le quartier et la ville, et de réduire la ségrégation spatiale du quartier. Actuellement, la majeure partie des employés proviennent de la Région Bruxelloise. Ceci est un élément plus important qu'une approche locale de la problématique de l'emploi. Néanmoins, les emplois à venir ne doivent pas être considérés comme une discrimination positive du quartier.

1.3.3. Réglementation dérogatoire

Dans l'intérêt général, les prescriptions urbanistiques tendent à régler l'utilisation de la propriété privée, ses relations réciproques ainsi que les relations avec l'espace public.

Après être passé par une succession d'interventions, de plans avortés, de dérogations accordées, etc., l'îlot se trouve dans une situation qui manque de cohésion, inacceptable pour tout le monde. Les prescriptions urbanistiques existantes ne permettent pas, en comparaison aux investissements nécessaires, d'arriver à une amélioration raisonnable des marges de manœuvre des initiatives individuelles.

Il est nécessaire de mettre en place des prescriptions urbanistiques qui rendent possibles des solutions, qui soient une amélioration indubitable de la situation pour toutes les parties présentes dans l'îlot et que le cadre réglementaire actuel ne permettent pas de réaliser. Sans nouvelles possibilités, les acteurs économiques n'investiront probablement pas dans l'îlot. Sans améliorations explicites du cadre de vie, l'exclusion sociale de ce quartier s'aggraverait.

Le mécanisme P.A.P. permet de déroger aux prescriptions urbanistiques existantes. Dans l'intérêt d'une réglementation consistante et pour garantir une situation acceptable au terme de la période de validité du P.A.P., la réglementation dérogatoire doit s'inscrire dans un concept.

Le concept choisi concernant la relation entre les niveaux de planification est le suivant :

La différence de précision avec laquelle le lieu et l'espace sont définis sur les plans (quartiers, îlots, parcelles, niveaux,...) détermine la mesure suivant laquelle ces plans peuvent déroger les uns aux autres. Un plan global et plutôt vague ne sait pas tenir compte des possibilités et spécificités locales telles que : différences de niveaux, orientation, construction d'angle,...etc. Un plan détaillé bien.

Les plans dans lesquels les possibilités d'utilisation sont formulées différemment ne peuvent être comparés les uns aux autres. La dérogation est alors implicite et non explicite. Les possibilités d'utilisation peuvent être formulées sous forme relativement abstraite (métrique) (par exemple en m^2 /adresse). Elles peuvent également être formulées de manière concrète et topologique par des relations à spécifier entre les différentes fonctions. Des possibilités d'utilisation peuvent enfin être définies à la fois topologiquement et métriquement afin de définir aussi bien le poids d'une unité (m^2) que les relations entre les unités. Les deux sont d'ailleurs d'importance pour une planification harmonieuse et pour les relations entre les différentes activités.

La mesure d'affinement va souvent de pair avec la nature de la formulation des règles. L'affinement augmente presque automatiquement la teneur concrète topologique d'un plan, et donc sa complexité. Le principe général est qu'il existe localement d'autres bonnes solutions d'aménagement que les règles générales d'aménagement, à condition que la complexité de l'organisation puisse augmenter. Au travers du concret le général ou le moyen se résolvent dans des possibilités et des impossibilités. En tirant profit de solutions locales, les systèmes tendent vers un plus haut degré de complexité, vers un plus haut niveau d'organisation. Dans ce sens, il est logique qu'au travers de son organisation spatiale complexe, la société utilise toutes les possibilités qui sont profitables à son développement. Le bâti est ce qui crée les possibilités d'une organisation spatiale complexe.

Binnen dit Prioritair Actie Programma is er een sociaal luik onder de vorm van bijkomende tewerkstelling. Het bedrijf EuroCall dat dit aanbiedt is nu al de grootste werkgever in het huizenblok, en wil het aantal werknemers nog verdubbelen. De werknemers zijn meestal taalvaardige jongeren, die geen diploma moeten hebben en een specifieke opleiding krijgen door het bedrijf. Deze banen richten zich niet noodzakelijk naar de inwoners van de buurt; tewerkstelling wordt immers hoe langer hoe meer transspatial. Het voordeel van transspatialiteit is een verhoogde dynamiek tussen wijk en stad, en een vermindering van de ruimtelijke segregatie van de wijk. In de huidige personeelssamenstelling van het betrokken bedrijf komt het grootste deel van de werknemers uit het Brussels gewest. Dat is belangrijker dan een lokale benadering van de tewerkstellingsproblematiek. Niettemin, de bijkomende tewerkstelling mag niet aanzien worden als een positieve discriminatie van de wijk.

1.3.3 Afwijkende regelgeving

Met het oog op het algemeen belang regelen stedenbouwkundige voorschriften het gebruik van het private domein, hun onderlinge relatie en hun relatie met de publieke ruimte.

Door een opeenvolging van ingrepen, van onvolledig uitgevoerde plannen, van toegestane afwijkingen, enz., is in het huizenblok een situatie ontstaan waarin de samenhang ontbreekt, en die voor niemand nog aanvaardbaar is. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften laten niet toe om, vergeleken bij de nodige investeringen, tot een redelijke verbetering te komen binnen de manoeuvreerruimte van individuele initiatieven.

Er zijn stedenbouwkundige voorschriften nodig die oplossingen mogelijk maken, die voor alle partijen in het huizenblok een ondubbelzinnige verbetering inhouden van de situatie en die binnen de huidige regelgeving niet mogelijk zijn. Zonder nieuwe mogelijkheden zullen de economische actoren niet investeren. Zonder ondubbelzinnige verbeteringen van het leefkader zal de sociale uitsluiting van deze wijk verscherpen.

Het P.A.P.-mechanisme laat toe af te wijken van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. In het belang van consistente regelgeving, en ook in het belang van een aanvaardbare situatie na de geldigheidstermijn van het P.A.P., dient de afwijkende regelgeving te kaderen in een concept.

Het gehanteerde concept omtrent de relatie tussen de planningsniveaus is :

De precisie waarmee plaats en ruimte op plannen wordt omschreven (gebieden, huizenblokken, percelen, bouwlagen,...) bepaalt de mate waarin deze plannen van mekaar kunnen afwijken. Een globaler of vager plan kan geen rekening houden met zuiver plaatselijke mogelijkheden en toestanden, zoals niveaoverschillen, oriëntatie, hoekgebouwen,... enz.

Plannen waarin de mogelijkheden van gebruik verschillend zijn geformuleerd, zijn onvergelijkbaar. Afwijking is dan impliciet en niet expliciet. Mogelijkheden van gebruik kunnen abstract-metrisch geformuleerd worden (bv. in m^2 /adres). Ze kunnen ook concreet-topologisch geformuleerd worden, door de relaties te specificeren tussen de verschillende gebouwen. Mogelijkheden van gebruik kunnen tenslotte tegelijk topologisch en metrisch gedefinieerd worden om zowel het gewicht per eenheid (m^2) als de relaties tussen de eenheden te definiëren. Beiden zijn immers van belang en voor een harmonische planning, en voor harmonische relaties tussen de verschillende activiteiten.

De mate van verfijning gaat vaak samen met de aard van de formulering van de regels. Verfijning verhoogt bijna automatisch het concrete topologische gehalte van een plan, en dus van zijn complexiteit. Het algemene principe in dezer is dat er plaatselijk andere goede ordeningsoplossingen bestaan dan de algemene ordeningsregels, op voorwaarde dat de complexiteit van de ordening toeneemt. Doorheen het concrete lost het algemene of gemiddelde zich op in mogelijkheden en onmogelijkheden. Door lokale oplossingen te benutten tenderen systemen naar een hogere mate van complexiteit, naar een hoger organisatie-niveau. Het is in die zin logisch dat de maatschappij doorheen haar complexe ruimtelijke organisatie alle mogelijkheden benut ten gunste van haar ontwikkeling. De gebouwde omgeving is wat de mogelijkheden creëren voor een complexe ruimtelijke organisatie.

De manière analogue à ce qui vient d'être dit, un plan doit pouvoir déroger à un plan plus vague ou plus abstrait, au fur et à mesure que sa description des règles d'organisation devient plus complexe et plus topologique. Cette plus haute complexité se situe au niveau d'une organisation de voisinage spécifique local, au niveau de l'organisation spatiale des volumes et des activités dans l'îlot. Etant donné qu'un plan supérieur est souvent - mais pas forcément - plus vague et abstrait qu'un plan inférieur, il est normal qu'un plan inférieur "déroge" à un plan supérieur. Le plan inférieur doit donc avoir un degré d'affinement plus élevé, comparable à un plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), et doit prendre comme considérant de départ la situation complexe existante (les possibilités). C'est pour cela que l'art.67quater de l'Ordonnance, qui règle les Programmes P.A.P., précise que ceux-ci doivent contenir « l'affectation détaillée du sol et les prescriptions qui s'y rapportent ».

1.3.4. Développement dérogatoire du quartier :

Le développement dérogatoire qui est poursuivi veut contrer la dualisation galopante. Une gentrification ne peut avoir lieu que si la dynamique négative existante peut être arrêtée- "si je le pouvais, je partirais!".

Le "social-mix" imposé n'est pas durable, à cause des préjugés existants à l'encontre des personnes et environnements défavorisés. Il ne sera probablement possible de stopper la dynamique négative qu'en stabilisant la population locale, qui a encore le moins de préjugés, en ralentissant l'émigration du quartier, et en ralentissant ainsi l'immigration appauvrissante. La clef à ce problème réside dans une approche globale; il faut améliorer le cadre de vie, l'accessibilité et l'attractivité :

par des adaptations dans la structure spatiale, visant une réduction de la ségrégation spatiale.

en contrant les effets que produit cette exclusion spatiale globale et la concentration de l'exclusion sociale et la pauvreté sur l'environnement local.

Il a été statué qu'il n'existe pas dans le mécanisme P.A.P de moyen externe pour la réalisation d'actions à long terme via des mesures structurelles, et pour des modifications à court terme via un « intensive care » du quartier. Le programme d'action veut néanmoins, et au travers de trois aspects, avoir un effet sur l'attractivité et le développement de l'îlot et du quartier :

en apportant des modifications à la structure spatiale de l'intérieur d'îlot et de l'espace public (voir 1.4.1 et 1.4.3)

en apportant des modifications dans l'organisation spatiale des activités (voir 1.4.2)

en apportant des modifications à l'espace public, à l'organisation des circulations et à la verdurisation (voir 1.4.4)

1.4. les mesures particulières

1.4.1. Le bâti

Le Programme d'Action se donne pour objectif d'assainir la structure bâtie de l'îlot :

Rétablissement de relations entre l'espace public et privé. La séparation de l'espace privé et semi-public sera réalisée formellement par des bâtiments. L'espace semi-public reçoit une forme lisible et digne d'un espace public.

La préservation, l'optimisation et l'homogénéisation de l'espace ouvert privé à l'arrière des habitations. Ceci ne signifie pas forcément que la quantité d'espace ouvert peut ou doit augmenter, mais plutôt que l'espace ouvert devrait être regroupé le plus possible.

L'amélioration des prises de lumière naturelle à l'arrière des logements de la rue Ransfort.

Restructuration des bâtiments le long de la rue de la Borne. Ces bâtiments sont aujourd'hui soit vides, soit dégradés ou surpeuplés (voir plans 4a et 4b). Ils n'ont pas de vue à l'arrière. Leur façade avant est orientée vers le nord et donne sur une rue fort sollicitée. Un tel contexte exige une organisation spatiale interne spécifique des logements.

Analoog met voorgaande moet een plan kunnen afwijken van een vager of abstracter plan, naarmate zijn omschrijving van de ordeningsregels complexer en topologisch wordt. Deze hogere complexiteit situeert zich op het niveau van het specifieke lokale nabuurschap, op het niveau van de ruimtelijke organisatie van de volumes en activiteiten in het bouwblok. Aangezien een « hoger » plan meestal - maar niet noodzakelijk - vager en abstracter is dan een « lager » plan, is het normaal dat een lager plan van een hoger plan afwijkt. Het lager plan moet dan een hoge verfijningsgraad hebben, vergelijkbaar met een bijzonder bestemmingsplan, en moet de complexe bestaande toestand (de mogelijkheden) als uitgangspunt nemen. Daarom ook vraagt art.67quater van de ordonnantie, die de P.A.Programma's regelt, totaal terecht een « gedetailleerde bestemming van de bodem en de voorschriften ».

1.3.4 Afwijkende ontwikkeling van de wijk :

De afwijkende ontwikkeling die wordt nagestreefd is het tegengaan van de voortschrijdende dualisering. Een gentrificatie kan pas plaatsvinden als de bestaande negatieve dynamiek wordt gestopt - "als ik kon dan zou ik vertrekken!".

Gedwongen « social mix » is niet duurzaam, vanwege de bestaande vooroordelen ten aanzien van mensen en omgevingen die door kansarmoede worden getroffen. Men kan de negatieve dynamiek waarschijnlijk slechts stoppen door de bestaande bevolking, die minder vooroordelen heeft, te stabiliseren, de wijkvlucht te verminderen, en zodoende de verarmende immigratie te vertragen. De sleutel daartoe is van globale aard : het leefkader, de toegankelijkheid en attractiviteit moet verbeteren :

Door aanpassingen in de ruimtelijke structuur, in de zin van een vermindering van het ruimtelijk isolement.

Door de effecten tegen te gaan van dat ruimtelijk isolement op de omgeving en van de kansarmoedeconcentratie.

Er werd gesteld dat er in het P.A.P-mechanisme geen externe middelen beschikbaar zijn voor de lange-termijn-acties via structurele ingrepen, en evenmin voor de korte-termijn-veranderingen via « intensive care » van de wijk. Het actieprogramma wil niettemin via drie aspecten een effect hebben op de aantrekkingskracht en de ontwikkeling van het huizenblok en de wijk.

door veranderingen in de ruimtelijke structuur van het binnenblok en van de openbare ruimte (zie 1.4.1 en 1.4.3)

door veranderingen in de ruimtelijke organisatie van de activiteiten (zie 1.4.2)

door veranderingen in het openbaar domein, de verkeersorganisatie en de groenaanleg (zie 1.4.4)

1.4 De bijzondere maatregelen

1.4.1 De gebouwen

Het Actieprogramma stelt zich tot doel de ruimtelijke structuur van het binnenblok te saneren :

Herstellen van de relaties tussen private en publieke ruimte. De scheiding van de private en de semi-publieke ruimte in het binnenblok wordt formeel gerealiseerd door middel van gebouwen. De semi-publieke ruimte krijgt een overzichtelijke vorm, een publieke ruimte waardig.

Vrijwaren, optimaliseren en homogeniseren van de private open ruimte aan de achterzijde van de woningen. Dit betekent niet noodzakelijk dat de hoeveelheid open ruimte moet of kan toenemen, maar vooral dat de open ruimte zoveel mogelijk gegroepeerd dient te worden.

Verbeteren van de lichtinval in de woningen langs de Ransfortstraat.

Herstructureren van de gebouwen langs de Paalstraat. Nu staan ze leeg, zijn vervallen of overbewoond (zie plan 4a en 4b). Ze zijn ingesloten aan de achterzijde. Hun voorzijde geeft uit op een drukke straat en is naar het noorden gericht. Een dergelijke context vergt een specifieke interne ruimtelijke organisatie.

Un fait exceptionnel et positif réside dans le fait que les étages au-dessus de la chaussée de Gand sont encore habités. Ce phénomène est la conséquence d'une grande demande en logements dans le quartier plutôt que de la qualité des conditions d'habitat de ces logements. Afin d'éviter que lors d'un « up-grade » du quartier et de la chaussée de Gand, ces habitations ne se vident, la qualité de ces habitations doit être augmentée. Cela signifie que la situation urbanistique doit prendre en compte la situation complexe d'immeubles mixtes habitats/commerces. Dans la pratique, il faut garantir l'existence d'entrées destinées aux logements; la réalisation de jardins-terrasses au dessus des rez-de-chaussée doit être rendue possible.

Le plan d'affectations, qui fait partie du Programme d'Action, détermine les marges dans lesquelles la restructuration peut s'inscrire afin d'être en accord avec les objectifs énoncés. La restructuration de l'îlot nécessite la démolition de certains volumes. Pour tous les autres volumes, le plan d'affectation vise à maintenir le plus possible les volumes et structures existantes.

1.4.1. Les plantations

Plan 7d

Les plantations sur les toitures et les terrasses des annexes doivent être encouragées. Néanmoins, cette verdurisation ne peut être un prétexte pour changer le statut de "terrasse" versus "toit plat", tel que réglé dans le plan 7-a, ou pour permettre la construction de murs mitoyens ou autres constructions. Le plan 7-d mentionne - conformément au plan 7-a - la répartition des toitures terrasses accessibles ou non.

1.4.2. Les activités

L'assainissement et la réaffectation des propriétés communales, doit renforcer la dynamique entre le quartier et la ville, et en conséquence diminuer la ségrégation. Afin d'arriver à ce but sans une répercussion négative, la dynamique de ces nouveaux attracteurs doit renforcer la dynamique naturelle du quartier (voir 1.1.3). Elle doit donc être distribuée majoritairement dans l'espace le plus structurant du quartier : la chaussée de Gand. Il faut éviter les espaces semi-publics tels que immeubles à patio et cul-de-sac semi-publics. Ces formes d'organisation sont anti-urbaines, fragmentent l'espace, sont peu sûres, etc. La tendance à utiliser ces dispositifs est une réaction normale à un contexte négatif, et cela le renforce. Le Programme d'Action Prioritaire s'efforce donc :

d'améliorer la dynamique entre le quartier et la ville par de nouvelles activités et ainsi mettre progressivement un terme à la ségrégation spatiale;

de bien doser cette dynamique dans l'espace urbain; de rendre ces activités visibles et d'ainsi améliorer l'image du quartier.

La situation dans le quartier n'a pas encore permis de convaincre les entreprises supra-locales qui font partie prenante de l'investissement et de l'extension, de se mélanger et se rallier à la dynamique locale. Le Programme d'Action Prioritaire part donc d'un scénario, dans lequel, à court terme, les entreprises se développent au sein de l'intérieur d'îlot indépendamment de la dynamique locale, mais dans lequel les possibilités sont réservées afin de retourner un jour l'ensemble du complexe vers le quartier. La vraisemblance de ce retournement nécessaire dépendra du fait si le quartier devient plus attractif dans un délai raisonnable. Le scénario est illustré schématiquement dans la fig.6.1.

Déjà le premier stade de ce scénario doit apporter une amélioration à la situation locale. L'entrée provisoire des entreprises via l'intérieur d'îlot acquiert une forme plus claire; elle devient un espace semi-public simple et visible. Les bâtiments d'entreprise forment autour de cet espace un ensemble et un front continu; ils soustraient à la vue le côté privé des habitations qui bordent l'îlot et ce depuis l'espace semi-public. Cet espace central est agrémenté d'arbres qui sont visibles depuis la plupart des logements de l'îlot.

Les bâtiments assainis sont destinés à accueillir des entreprises, à l'exception de la plupart des étages des bâtiments le long des rues, qui doivent être obligatoirement destinés à du logement. Le plan d'affectation détermine de manière détaillée les marges dans lesquelles les activités peuvent être réparties sur les bâtiments de l'îlot.

Een uitzonderlijk en positief feit is dat er op de verdiepingen van de winkels langs de Gentsesteenweg nog wordt gewoond. Dit is meer het gevolg van de grote en weinig veeleisende vraag in de wijk, dan van de kwaliteit van deze woongelegenheden. Om te vermijden dat bij een up-grade van de wijk en van de Genstesteenweg, deze woningen spontaan zouden komen leeg te staan, dient de kwaliteit van deze woningen toe te nemen. Dat betekent dat de stedenbouwkundige situatie dient rekening te houden met de complexe toestand van woon-winkel gebouwen. In de praktijk komt het erop neer dat de ingangen naar de woningen moeten gevrijwaard worden, en dat terrastuinen bovenop gelijkvloerse winkels mogelijk zijn.

Het bestemmingsplan, dat deel uitmaakt van het Actie Programma, bepaalt de marges waarbinnen de herstructurering mag doorgaan om in overeenstemming te zijn met de voornoemde doelstellingen. De herstructurering van het bouwblok noodzaakt de afbraak van sommige volumes. Voor de overige volumes richt het bestemmingsplan zich zo veel mogelijk op het behoud van de bestaande volumes en structuren.

1.4.1. Het beplanten

Plan 7d

Het beplanten van de daken en de terrassen op de bijgebouwen moet aangemoedigd worden. Deze ingroening mag evenwel geen aanleiding zijn om het statuut van "terras" versus "plat dak", geregeld in plan 7-a, te wijzigen, of om scheidingsmuren en andere constructies toe te laten. Plan 7-d duidt - overeenkomstig plan 7-a - de verdeling aan tussen betreedbare en onbetreedbare daktuinen.

1.4.2 De activiteiten

De sanering en herbestemming van de leegstaande eigendommen van de gemeente, zou de dynamiek tussen de wijk en de rest van de stad moeten versterken, en dus de segregatie moeten verminderen. Om dat te bereiken en geen negatieve neveneffecten te hebben moet de dynamiek van deze attractoren de natuurlijke dynamiek van de wijk versterken (zie 1.1.3). Hun dynamiek moet in de wijk worden gedoseerd met een overwicht langs de meest structurerende ruimte van de wijk, namelijk de Gentsesteenweg. De toename van het semi-publieke domein, bv. Patio-gebouwen en semi-publieke cul-de sacs, moet worden vermeden. Deze organisatievormen zijn onstedelijk, werken ruimtelijke fragmentering in de hand, zijn onveilig, enz. Deze trend is echter een normale reactie op een negatieve context, en versterkt deze in negatieve zin. Het Prioritair Actie Programma streeft er dus naar :

om door nieuwe activiteiten de dynamiek tussen wijk en stad te verbeteren en zodoende de ruimtelijke segregatie af te bouwen;

Om deze dynamiek juist te doseren in de stedelijke ruimte, om de activiteiten zichtbaar te maken en zodoende het beeld van de wijk te verbeteren.

De situatie in de wijk laat nog niet toe de supra-lokale bedrijven, die vandaag vragende partij zijn voor investering en uitbreiding, te overtuigen om zich te mengen in de lokale dynamiek. Het Prioritair Actie Programma gaat daarom uit van een scenario, waarin de bedrijven zich op korte termijn binnenin het huizenblok en los van de lokale dynamiek ontwikkelen, maar waarbij tevens in de gebouwen de mogelijkheden ingebouwd blijven om het volledige complex naar de wijk te richten. De waarschijnlijkheid dat deze noodzakelijke omkering zal doorgaan, zal afhangen van het feit of de wijk binnen een redelijke termijn aantrekkelijker wordt. Het scenario is onder afbeelding 6.1 schematisch weergegeven.

Het eerste stadium van het scenario moet al een verbetering zijn van de lokale situatie. De voorlopige toegang van de bedrijven via het binnenblok krijgt een duidelijkere vorm; het wordt een eenvoudige, overzichtelijke, semi-publieke ruimte. Daarrond vormen de bedrijfsgebouwen een aaneensluitend geheel en ze onttrekken de private zijde van de woningen rond het bouwblok aan het zicht vanuit de semi-publieke ruimte. Deze centrale open ruimte wordt tevens ingegroend met bomen die ook vanuit de meeste woningen aan de rand van het bouwblok zichtbaar zijn.

De gesaneerde gebouwen zullen dienen als bedrijfsruimte, met uitzondering van de meeste verdiepingen van de gebouwen langs de straat die verplicht moeten gebruikt worden als woongelegenheden. Het bestemmingsplan bepaalt gedetailleerd binnen welke marges de activiteiten mogen verdeeld worden over de gebouwen van het huizenblok.

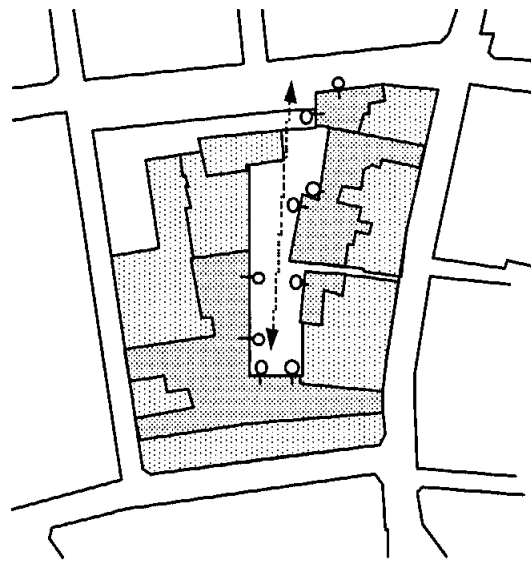


Fig - afb 6.1-a



Fig - afig. 6.1-b

F1.4.3. La structure spatiale du quartier

La proposition de restructuration modifie les alignements le long des rues Ransfort et de la Colonne. Les interventions intensifient la structure relationnelle entre le quartier et son contexte. Elles présentent également d'autres avantages pour différents aspects, tels que la création d'un espace ouvert dans un quartier qui a un grand besoin d'espace, la verdurisation de l'espace public, la création de places de stationnement à proximité immédiate de la chaussée de Gand. Les maisons qui sont amenées à disparaître à la rue de la Borne sont fort enfermées.

Les moyens financiers qui sont générés par le mécanisme P.A.P. sont insuffisants pour financer cette restructuration complète. C'est pourquoi le Plan d'Action se limite à la solution la moins coûteuse, c'est-à-dire la modification de l'alignement de la rue de la Borne. Cette modification ne reprend pas tout à fait l'alignement de 1903. Etant données les circonstances de l'intérieur d'îlot, un ajustement profond de ces maisons s'impose aussi (voir 1.4.1).

Le carrefour entre la chaussée de Gand et la rue de la Borne n'a pas une bonne visibilité et est dangereux. A l'endroit du décrochement de l'ancien alignement vers le nouveau, une transition architecturale et urbanistique correcte n'a jamais été réalisée. Le terrain vague situé à l'emplacement du décrochement est très visible, et a par conséquent un effet négatif sur le quartier. La réalisation du nouvel alignement doit solutionner ce problème par la construction d'un immeuble d'angle.

1.4.4. Le domaine public et l'organisation des circulations

voir plan 7c

Art. 67quater de l'ordonnance qui régit les Programmes d'Action Prioritaires, précise que le P.A.P prévoit « les mesures d'aménagement de l'espace public et les prescriptions qui s'y rapportent ». L'analyse de la situation existante a mis en évidence quelques problèmes dont la solution nécessite d'intervenir sur le domaine public.

Les habitants du quartier et de l'îlot ne disposent que de très peu d'espace privé et public. Faute de moyens, l'élargissement de la rue Ransfort et l'établissement d'une place avec des arbres ne sont probablement pas réalisables. L'option du Programme d'Action est par conséquent de profiter de manière optimale de l'espace urbain disponible. L'élargissement déjà existant dans la rue de la Borne, ainsi que la large zone de recul à hauteur des logements sociaux, constituent des endroits appropriés à cet effet. Dans le projet, les socles en bétons, remplis de terre au dessus du parking souterrain, sont supprimés de manière à dégager de l'espace pour une place. Trois arbres sont plantés en pleine terre à l'endroit de l'élargissement de la voirie. Leur implantation a été déterminée de manière à ce qu'ils n'aient pas uniquement un effet local de verdurisation mais également global. Ils sont en effet visibles dans les perspectives de la rue de la Borne, et aussi depuis les rues Ransfort et des Quatre Vents au travers des rues de la

1.4.3 De ruimtelijke structuur van de wijk

Het herstructureringsvoorstel onder wijzigt de rooilijnen langs de Ransfortstraat en de Paalstraat. Die ingrepen verbeteren de relatiestructuur tussen wijk en omgeving. De ingrepen hebben ook voordelen voor andere aspecten, zoals het creëren van open ruimte in een wijk die kampt met ruimtegebrek, de strategische ingroening van de openbare ruimte, het creëren van parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de Gentssteenweg. De huizen die ervoor verdwijnen zijn nu onaanvaardbaar sterk ingesloten aan de achterzijde.

De financiële middelen die het P.A.P-mechanisme genereert, zijn onvoldoende om deze volledige herstructurering te financieren. Het Actie Plan beperkt zich daarom tot de minst dure ingreep, namelijk de herziening van de feitelijke rooilijn van de Paalstraat. De herziening neemt niet helemaal de rooilijn over van 1903. Ook vanuit de omstandigheden in het binnenblok dringt zich een grondige aanpassing op van deze huizen (zie 1.4.1).

Het kruispunt tussen de Gentssteenweg en de Paalstraat is onoverzichtelijk en gevaarlijk. Ter plaatse van de verspringing tussen de nieuwe en de oude rooilijn, werd nooit een stedenbouwkundig of architecturaal correcte overgang gemaakt. Het terrein ter plaatse van de verspringing is bijzonder zichtbaar, en heeft bijgevolg een negatief effect op de wijk. De uitvoering van een nieuwe rooilijn moet tegelijk dit probleem oplossen door een hoekgebouw te voorzien.

1.4.4 Het openbaar domein en de verkeersorganisatie

Zie plan 7c

Art. 67quater van de ordonnantie die de Prioritaire ActieProgramma's regelt, voorziet « maatregelen inzake de aanleg van de openbare ruimte en de voorschriften die erop betrekking hebben ». Uit de analyse van de bestaande toestand kwamen enkele problemen naar voor, die een oplossing vergen binnen het openbaar domein.

De inwoners van de wijk en van het huizenblok beschikken over weinig private en publieke ruimte. Bij gebrek aan middelen is de verbreding van de Ransfortstraat en de aanleg van een plein met bomen vermoedelijk niet mogelijk. De optie van het Actieprogramma is bijgevolg om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. De bestaande plaatselijke verbreding en de ruime achteruitbouwstrook in de Paalstraat ter hoogte van de sociale woningen, is daartoe een geschikte plaats. De betonnen sokkels, gevuld met grond op het dak van de parking, worden verwijderd zodat er een plein ontstaat. In de volle grond ter plaatse van de straatverbreding worden drie bomen geplaatst. Hun inplanting is zo gekozen dat ze niet alleen een lokaal effect hebben van ingroening, maar ook een meer globaal effect. Ze zijn zichtbaar in de langsrichting van de Paalstraat, en ook doorheen de Kolomstraat en de Van Male de Ghorinstraat, vanaf de Ransfortstraat en de Vier Windenstraat.

Colonne et Van Male de Ghorin.

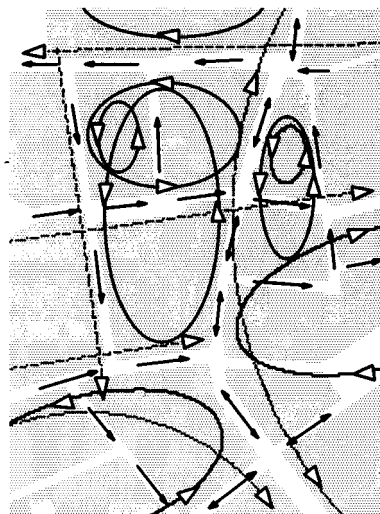


Fig - afb 6.2-a

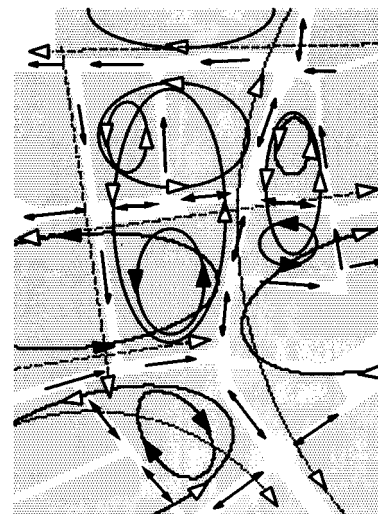


Fig - afig. 6.2-b

L'organisation de la circulation est adaptée de manière à améliorer la cohésion spatiale du cur du quartier. Le sens de circulation de la rue Fin est inversé, et une partie de la rue de la Borne est mise à double sens (fig.6.2). Grâce au déplacement de l'alignement de la rue de la Borne, il devient possible de diversifier les mouvements (tourne-à-gauche) au carrefour entre la chaussée de Gand et la rue de la Borne ainsi que d'agrandir sensiblement la largeur des trottoirs. La fig. 6.2 montre les possibilités de mouvements après (fig.6.2-b) et avant les interventions (fig.6.2-a). Toutes les accessibilités externes du quartier sont conservées (fig. 6.2). Ces interventions augmentent la capacité du quartier à absorber la dynamique globale, et à en bénéficier.

Afin d'augmenter l'attractivité de la chaussée de Gand depuis le Pentagone, le premier virage est rendu plus dégagé, là où le profil de la voirie change et passe du nouveau gabarit large à l'ancien gabarit étroit. Le plan représentant les mesures dans le domaine public prévoit à cet endroit une augmentation de la largeur des trottoirs par la suppression de stationnement dans le virage. Le virage et le raccordement de la rue Ransfort deviennent ainsi mieux visibles à distance.

Le déplacement des alignements de la rue de la Borne et l'aménagement à l'endroit de l'élargissement actuel, permettent d'augmenter l'offre en stationnement. Afin d'éviter la fragmentation spatiale, il est conseillé de ne pas marquer les places de stationnement par des revêtements de sol trop contrastés.

1.5. réglementation planifiée et existante - dérogations.

1.5.1. Le nouveau plan d'affectation

Le plan d'affectation détaillé, qui fait partie du Programme d'Action Prioritaire, est le sujet du plan 7-a. Les prescriptions qui y réfèrent sont développées au point "2. Le plan d'affectation".

Ce document est en concordance avec les considérations "1.3.3.Réglementation dérogatoire", qui traite de la nécessité de définir en détail l'endroit des activités et leurs relations réciproques. Ce plan d'affectation présente les particularités suivantes :

Les affectations sont détaillées pour les rez-de-chaussée, les premiers étages et les étages supérieurs.

Le graphisme et les règles sont différents selon qu'il s'agit des bâtiments principaux ou des annexes parce que les relations entre le privé et le public diffèrent des relations réciproques entre les propriétés privées.

Les volumes sont définis par des maxima. Quand ils s'interposent entre le domaine privé et le domaine public, ils sont également soumis à des minima parce qu'alors les bâtiments sont les éléments constituants de la structure urbaine et sont l'interface nécessaire entre le privé et le public.

De verkeersorganisatie wordt aangepast om de ruimtelijke samenhang van het hart van de wijk te verbeteren. De rijrichting van de Finstraat wordt omgekeerd, en een deel van de Paalstraat wordt tweerichtingsverkeer (afb.6.2). Door de verplaatsing van de rooilijn van de Paalstraat is het mogelijk om aan het kruispunt tussen de Paalstraat en de Gentsesteenweg de afslagbewegingen toe te laten en de voetpaden gevoelig te verbreden. De afbeelding 6.2 stelt de bewegingsmogelijkheden voor na de wijzigingen (afb.6.2-b) en voor de wijzigingen (afb.6.2-a). Alle externe bereikbaarheid van de wijk (afb. 6.2) wordt bewaard. De wijzigingen verbeteren de capaciteit van de wijk om die globale dynamiek op te nemen.

Om de aantrekkingskracht van de Gentsesteenweg vanaf de vijfhoek te verbeteren, wordt de eerste bocht, waar het nieuwe gabarit van de Gentsesteenweg overgaat in het oude gabarit, overzichtelijker gemaakt. Het aanlegplan voor het openbaar domein voorziet op deze plaats de verbreding van de voetpaden door het afschaffen van het parkeren in de bocht. De bocht en de aansluiting van de Ransfortstraat worden zodoende vanop afstand beter zichtbaar.

De verschuiving van de rooilijn van de Paalstraat en de herinrichting ter plaatse van de bestaande verbreding, laat een toename toe van het publieke parkeeraanbod. Om ruimtelijke fragmentering en onoverzichtelijkheid te vermijden, is het aangewezen om de parkeerstroken niet te uitdrukkelijk aan te geven met contrasterende bekledingen.

1.5 De geplande en de bestaande rechtstoestand - afwijkingen.

1.5.1 Het nieuwe bestemmingsplan

Het gedetailleerde bestemmingsplan, dat deel uitmaakt van dit Prioritair Actie Programma, is het onderwerp van de plandocument 7-a. De voorschriften die erop betrekking hebben, zijn hierna opgenomen onder 2. Het Bestemmingsplan.

Dit document is opgemaakt in overeenstemming met de overwegingen onder 1.3.3.Afwijkende regelgeving, met betrekking tot de noodzakelijke gedetailleerde definiëring van plaats van de activiteiten en van hun onderlinge relaties. Dit bestemmingsplan heeft bijgevolg de volgende bijzonderheden :

Bestemmingen worden gedetailleerd aangegeven voor het gelijkvloers, de eerste verdieping en de volgende verdiepingen.

Grafismen en regels zijn verschillend voor de hoofdgebouwen en de bijgebouwen omdat de relaties tussen privaat en publiek verschillen van de onderlinge relaties tussen private eigendommen.

Volumes worden door maxima bepaald. Als ze de schakel zijn tussen publiek en privaat domein, zijn ze ook aan minima onderworpen omdat de gebouwen daar de elementen zijn waarmee de stedelijke structuur vorm krijgt en ze de noodzakelijke interfaces zijn tussen privaat en publiek.

Les choix du plan sont basés sur un relevé détaillé de la situation complexe existante. Celle-ci a été remaniée (par ex. regroupement d'espace ouvert) mais dans un esprit de conservation maximal de la situation existante. La structure parcellaire complexe et le bâti existants jouent donc un rôle important dans le processus décisionnel dans la rédaction du plan. Si à un moment donné la situation existante ne constitue plus le point de départ (à cause du regroupement de parcelles ou de la démolition de bâtiments), de meilleures ou d'autres solutions d'aménagement existeront.

1.5.2. Le plan de secteur

Le Plan de Secteur prévoit une zone mixte le long de la chaussée de Gand et une zone d'habitat sur le reste de l'îlot (voir 2.2). Les prescriptions du Plan de Secteur sont suspendues par le projet de P.R.A.S. Jusqu'à l'adoption définitive du P.R.A.S., le principe du "double gel" est d'application : les prescriptions contraires des deux documents perdent leur valeur réglementaire. Suivant les interprétations de la notion du "double gel", ils serviraient plus ou moins de ligne directrice pour le bon aménagement des lieux. Le Plan de Secteur laisse la place à des dérogations indéfinies moyennant des M.P.P. et si elles sont « dûment motivées par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent ». Ces conditions sont rencontrées par les Programmes d'Action Prioritaires qui doivent être soumis à l'enquête publique, être légitimés socio-économiquement et contenir un plan d'affectation détaillé. La procédure du P.A.P. se conforme à la procédure de dérogation prévue dans le plan de secteur et ne déroge donc pas au Plan de Secteur.

1.5.3. Le projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.)

Au moment du dépôt du dossier et lorsqu'il fut soumis à l'enquête publique, le projet de P.R.A.S.(1) adopté le 16 juillet 1998 avait valeur réglementaire et prévoyait une zone d'habitation dans laquelle les superficies d'entreprises ou de commerces étaient limitées à 500 m² dans le meilleur des cas; un liseré commercial était prévu le long de la chaussée de Gand, autorisant 1500 m² par immeuble.

Dans le PRAS (1), l'activité de call center n'était autorisée que dans les zones d'industries urbaines. Si cette activité n'était pas située dans un tel type de zone, elle était comptabilisée en affectation de bureau. Par ailleurs, le solde des bureaux admissibles pour l'îlot était négatif de +/- 260 m². L'étendu du call center était donc rendu totalement impossible.

Le projet de P.R.A.S.(2) adopté le 30 août 1999 et qui n'a pas valeur réglementaire, prévoit une zone de forte mixité sur l'ensemble de l'îlot (ainsi qu'un PICHEE sur les trois-quart).

Cela signifie qu'en cas d'adoption du PRAS(2), l'ensemble des fonctions autres que le logement (équipement, bureaux et activités productives) ne pourront dépasser 1500 m² par immeuble, dans lesquels bureaux et équipements ne pourront dépasser 1000 m². L'augmentation de ces surfaces est possible, moyennant conditions et il faut noter que :

« l'augmentation des superficies de plancher de bureaux et des activités de production de services matériels et de production de biens immatériels (p.ex.call-center) peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2 (motivation socio-économique, conditions locales le permettant et M.P.P.) »

Les dispositions du projet de P.R.A.S.(2) ne s'opposent donc pas au P.A.P. Crystal mais il faut attendre la durée de sa procédure d'adoption -en supposant que rien ne soit amendé dans sa forme ou son contenu- avant de pouvoir autoriser quoi que ce soit !

1.5.4. Par rapport au plan de secteur comme modifié par le P.R.D.

En l'attente de l'adoption définitive du PRAS (2), on en revient à la carte du Plan de Secteur comme modifiée par le P.R.D. L'îlot Crystal se retrouve « à cheval » sur deux types de zones :

- Une zone d'habitat comprise dans un périmètre de redéploiement du logement et des entreprises (surfaces autorisées : logements illimités; équipements, commerces, ateliers ou bureaux : 200 m², max 500 m² moyennant certaines conditions et si le P/S ne dépasse pas 0,1)

- Une zone d'habitat et d'entreprises dans un périmètre de redéploiement du logement et des entreprises (surfaces autorisées : logements, commerces et ateliers illimités; équipements ou bureaux : 200 m², max 1.500 m² suivant certaines conditions et avec une limitation de rapport de P/S de 0,2) le long de la chaussée de Gand.

De plankeuzes zijn gebaseerd op een gedetailleerde opname van de complexe bestaande toestand. Deze wordt in beperkte mate herschikt (bv. groepering van open ruimte) mits maximaal behoud van het bestaande. De complexe bestaande perceelsstructuur en bebouwing speelt dus een belangrijke rol in de besluitvorming. Wanneer de bestaande toestand niet meer het uitgangspunt is (bij hereniging van percelen of afbraak van gebouwen), dan bestaan er bijgevolg betere of andere aanvaardbare ordeningsoplossingen.

1.5.2 Het Gewestplan

Het gewestplan voorziet in een gemengde zone langs de Gentssesteenweg en een woongebied op de rest van het huizenblok (zie 2.2). De voorschriften van het Gewestplan zijn opgeheven door het ontwerp G.B.P. Tot bij de definitieve goedkeuring van het G.B.P., is het principe van « le double gel » van toepassing, d.w.z. dat de tegenstrijdige voorschriften in beide plannen geen reglementaire waarde hebben, maar voorlopig als richtlijn gebruikt worden voor de omschrijving van plaatselijke goede ordening. Het Gewestplan laat onbepaalde afwijkingen toe mits S.R.O. en mits « behoorlijk gerechtvaardigde sociale of economische redenen en voor zover de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken ». Aan deze voorwaarden is voldaan door de Prioritaire Actie Programma's die zowel een openbaar onderzoek, een socio-economische onderbouw en een gedetailleerd bestemmingsplan moeten hebben. Door het P.A.Programma is de procedure van afwijking voorzien in het gewestplan en wijkt dus niet af van het gewestplan.

1.5.3 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.)

Op het moment van de indiening van het dossier en toen het werd onderworpen aan het openbaar onderzoek, had het op 16 juli 1998 aangenomen ontwerp van G.B.P. (1) verordenende waarde en voorzag het in een typisch woongebied waarin de oppervlakten voor bedrijven en handelszaken in het beste geval beperkt was tot 500 m⁵; langs de Gentssesteenweg was voorzien in een lint voor handelskernen, dat 1500 m⁵ per gebouw toeliet.

In het G.B.P. (1) was de activiteit van call centre enkel toegelaten in stedelijke industriegebieden. Indien die activiteit niet in een dergelijk gebied gelegen was, werd zij meegerekend in de bestemming tot kantooroppervlakte. Bovendien vertoonde de toelaatbare kantooroppervlakte van het huizenblok een negatief saldo van " 260 m⁵. De uitbreiding van het call centre werd dus totaal onmogelijk gemaakt.

Het op 30 augustus 1999 aangenomen ontwerp van G.B.P. (2) dat geen verordenende waarde heeft, situeert het ganse huizenblok in een sterk gemengd gebied (en drie vierden ervan in een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing).

Dit betekent dat, mocht het G.B.P. (2) worden aangenomen, al de functies buiten de huisvesting (voorzieningen, kantoren en productiviteitsactiviteiten) niet meer dan 1500 m⁵ per onroerend goed mogen innemen, een oppervlakte waarvan de kantoren en voorzieningen niet meer dan 1000 m⁵ mogen bezetten. De vergroting van die oppervlakten is onder bepaalde voorwaarden mogelijk en dienaangaande moet het volgende worden opgemerkt :

« De vloeroppervlakte voor kantoren en voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en immateriële goederen (bijvoorbeeld een call centre) kan worden vergroot tot 3.500 m⁵ per onroerend goed onder de voorwaarden bedoeld in het tweede lid (sociaal-economische redenen, plaatselijke omstandigheden die de vergroting mogelijk maken en SRO ».

De bepalingen van het ontwerp van G.B.P. (2) staan het P.A.P. Crystal dus niet in de weg, maar om wat dan ook te kunnen toelaten, moet gewacht worden op de afloop van aannemingsprocedure ervan, veronderstellend dat het noch naar de vorm, noch naar de inhoud wordt geamendeerd !

1.5.4. Van het gewestplan, zoals gewijzigd door het GewOP

In afwachting van de definitieve aanneming van het G.B.P. (2) komt men terug op de kaart van het gewestplan zoals zij door het GewOP werd gewijzigd. Het huizenblok Crystal behoort gedeeltelijk tot twee soorten gebieden :

— een typisch woongebied gelegen in een perimeter voor herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven (toegelaten oppervlakten : onbeperk voor de huisvesting; oppervlakte voor voorzieningen, handelszaken, ateliers of kantoren : 200 m⁵, max. 500 m⁵ onder bepaalde voorwaarden en indien de verhouding V/T niet hoger is dan 0,1);

— een gemengd woon- en bedrijfsgebied gelegen in een perimeter voor herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven (toegelaten oppervlakten : onbeperk voor huisvesting, handelszaken en ateliers; oppervlakte voor voorzieningen, of kantoren : 200 m⁵, max. 1500 m⁵ onder bepaalde voorwaarden en met een beperking van de verhouding V/T tot 0,2 langs de Gentssesteenweg).

Même avec un nouveau PPAS, la limite des surfaces bureaux reste fixée à 500 m².

Par ailleurs, la modification totale de l'utilisation ou la démolition d'un logement ne sont permises que sous certaines conditions.

Les dispositions du Plan de secteur comme modifié par le P.R.D. s'opposent donc à la réalisation du P.A.P. « Crystal ». C'est pourquoi le PAP est donc toujours nécessaire pour permettre le projet dans l'îlot concerné.

1.5.4. P.P.A. n°21

Les implications réglementaires de l'ancien Plan de Secteur prévoyaient que l'ancien P.P.A. n°21 soit mis d'office en révision. Un nouveau P.P.A. ne fut jamais réalisé et l'ancien P.P.A. ne fut pas abrogé. L'ancien P.P.A. n°21 est toujours d'application, et les relations entre les prescriptions du P.P.A. et celles du projet de P.R.A.S. sont régies par le principe du "double gel". Les prescriptions de ce P.P.A. 3. Elles sont contraires aux options du P.A.P. en ce sens que :

Le P.P.A. 21 prévoyait la démolition de tous les bâtiments en intérieur d'îlot au profit d'une zone verte; le PAP prévoit le maintien de parties importantes des bâtiments.

Le P.P.A. 21 prévoyait la réalisation d'un nouvel alignement et d'un nouveau front bâti le long de la rue de la Borne et de la rue Ransfort; le PAP supprime l'ancien alignement le long de la rue Ransfort et prévoit le long de la rue de la Borne un nouvel alignement qui ne correspond pas entièrement à l'ancien alignement.

Le P.P.A. 21 prévoyait le long de la rue de la Colonne un nouveau front bâti; le PAP ne retient pas cette proposition.

Pour le reste, le plan d'affectation du PAP autorise le maintien et la réaffectation de la plupart des bâtiments existants, tout en supprimant spécifiquement au niveau du détail les inconforts locaux

1.6. La société mixte "Crystal"

Une société anonyme mixte "public-privé" a été fondée afin de mener à bien la réalisation des travaux de restructuration : il s'agit de la s.a. CRYSTAL, siège social 1080 Bruxelles, rue de la Borne n° 14.

Les actionnaires sont :

la Société de Développement Régional de Bruxelles (S.D.R.B.)

la s.a. EUROCALL, qui est la société qui veut s'étendre au sein de l'îlot

la s.a. CHARMEUIL, via son administrateur (P.Tackoen) propriétaire de 12 % des terrains de l'îlot, ainsi que du bâtiment dans lequel la société Eurocall est actuellement implantée.

e.a.

Cette société a comme objectif social :

« ... Rénover et réaffecter des bâtiments à l'abandon depuis de nombreuses années pour y développer un projet d'entreprises et de logements. La surface concernée par le projet est limitée à l'îlot formé par les rues Ransfort, de la Borne, de la Colonne et par la chaussée de Gand.

A cette fin, elle pourra faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières, immobilières se rapportant directement, en tout ou en partie, à l'objet social.... »

1.7. Bail emphytéotique / droit de passage

L'Administration communale a cédé à la s.a. Crystal, sous forme de bail emphytéotique, les propriétés communales qui ont été énumérées précédemment, ce qui permettra d'effectuer les travaux nécessaires et d'aménager l'espace ouvert.

Les conditions suivant lesquelles les travaux et l'affectation des autres terrains pourront se faire n'ont pas encore été déterminées. Il s'agit principalement de la réalisation des travaux dans la zone de recul des tours du Foyer Molenbeekois, ainsi que des aménagements et du passage vers l'espace central semi-public qui traverse les terrains du Foyer Molenbeekois, de la Commune et de M. Tackoen. Cette situation peut être résolue si les propriétaires s'accordent mutuellement un droit de passage, ce qui sera probablement le cas. Seul le Foyer Molenbeekois n'est pas directement concerné par ce qui se passe dans l'îlot Crystal.

Zelfs met een nieuw G.B.P. blijft de kantooroppervlakte beperkt tot 500 m².

Bovendien is de totale wijziging van gebruik of de afbraak van een woning slechts onder bepaalde voorwaarden toegelaten.

De bepalingen van het gewestplan, zoals gewijzigd door het GewOP, staan dus de verwezenlijking van het P.A.P. Crystal in de weg. Daarom is het P.A.P. dus nog altijd noodzakelijk om het project in het betrokken huizenblok mogelijk te maken.

1.5.4 B.P.A. n°21

De reglementaire implicaties van het oude Gewestplan voorzagen dat het oude B.P.A. n°21 ambtshalve in herziening gesteld werd. Er werd nooit een nieuw B.P.A. opgemaakt en het B.P.A. werd niet geschorst. Het oude B.P.A. n°21 is nog van toepassing, en de relatie tussen de voorschriften van het B.P.A. en deze van het G.B.P. wordt beheerd onder het principe van wat gekend is als "le double gel". De voorschriften van dit B.P.A. Ze zijn in tegenspraak met de opties voor het Prioritair Actie Programma :

Het B.P.A. 21 voorzag de afbraak van alle gebouwen in het binnenblok ten bate van een groene zone; het PAP voorziet in het behoud van belangrijke delen van de gebouwen.

Het B.P.A. 21 voorzag een nieuwe rooilijn en bouwlijn langs de Paalstraat en de Ransfortstraat; het PAP schaft de oude rooilijn langs de Ransfortstraat af en voorziet langs de Paalstraat een nieuwe rooilijn die niet volledig overeenstemt met de oude rooilijn.

Het B.P.A. 21 voorzag langs de Kolomstraat een nieuw bouwlijn; het PAP weerhoudt deze niet.

Voor het overige laat het bestemmingsplan van het PAP het voortbestaan en de herbestemming van de meeste bestaande gebouwen toe, door meer in detail en specifiek de plaatselijke ongemakken weg te werken.

1.6 De publiek-private vennootschap "Crystal"

Voor de uitvoering van de herstructureringswerken wordt een gemengde publiek-private naamloze vennootschap opgericht : n.v. CRYSTAL, sociale zetel te 1080 Brussel, Paalstraat 14.

Aandeelhouders zijn o.a. :

de Gewestelijke Ontwikkelings Maatschappij Brussel (G.O.M.B.)

de n.v. EUROCALL, zijnde het bedrijf dat wenst uit te breiden in het huizenblok

de n.v. CHARMEUIL, via de zaakvoerder (P.Tackoen) eigenaar van 12 % van de gronden van het huizenblok, en van het gebouw waarin o.a. de n.v. Eurocall nu is gevestigd.

e.a.

Deze vennootschap heeft als sociaal doel :

« ... Rénover et réaffecter des bâtiments à l'abandon depuis de nombreuses années pour y développer un projet d'entreprises et de logements. La surface concernée par le projet est limitée à l'îlot formé par les rues Ransfort, de la Borne, de la Colonne et par la chaussée de Gand.

A cette fin, elle pourra faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières, immobilières se rapportant directement, en tout ou en partie, à l'objet social.... »

1.7. Erfpacht / recht van doorgang

Op de gemeenteeigendommen zoals hierboven opgesomd verlenen het gemeentebestuur aan de n.v. CRYSTAL een erfpacht, hetgeen toelaat dat de nodige bouwwerken uitgevoerd worden en de open ruimte aangelegd.

Onder welk beding de werken en het gebruik van de andere gronden zullen mogelijk gemaakt worden is nog niet vastgesteld. Het gaat hoofdzakelijk over de uitvoering van de werken in de achteruitbouwstrook van de Molenbeekse Haard, en over de aanleg en doorgang in het semi-publieke binnengebied op de gronden van de Molenbeekse Haard, van de Gemeente en van Tackoen P. De waarschijnlijke oplossing voor deze situatie is dat alle aanbeldanden aan mekaar een recht van doorgang verschaffen. Alleen de Molenbeekse haard heeft geen directe belangen bij wat er nu binnenin het Crystal-blok gebeurt.

1.8. exemption des Mesures particulières de publicité

L'Ordonnance prévoit que « le programme d'action prioritaire peut dispenser les demandes de permis d'urbanisme, de lotir et de certificat d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par les plans ».

Le programme d'action spécifique permet certaines constructions et affectations sans M.P.P., et d'autres pour lesquelles les M.P.P. restent requises.

Ce programme veut aussi rendre possible la relocalisation et l'extension de la s.a. EUROCALL et de la société d'économie mixte, dans un souci de maintien de l'activité économique, de la dynamisation du projet et de création d'emplois au sein du quartier.

La s.a. EuroCall est un call centre. Elle occupe maintenant un étage de plus ou moins 300 m² dans l'ancienne fabrique rénovée au sein de l'îlot (entrée rue de la Borne, 14). En une année, la société est passée de 79 à 125 employés. On y travaille en « shift »; le nombre de poste de travail (ordinateur avec poste de téléphone) est de 83. Avec une croissance probable de 200 % (" 160 postes de travail) et une moyenne de 8 m² par poste, il existe à terme une demande d'espace estimée à " 1.280 m².

Afin de préserver la consistance du principe de dérogation, et afin de garantir la sécurité juridique des riverains, l'option a été prise de promouvoir Eurocall et la société d'économie mixte comme une solution spécifique qui est fixée par le Programme d'Action Prioritaire.

Pour que le P.A.P. puisse dispenser les demandes de permis d'urbanisme d'Eurocall et la société d'économie mixte des mesures particulières de publicité, il doit intégrer lui-même cette solution spécifique. Bien qu'elles dérogent par leur ampleur, l'installation d'Eurocall et de la société d'économie mixte reste en accord avec la topologie interne du plan. La dérogation par rapport aux prescriptions de base ne concerne que la superficie d'exploitation.

En résumé, cela signifie que le P.A.P. admet sans M.P.P. l'établissement d'EuroCall et de la société d'économie mixte.

1.9. etude et rapport d'incidences

Le Programme d'Action Prioritaire ne prévoit l'installation d'aucune activité de classe 1A. Une étude d'incidence n'est donc pas nécessaire.

L'Ordonnance qui règle les Programmes d'Action Prioritaire prévoit que des rapports d'incidences doivent être réalisés à l'occasion de demandes de Permis d'Urbanisme ou de Certificats d'Urbanisme pour des activités de classe 1B. Etant donné que le P.A.P. est situé dans un quartier principalement destiné à l'habitat, un rapport d'incidences est exigé pour des ateliers, des commerces ou des entrepôts de plus de 1000 m². Ces activités ne sont pas possibles selon les prescriptions de base (sans M.P.P.) du plan d'affectation de ce présent P.A.P. Sous réserve de M.P.P., les activités de production, de commerce ou de service sont toutefois acceptées jusque 1.500 m². Les rapports d'incidences doivent dans ces cas exceptionnels être joints au dossier au moment de la demande.

La s.a. EuroCall (voir 1.8), dont l'implantation dans l'îlot est prévue dans ce P.A.P., occupera environ 1.280 m². Cette entreprise est considérée comme étant des bureaux pour lesquels un permis d'urbanisme n'est pas conditionné à un rapport d'incidences.

2.0. Le tableau des affectations

Un tableau de synthèse des surfaces maximum admissibles est joint à l'arrêté et présenté avec les cartes.

Notes

(1) Les observations in situ ont confirmé les suppositions de l'administration communale et de la police : la population des quartiers pauvres est 20 % supérieure aux chiffres du registre de population.

(3) En général, les quartiers ségrégués ont tendance à avoir une occupation homogène. Il peut donc tout aussi bien s'agir de quartiers riches "exclusifs" que de quartiers pauvres. Mais, les ghettos riches, exclusifs sont instables à cause de l'attraction particulière qu'ils exercent et de la sollicitation externe que cela engendre, mais également aussi à cause du caractère très éphémère des modes et trends. Par contre, les ghettos pauvres rebutent, et tendent à se confirmer ou s'accroître. C'est pour ces raisons que de grands ensembles d'espaces ségrégués se révèlent à terme problématiques et qu'il faut donc les éviter.

(5) Het Bomboek, p.91, rédaction prof. E. Van Hove, édité par la Fondation Roi Baudouin, 1996 (BOM = Buurt Ontwikkelings Maatschappij, ou Société de Développement Locale).

(7) L'attractivité conventionnelle découle de la culture, de la mode, l'exclusivité, hipe, etc.

(8) L'attractivité naturelle découle de la structure spatiale d'un quartier et exerce son pouvoir à long terme.

(11) Par exemple, une alternative pour les entreprises consiste à se délocaliser.

1.8 Vrijstelling van de speciale regelen van openbaarmaking

De ordonnantie voorziet dat het prioritair actieprogramma « de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en om stedenbouwkundig attest kan vrijstellen van de speciale regelen van openbaarmaking die de plannen opleggen ».

Dit specifieke actie programma laat bepaalde constructies en bestemmingen toe zonder S.R.O., en andere voor dewelke S.R.O. vereist zijn.

Dit programma wil de herlokalisatie en uitbreiding van de n.v. EUROCALL en van het gemengd bedrijf mogelijk maken, met het oog op het behoud van economische activiteit in het centrum van de wijk en het creëren van bijkomende werkgelegenheid.

De n.v. EuroCall is een Call center. Ze bezet nu een verdieping van ongeveer 300 m² van het gerenoveerde werkhuis in het huizenblok (ingang 14, Paalstraat). Op één jaar tijd is de tewerkstelling van 79 naar 125 toegenomen. Er wordt in shifts gewerkt; het aantal werkposten (computer met telefoonpost) bedraagt nu 83. Rekening houdend met een verdere waarschijnlijke groei naar 200 % (" 160 werkposten) en van gemiddeld 8 m² per werkpost. Er bestaat op termijn een ruimtelijke behoefte van " 1280 m².

Om het afwijkingsprincipe consistent te houden, en de rechtszekerheid van de omwonenden te vrijwaren, is geopteerd om Eurocall en het gemengd bedrijf te ontwikkelen als een specifieke oplossing die door het Prioritair Actieprogramma is bepaald.

Opdat het P.A.P. de bouwvraag van Eurocall en van het gemengd bedrijf kan vrijstellen van S.R.O., moet het P.A.P. zelf de specifieke oplossing bevatten. Ondanks de afwijking m.b.t. de omvang, blijft de oplossing voor Eurocall en het gemengd bedrijf in overeenstemming met de interne topologie van het plan. De afwijking t.o.v. de basisvoorschriften betreft uitsluitend de oppervlakte van de uitbating.

Samengevat betekent dit dat het P.A.P. zonder S. R.O. de vestiging toelaat van EuroCall en van het gemengd bedrijf.

1.9 Effectenstudie of -rapport

Het Prioritair Actie Programma voorziet geen bedrijven of activiteiten van klasse 1A. Een effectenstudie is dus niet vereist.

De ordonnantie die de Prioritaire Actie Programma's regelt voorziet ook dat er effectenrapporten worden opgemaakt ter gelegenheid van stedenbouwkundige vergunningen of -attesten voor activiteiten van klasse 1B. Aangezien het P.A.P. gelegen is in een gebied hoofdzakelijk bestemd voor woningen, is er een effectenrapport vereist voor werkplaatsen, handelszaken of opslagruimten van meer dan 1000 m². Deze zijn niet mogelijk volgens de basisvoorschriften (zonder S.R.O.) van het bestemmingsplan van onderhavig P.A.P. Mits S.R.O. zijn wel productieactiviteiten, handel en diensten mogelijk tot 1500 m². De effectenrapporten zullen in die uitzonderlijke gevallen moeten gevoegd worden bij de aanvragen.

De n.v. EuroCall (zie 1.8), wiens vestiging in onderhavig P.A.P. is voorzien, zal ongeveer 1280 m² in beslag nemen. Dit bedrijf is een kantoorfunctie waarvoor de stedenbouwkundige vergunning niet onderworpen is aan een effectenrapport.

2.0. De tabel van de bestemmingen

Une samenvattende tabel van de toelaatbare maximum oppervalkten is bij het besluit gevoegd en voorgesteld met de kaarten.

Nota's

(2) De observaties in situ hebben bevestigd wat wordt vermoed door gemeentebestuur en politie : dat de werkelijke bewoning van de kansarme wijken 20 % hoger ligt dan de cijfers van het bevolkingsregister.

(4) Over het algemeen tenderen gesegregeerde wijken naar een homogene functionele invulling. Dat kunnen dus evengoed "exclusieve" rijke buurten zijn, als kansarme buurten. Exclusieve, rijke getto's zijn echter onstabiel vanwege de uitzonderlijke aantrekkingskracht die ze uitoefenen en de externe druk die daardoor ontstaat, en ook vanwege het zeer tijdelijke karakter van trends en mode. Kansarme getto's daarentegen stoten af, en neigen dus naar een statu quo of verscherping. Om deze reden zijn grote gesegregeerde gehelen op termijn problematisch en dus te vermijden.

(6) Het Bomboek, p.91, redactie prof. E. Van Hove, uitgegeven door de Koning Boudewijnstichting, 1996 (BOM = Buurt Ontwikkelings Maatschappij).

(9) De conventionele aantrekkingskracht komt voort uit cultuur, mode, exclusiviteit, hipe..., enz.

(10) De natuurlijke aantrekkingskracht komt voort uit de ruimtelijke structuur van een wijk en heeft een lange termijnwerking.

(12) Delocaliseren bijvoorbeeld.

Annexe 2.

Le plan d'affectation (plans n° 6a, 6b, 7a et 7b)

Le plan d'affectation détermine l'espace ouvert, l'implantation des bâtiments ainsi que l'utilisation qui peut en être faite.

Il détermine sur plan, de manière concrète-graphique et par niveau, l'endroit spatial et la taille, dans le sens horizontal et vertical, des affectations des bâtiments principaux, des annexes et des zones de jardin, etc.

Il détermine via des prescriptions générales l'ampleur spatiale (absolue en m² ou relative en %) de chaque unité fonctionnelle. La notion de "unité fonctionnelle" est décrite en relation à l'ensemble de la ville. C'est pourquoi en règle générale, une unité fonctionnelle est rattachée à une unité spatiale qui dispose d'une liaison directe avec le domaine public ou à un espace qui est utilisé de la même manière, c-à-d. : toujours accessible pour tout le monde. En simplifiant, on peut donc dire qu'une unité fonctionnelle correspond souvent à une porte d'entrée ou une adresse. C'est l'unité fonctionnelle considérée par le P.R.A.S.

Les prescriptions déterminent en général l'ampleur maximale des bâtiments. Pour les bâtiments principaux, elles déterminent aussi dans certains cas une ampleur minimale (13).

Le support du plan est la situation existante. La taille et l'implantation sont en général localisés en fonction de cette situation existante.

Le plan d'affectation détermine des principes généraux relatifs à l'aspect des ouvrages à réaliser et protège le cas échéant le patrimoine bâti de valeur.

Des modifications de fonction sont des modifications dans l'utilisation des bâtiments, mais aussi des terrains, selon la définition des fonctions mentionnées en 2.1.1. Une modification de fonction est soumise à un permis. On considère aussi comme une modification de fonction :

- le regroupement de petites unités en une unité opérationnelle plus grande,
- le déplacement de fonctions dans le même bâtiment.

2.1. ZONES POUR BÂTIMENTS

2.1.1. L'indication de l'usage : La matrice Fonction/Couleur

La matrice fonction/couleur indique si une affectation est autorisée dans une zone de couleur déterminée. Dans certains cas, les affectations sont autorisées sous certaines conditions mentionnées par un code dans la matrice. Ces conditions sont reprises dans la légende du plan ainsi que dans le texte en 2.1.2.

En cas de doute sur la nature de l'affectation et son admissibilité, les codes couleur doivent être interprétés dans les sens suivants :

1. Rouge : La ville en profondeur. Activités à faible attraction. Résidences et locaux pour activités retirées, de petite envergure et principalement visités par les résidents et employés.

2. Orange : Activités à attraction moyenne. Locaux pour des activités de petite envergure et visités par les non-résidents et non-employés.

3. Rose : Activités à forte attraction sur d'autres personnes que les résidents et employés et dont l'effet reste bien réparti dans le temps, principalement la journée.

4. Bleu clair : Espace réservé aux équipements d'intérêt collectif.

5. Mauve : Activités :

qui exercent une grande force d'attraction sur les personnes non-résidents et non-employés, et dont l'effet est réparti irrégulièrement (dans le temps et l'espace), ou qui s'exercent aussi la nuit,

qui, de par leur grande taille spatiale, nuisent à la distribution fine et homogène de la fonction résidentielle,

qui génèrent une circulation motorisée lourde ou intense, et de ce fait ne sont pas compatibles avec un tissu urbain compact.

6. Bleu foncé : Activités telles qu'indiquées en 5, mais qui ne créent pas de circulation motorisée intense ou lourde, et qui de ce fait trouvent leur place dans un tissu compact urbain d'un centre.

Bijlagen 2.

Het bestemmingsplan (plan nrs. 6a, 6b, 7a en 7b)

Het bestemmingsplan bepaalt de open ruimte en de inplanting van de gebouwen, en het gebruik dat ervan mag gemaakt worden.

Het bepaalt concreet-grafisch op een plan de ruimtelijke plaats en omvang (in horizontale en verticale zin) van de bestemmingen volgens de verdiepingen en volgens hoofdgebouwen, bijgebouwen, tuinzones, enz.

Het bepaalt via algemene voorschriften de ruimtelijke omvang (absoluut in m² of relatief in %) de omvang van elke functionele eenheid. Het begrip « functionele eenheid » wordt omschreven in relatie tot het geheel van de stad. Daarom wordt een functionele eenheid als regel gelijkgesteld met een ruimtelijke eenheid die over een rechtstreekse verbinding beschikt met het openbare domein of met ruimte die op dezelfde wijze wordt gebruikt, d.w.z. : voor eenieder steeds toegankelijk. Vereenvoudigd kan men dus stellen dat een functionele eenheid meestal samenvalt met een ingangdeur of een adres. Dat is de functionele eenheid gehanteerd door het G.B.P.

De voorschriften bepalen in het algemeen de maximale omvang van de gebouwen. Voor de hoofdgebouwen bepalen ze in bepaalde gevallen ook een minimale omvang (14).

De onderlegger van het plan is de bestaande toestand. De omvang en de inplanting is hoofdzakelijk gelokaliseerd in functie van deze bestaande toestand

Het bestemmingsplan bepaalt algemene principes m.b.t. het uitzicht van de op te richten bouwwerken en beschermt desgevallend het waardevol gebouwde patrimonium.

Functiewijzigingen zijn wijzigingen in het gebruik van zowel gebouwen als gronden volgens de definitie van de functies vermeld onder 2.1.1. Een functiewijziging is aan een vergunning onderworpen. Wordt ook aanzien als een functiewijziging :

- het samenvoegen van kleine eenheden tot een grotere operationele eenheid
- het verplaatsen van de functies in hetzelfde gebouw

2.1 ZONES VOOR GEBOUWEN

2.1.1 De aanduiding van het gebruik : De Functie/Kleurmatrix

De functie/kleur-matrix geeft aan of een bestemming toegelaten is in een bepaalde kleurenzone. In sommige gevallen zijn bestemmingen toegelaten onder bepaalde voorwaarden vermeld via een code in de matrix. Deze voorwaarden zijn in de legende van het plan opgenomen en ook in deze tekst onder 2.1.2.

Indien er twijfel bestaat omtrent de aard van de bestemming en de toelaatbaarheid, dan worden de kleurencodes rechtstreeks geïnterpreteerd volgens de volgende betekenissen

1. Rood : De diepe stad. Activiteiten die weinig volk aantrekken. Woningen en lokalen voor beperkte en teruggetrokken activiteiten, vooral bezocht door inwoners en tewerkgestelden.

2. Oranje : Activiteiten met middelmatige aantrekkingskracht. Lokalen voor beperkte activiteiten, regelmatig bezocht door niet-bewoners en niet-tewerkgestelden.

3. Roze : Activiteiten die een grote aantrekkingskracht uitoefenen op niet-bewoners en niet-tewerkgestelden, en waarvan het effect gespreid is in de tijd, hoofdzakelijk over dag.

4. Lichtblauw : Ruimte gereserveerd voor uitrustingen van openbaar nut.

5. Paars : Activiteiten :

die een grote aantrekkingskracht uitoefenen op wie er niet woont of werkt, en waarvan het effect ongelijkmatig is verdeeld (in tijd en ruimte), of ook s'nachts plaatsvindt,

die omwille van hun ruimtelijke omvang de noodzakelijke fijschaaligheid van het woonweefsel in het gedrang brengen,

die zwaar of intens gemotoriseerd verkeer verwekken, en daardoor niet in een stedelijk of compact weefsel thuishoren.

6. Donkerblauw : Activiteiten zoals vermeld onder 5., maar die geen zwaar of intens gemotoriseerd verkeer verwekken, en die daardoor wel in een centraal-stedelijk en compact weefsel thuishoren.

2.1.1.1. Habitat :

Ensemble des locaux pour une résidence fixe. On associe aux habitations : des bâtiments d'habitation collective dans lesquels on séjourne pour une longue période, tels que flats ou chambres d'étudiant, chambres meublées, flats et chambres pour personnes âgées.

2.1.1.2. Service public :

Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels l'autorité - ou similaire - dispense des services sociaux et administratifs, et ce y compris les locaux et bureaux qui s'y rapportent.

2.1.1.3. Equipements d'intérêt collectif :

Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général, notamment les équipements scolaires, culturels, sportifs, de réunion, de détente, et de santé, et dont l'effet se répartit régulièrement dans le temps.

2.1.1.4. Bureaux

Locaux destinés :

soit aux travaux de gestion ou à l'administration d'une entreprise, d'un service public non accessible au public, ou d'un indépendant;

soit à l'activité d'une profession libérale, et aux professions médicales et paramédicales;

soit aux activités des entreprises de service intellectuel, et ce compris les activités d'entreprises de service et de production de biens immatériels comme des logiciels ou des multimédias.

2.1.1.5. Activités productives

Activités artisanales, industrielles et de haute technologie, et de services matériels. Sont assimilées aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration de ces activités, l'entreposage et les commerces qui sont l'accessoire de ces activités.

2.1.1.6. Commerces et services

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.

2.1.1.7. Hôtels et HORECA

Etablissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de service à la clientèle, tels que hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, appart-hôtel, flat-hôtel,...

2.1.1.8. Grandes infrastructures

Grands ensembles de locaux et d'installations destinés aux événements sportifs, à la projection de film, aux spectacles, aux congrès et salons.

2.1.2. Conditions d'affectation dans la matrice fonction/couleur.

2.1.2.1. Conditions générales :

Les conditions suivantes sont d'application pour toutes les affectations admises ou autorisables :

Toute activité non résidentielle qui tombe hors du champ d'application de la couleur rouge doivent disposer d'une entrée, d'une cage d'escalier, d'autres couloirs,... que les habitations situées dans le même immeuble, à l'exception du logement de l'exploitant, du propriétaire ou du concierge de cette activité.

Les activités non-résidentielles se déroulant en plein air en dehors du domaine public ou semi-public doivent être soumises à des mesures particulières de publicité (M.P.P.).

Pour le calcul des surfaces admissibles, il n'a pas été tenu compte des possibilités de parking minimales telles que prévues dans la Circulaire Ministérielle du 17/6/1970 et les réglementations ultérieures.

2.1.2.2. Conditions particulières

A1 - Uniquement les locaux qui ne sont pas accessibles librement au public, et qui font partie d'une habitation dans laquelle le titulaire de l'activité habite, et qui ne dépassent pas 75 m² et 50 % de la surface du logement.

2.1.1.1 Woningen :

Lokalen die een woongeheel vormen voor een langdurig verblijf. Worden met woningen gelijkgesteld : collectieve woongebouwen waarin voor lange tijd wordt gewoond, zoals studentenflats of -kamers, gemeubelde kamers, bejaardenflats, en -kamers.

2.1.1.2 Openbare dienstverlening.

Geheel van lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin door de overheid - of gelijkgestelde - maatschappelijke en administratieve diensten worden verleend, met inbegrip van de bijhorende kantoren en lokalen.

2.1.1.3 Uitrustingen van collectief belang :

Bouwwerk of installatie bestemd voor activiteiten van maatschappelijk belang, met name uitrustingen voor onderwijs, vergaderingen, gezondheidszorg, cultuur, ontspanning en sport, en waarvan het effect regelmatig en gespreid is in de tijd.

2.1.1.4 Kantoren

Vertrekken bestemd :

voor beheer of administratie van een bedrijf, voor een openbare niet-op-publiek-gerichte dienst, of voor een zelfstandige;

voor de uitoefening van een vrij beroep, en voor medische en paramedische beroepen;

hetzij voor de activiteiten van bedrijven voor intellectuele dienstverlening, met inbegrip van de activiteiten van dienstenbedrijven en bedrijven voor de productie van immateriële goederen zoals software of multimedia-apparatuur.

2.1.1.5 Productie-activiteiten

Ambachtelijke, nijverheids-, hoogtechnologische activiteiten en activiteiten van materiële diensten. Zijn gelijkgesteld met productie-activiteiten : de beheers- of administratie-werkzaamheden betreffende die activiteiten, de opslagplaatsen en handelszaken die bij die activiteiten horen.

2.1.1.6 Handel en diensten

Geheel van lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen

2.1.1.7 Hotels en horeca

Onthaal van personen met dienstverlening aan de klanten zoals hotel, herberg, jeugdherberg, motel, apparthotel, flathotel.

2.1.1.8 Grote infrastructures

Grote gehelen van lokalen en installaties, bestemd voor sportcompetities en -evenementen, film en spektakels, congressen, salons.

2.1.2 Gebruiksvoorwaarden in de functie/kleur-matrix.

2.1.2.1 Algemene voorwaarden :

De volgende voorwaarden gelden voor alle toegelaten of toelaatbare bestemmingen :

Alle niet-residentiële activiteiten die buiten de rode kleur vallen, moeten een andere ingang, trappen, gangen,... hebben dan de woningen in hetzelfde gebouw, uitgezonderd de woning van de uitbater, eigenaar of huisbewaarder van die activiteit.

Niet-residentiële activiteiten in open lucht buiten het openbare of semi-publieke domein, dienen onderworpen te worden aan speciale regelen van openbaarmaking. (S.R.O.).

Voor de berekening van de toegelaten oppervlakten wordt geen rekening gehouden met de minimale parkeergelegenheden zoals voorzien in de Ministeriele circulaire van 17/6/1970 en de toekomstige reglementeringen.

2.1.2.2 Bijzondere voorwaarden :

A1 - Uitsluitend lokalen die niet vrij toegankelijk zijn voor het publiek, en die deel uitmaken van een woning waarin de titularis van de activiteit woont, en max. 75 m² en 50 % van de oppervlakte van de woning niet overtreffen.

- A2 - Surface brute de l'activité concernée : Max.200 m²
 A3 - Surface brute de l'activité concernée : Max.300 m²,
 A4 - Surface brute de l'activité concernée : Max.500 m²
 A5 - Surface brute de l'activité concernée : Max.1000 m²
 A6 - Surface brute de l'activité concernée : Max.1500 m²
 A7 - Max.20 chambres, et sans externalités (15).
 A8 - Max.50 chambres, et max.300 m² d'externalités
 A9 - Max.80 chambres, et max.500 m² d'externalités
 A10 - Seuls les logements nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif sont autorisés.
 B1 - moyennant M.P.P. (17) : Surface brute de l'activité concernée : Max.500 m²
 B2 - moyennant M.P.P. : Surface brute de l'activité concernée : Max.1000 m²
 B3 - moyennant M.P.P. : Surface brute de l'activité concernée : Max.1500 m²
 B4 - moyennant M.P.P. : Surface brute de l'activité concernée : Max.3000 m²
 B5 - moyennant M.P.P. et pour un pouvoir public : surface illimitée.
 B6 - moyennant M.P.P. : surface illimitée.

2.1.3. Zones pour bâtiments principaux

2.1.3.1. Localisation des activités dans les bâtiments principaux :

Le long du front de bâtisse sont indiquées quelles activités sont autorisées respectivement :

- au rez-de-chaussée (19)
- au premier étage (20)
- au deuxième étage et étages suivants (21)

2.1.3.2. Les gabarits des bâtiments principaux

La hauteur des bâtiments est indiquée sur le plan :
 en hauteur absolue par rapport au niveau conventionnel de la mer. Les niveaux des terrains et des rues sont également indiqués de cette manière,

en hauteur relative. Dans ce cas les hauteurs sont mesurées :

- pour les bâtiments situés dans une zone de 20 mètres à partir de l'alignement : à partir du niveau du trottoir à l'endroit de l'accès à la propriété,
- pour les bâtiments situés à plus de 20 mètres de l'alignement : à partir du niveau naturel du sol.

Les hauteurs indiquées sont en principe les hauteurs maximales autorisables.

Dans le cas de bâtiments principaux situés dans des zones à implantation fixée (2.1.3.3.1) et situés le long du domaine public ou de zones de recul, la hauteur indiquée est une hauteur nominale. Les tolérances en moins ou en plus par rapport à cette hauteur nominale varient selon les 4 types de toiture, telles que repris ci-après :

2.1.3.2.1. Toitures à versants :

La hauteur indiquée est la hauteur du point P, à savoir le dessus de la corniche et l'intersection entre la surface de toiture et la façade.

Les toits mansards peuvent être réalisés à l'intérieur des volumes décrits pour les toitures à versants.

Les lucarnes sont autorisées sur 2/3 de la largeur et à un mètre au moins des limites parcellaires.

Le faite se trouve environ au milieu de la profondeur de construction du bâtiment principal, et à 6 m maximum de l'alignement. Le faite se trouve à maximum 4 m de haut au-dessus du plus haut niveau autorisé de corniche. Dans le cas de grandes profondeurs de construction, des toits plats partiels sont autorisés à partir de 3 m au-dessus de la corniche.

La pente de toiture se situe entre 30° et 75°, avec un maximum de 40° à partir du point en façade autorisé le plus élevé.

Les tolérances pour les bâtiments situés à front du domaine public ou le long des zones de recul sont de : tout au plus 0,5 m plus haut et 1 m plus bas que les mesures nominales.

- A2 - Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.200 m²
 A3 - Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.300 m²,
 A4 - Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.500 m²
 A5 - Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.1000 m²
 A6 - Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.1500 m²
 A7 - Max.20 kamers, en zonder externaliteiten (1).
 A8 - Max.50 kamers, en max.300 m² externaliteiten
 A9 - Max.80 kamers, en max.500 m² externaliteiten
 A10 - Alleen de woningen die nodig zijn voor goede werking van de openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.
 B1 - mits S.R.O. (18) : Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.500 m²
 B2 - mits S.R.O. : Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.1000 m²
 B3 - mits S.R.O. : Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.1500 m²
 B4 - mits S.R.O. : Brutooppervlakte van de betrokken activiteit : Max.3000 m²
 B5 - mits S.R.O. ten bate van een openbare instelling : oppervlakte onbeperkt.
 B6 - mits S.R.O. : oppervlakte onbeperkt.

2.1.3 Zones voor hoofdgebouwen

2.1.3.1 Situering van de activiteiten in de hoofdgebouwen

Langs de bouwlijn wordt aangeduid welke activiteiten respectievelijk zijn toegelaten :

- op het gelijkvloers (22)
- op de 1ste verdieping (23)
- op de 2de verdieping en volgende (24)

2.1.3.2 De volumes der hoofdgebouwen

De hoogte van de gebouwen staat aangeduid op het plan :
 in absolute hoogte t.o.v. de zeespiegel. De terrein- en straatniveaus zijn ook op deze wijze aangeduid,

in relatieve hoogte. In dat geval worden de hoogten gemeten :

- voor gebouwen in een zone van 20 meter vanaf de rooilijn : vanaf het peil van het voetpad ter plaatse van de toegang van het eigendom,
- voor gebouwen in een zone voorbij 20 meter vanaf de rooilijn : vanaf het peil van het natuurlijk maaiveld

De aangeduide hoogtes zijn in principe de maximaal toegelaten hoogtes.

Voor hoofdgebouwen in zones met vastgelegde inplanting (2.1.3.3.1), en gelegen aan het openbaar domein of langs achteruitbouwstroken, betekent de aangeduide hoogte een nominale hoogte. De toleranties in min en in meer ten opzichte van deze nominale hoogte zijn afhankelijk van de 4 daktypes, zoals hierna vermeld :

2.1.3.2.1 Hellende daken :

De aangegeven hoogte is de hoogte van het punt P, namelijk de bovenkant van de kroonlijst en de snijding tussen het dakvlak en het gevelvlak.

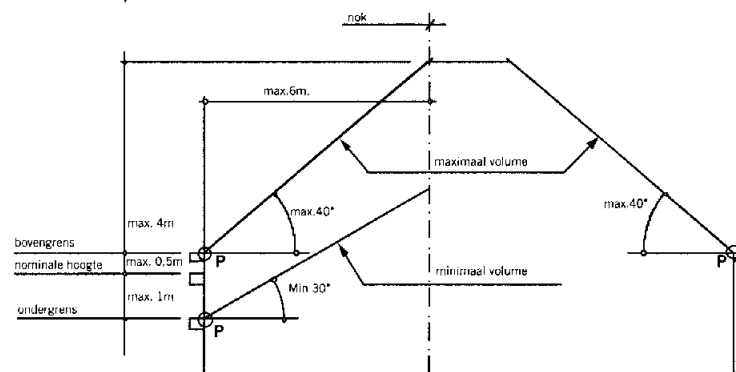
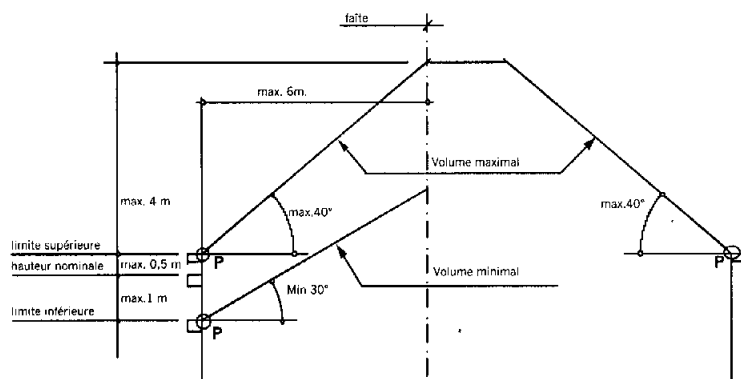
Mansarddaken mogen gerealiseerd worden binnen de volumes omschreven voor het hellend dak

Lucarnes zijn toegelaten op 2/3 van de breedte en op min. 1m van de perceelgrenzen

De nok bevindt zich ongeveer in de helft van de bouwdiepte van het hoofdgebouw, en op max. 6 m van de bouwlijn. De hoogte van de nok bevindt zich op max. 4 m boven de hoogst toegelaten kroonlijsthoogte. Bij grote bouwdiepten zijn gedeeltelijke platte daken toegelaten vanaf 3 m. boven de kroonlijst.

De dakhelling bedraagt tussen 30° en 75° met een max. van 40° vanaf het hoogst toegelaten gevelpunt

Toleranties voor gebouwen langs het openbaar domein of langs achteruitbouwstroken : hoogstens 0,5 m hoger en 1 m lager dan de nominale maten.



2.1.3.2.2. Toitures plates :

Toute forme de toiture dont les pentes sont inférieures à 10 % sont considérées comme des toitures plates.

Les hauteurs indiquées sont celles du dessus des murs qui entourent les toitures. A part les cheminées, rien ne peut en principe dépasser de ces niveaux.

Les cages d'ascenseur, les aéras, les coupoles peuvent dépasser des bords de toiture de 1,2 m en hauteur, mais doivent toutefois s'inscrire dans un volume délimité par des plans inclinés de 20 % qui démarrent aux bords de toiture.

Les tolérances pour les bâtiments situés à front de l'alignement ou le long de la zone de recul sont de : tout au plus 0,5 m plus haut et 1 m plus bas que les mesures nominales.

2.1.3.2.3. Toitures diversifiées :

La forme de toiture est libre.

Les tolérances pour les bâtiments situés le long du domaine public ou des zones de recul sont de :

- out au plus 3 m plus bas
- seuls des éléments décoratifs, des coupoles vitrées, des cages d'ascenseur et des cheminées, entièrement recouverts avec les matériaux de la façade avant et éloignés d'au moins 2 m des murs mitoyens, peuvent être plus hauts avec un maximum de 1,5 m.
- à l'endroit des raccords avec les propriétés voisines, la hauteur de façade est déterminée par les tolérances suivantes : tout au plus 0,5 m plus haut et 1 m plus bas que les mesures nominales.

Tous les décrochements de toiture et de volumes, autres que ceux aux endroits des murs mitoyens, doivent être exécutés avec des matériaux qui s'harmonisent aux façades à rue ou au toit principal.

2.1.3.2.4. Bâtiments limités à un volume décrit :

Le volume décrit est un volume maximal.

Toutes surfaces visibles du domaine public doivent être exécutées avec des matériaux qui s'harmonisent à la façade à rue ou au toit principal.

2.1.3.3. L'implantation des bâtiments principaux

Dans les zones pour bâtiments principaux, on fait distinction entre :

zones pour implantation fixée (couleur pleine) (voir 2.1.3.3.1.)

zones pour implantation libre (hachurées) (voir 2.1.3.3.2 en 2.1.3.3.3)

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Le front de bâtisse est la limite entre :

le bâtiment principal et le domaine public,

ou entre le bâtiment principal et la zone de recul

2.1.3.2.2 Platte daken :

Alle dakvormen met hellingen lager dan 10 % worden aanzien als platte dake.

De aangegeven hoogtes hebben betrekking op de bovenzijde van de muren die de daken omringen. Behalve schouwen, mag in principe niets daarboven uitsteken.

Liftkooien, aera's, koepels mogen 1,20 m hoger zijn dan de dakranden, doch beperkt tot een volume, omschreven door schuine vlakken van 20 % helling en beginnend aan de dakranden.

Toleranties voor gebouwen langs het openbaar domein of langs achteruitbouwstroken : hoogstens 0,5 m hoger en 1 m lager dan de nominale maten.

2.1.3.2.3 Gediversifieerde daken :

De dakvorm is vrij.

Toleranties voor gebouwen langs het openbaar domein of langs achteruitbouwstroken :

- hoogstens 3m lager
- alleen decoratieve elementen, glazen koepels, liftkooien en schouwen die volledig met materialen van de voorgevels bekleed zijn en minstens 2 m verwijderd van de scheidingsmuur, mogen tot 1,50 m hoger zijn.
- ter plaatse van de aansluiting met aanpalende eigendommen is de gevelhoogte bepaald door de volgende toleranties : hoogstens 0,5 m hoger en 1 m lager dan de nominale maten.

Alle dak- en volumeverspringingen, andere dan deze ter plaatse van de scheidingsmuren, moeten uitgevoerd worden in materialen die in harmonie zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak.

2.1.3.2.4 Gebouwen beperkt tot een omschreven volume :

Het omschreven volume is een maximaal volume.

Alle vlakken die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten bekleed zijn met materialen die in harmonie zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak.

2.1.3.3 De inplanting van de hoofdgebouwen

In de zones voor hoofdgebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen :

zones voor vastgelegde inplanting (vol gekleurd) (zie 2.1.3.3.1.)

zones voor vrije inplanting (gearceerd) (zie 2.1.3.3.2 en 2.1.3.3.3)

De rooilijn is de grens tussen het openbare domein en het private domein.

De bouwlijn is de grens tussen :

het hoofdgebouw en het openbaar domein,

of tussen het hoofdgebouw en de achteruitbouwstrook

2.1.3.3.1. Zones pour implantation fixée

Dans ces zones, les bâtiments sont obligatoirement implantés à la limite du domaine public ou des zones de recul.

Des dérogations telles que mentionnées en 2.1.3.4. sont autorisées.

Les autres bords de ces zones constituent des limites maximales des bâtiments.

2.1.3.3.2. Zones de recul libre

Les zones pour implantation libre sont l'emprise maximale des bâtiments. Dans ces zones de recul, s'appliquent les mêmes prescriptions que celles des zones de recul obligatoires. (voir 2.2.3)

La fonction qui est admise dans les éventuels bâtiments implantés sur ces zones est déterminée par la couleur qui alterne avec la couleur jaune.

Le demandeur doit être garant de l'embellissement de tous les décrochements au niveau des murs mitoyens. Cela doit se faire en utilisant les mêmes matériaux de façade que ceux du bâtiment principal d'un des bâtiments voisins.

La hauteur de la façade est déterminée par le gabarit tel que décrit en 2.1.3.2 (25).

Ces zones de recul libre peuvent aussi bien être appliquées dans le sens horizontal que vertical :

dans le sens horizontal : des encoches locales sont admises au rez-de-chaussée dans les limites des prescriptions plus générales sur les encoches (voir 2,1,3,4)

dans le sens vertical : les niveaux ne doivent pas tous se trouver sur le même alignement.

2.1.3.3.3. Zone pour emprise limitée

Dans ces zones, des bâtiments sont autorisés dans les limites des dimensions indiquées au plan.

La surface de construction est limitée au pourcentage indiqué dans la zone (par ex. 50 % = 50 % de la surface de la zone peut être construite).

Ces bâtiments sont alors destinés aux fonctions qui sont autorisées par la couleur qui alterne avec le vert.

La surface non bâtie est alors destinée aux fonctions qui sont autorisées par la couleur verte qui est spécifiquement utilisée.

Tous les bâtiments, visibles du domaine public, doivent satisfaire aux exigences générales mentionnées sous "aspect des bâtiments".

La distance des bâtiments jusqu'aux limites mitoyennes ne peut être inférieure à 4 m; elle ne peut pas non plus être inférieure à la hauteur du bâtiment à moins que les bâtiments se trouvant des deux côtés de la limite parcellaire ne soient contigus.

2.1.3.4. Terrasses, loggias, encoches, balcons,...

2.1.3.4.1. Sont autorisés à front de l'alignement :

Loggias et balcons sur tout au plus la moitié de la largeur de façade et dont le dépassement n'excède pas :

- 70 cm sur le domaine public
- 100 cm sur les zones de recul.

La distance entre les loggias ou balcons et les limites mitoyennes doivent rester dans les limites du dépassement et doit être au moins égale à 60 cm.

Terrasses : dans les volumes des bâtiments principaux selon les prescriptions sur les encoches (voir point suivant).

Encoches :

a) les encoches aux étages dans les limites suivantes : maximum la moitié de la largeur de façade et tout au plus 4 m de large et 1,50 m de profondeur.

b) les encoches au rez-de-chaussée dans les limites suivantes :

- ayant tout au plus 1 m de profondeur : sans mesures particulières
- ayant entre 1 m et 3 m de profondeur : si la largeur est au moins le double de la profondeur : sans mesures particulières
- ayant entre 1 m et 3 m de profondeur mais dont la largeur est inférieure au double de la profondeur, ainsi que pour toutes les encoches dont la profondeur dépasse 3 m : les encoches doivent être clôturées par un grillage.

2.1.3.4.2. Sont admis le long des autres limites des bâtiments principaux :

loggias, escaliers, balcons, terrasses, encoches, etc. exclusivement dans les limites du bâtiment principal et s'ils se conforment au Code Civil en ce qui concerne le jour et les vues.

2.1.3.3.1 Zones voor vastgelegde inplanting

In deze zones grenzen de gebouwen verplicht aan het openbaar domein en de achteruitbouwstroken.

Afwijkingen zoals vermeld onder 2.1.3.4. zijn toegelaten.

De andere boorden van deze zones zijn maximale begrenzingen van de gebouwen.

2.1.3.3.2 Vrije achteruitbouwstroken

De zones voor vrije inplanting bepalen de maximale omvang van de gebouwen. In deze achteruitbouwzones zijn dezelfde voorschriften van tel als voor de verplichte achteruitbouwzones. (zie 2.2.3.)

De functie die is toegelaten in de eventuele gebouwen op deze zones wordt bepaald door de kleur die afgewisseld wordt met geel.

De aanvrager moet instaan voor de verfraaiing van alle verspringingen ter hoogte van de scheidingsmuren. Dit moet gebeuren met dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw van één van de aangrenzende gebouwen.

De gevelhoogte wordt bepaald door het bouwvolume zoals omschreven in 2.1.3.2 (26)

Deze vrije achteruitbouwstroken mogen worden toegepast zowel in horizontale als in verticale zin :

in horizontale zin : Plaatselijke inhammen zijn toegelaten op het gelijkvloers binnen de perken van de algemenere voorschriften op inhammen (zie 2.1.3.4.)

in verticale zin : niet alle bouwlagen moeten zich op dezelfde bouwlijn bevinden.

2.1.3.3.3 Zone voor beperkte bebouwing

In deze zones zijn gebouwen toegelaten binnen de perken van de afmetingen op het plan.

De bebouwde oppervlakte is beperkt tot het percentage vermeld in de zone (vb. 50 % = 50 % van de oppervlakte van de zone mag bebouwd worden.)

Deze gebouwen zijn dan bestemd voor het gebruik, toegelaten door de kleur die afwisselt met groen.

De niet bebouwde oppervlakte is dan bestemd voor hetgeen toegelaten is in de gebruikte specifieke groene kleur.

Alle gebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten voldoen aan de algemene eisen vermeld onder "welstand van de gebouwen".

De afstand van de gebouwen tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 4 m en ook niet kleiner dan de hoogte van het gebouw tenzij de gebouwen aan beide zijden van de perceelsgrens tegen mekaar worden opgetrokken.

2.1.3.4 Terrassen, loggia's, insprongen, balcons,...

2.1.3.4.1 Langs de bouwlijn zijn toegelaten :

Loggia's en balkons over max. de helft van de gevelbreedte en uitkragend :

- max. 70 cm boven openbaar domein
- max. 100 cm boven de achteruitbouwzones.

De afstand tussen de loggia's of balkons en de scheidinglijnen moeten beperkt blijven tot hun uitkraging en minstens 60 cm bedragen.

Terrassen : binnen de volumes van de hoofdgebouwen volgens de voorschriften op de insprongen (zie punt hierna).

Insprongen :

a) de insprongen op de verdiepingen binnen de volgende perken : maximum de helft van de gevelbreedte en ten hoogste 4 m breed en 1,50 m diep

b) de insprongen op het gelijkvloers binnen de volgende beperkingen :

- hoogstens 1 m diep : zonder bijzondere maatregelen
- tussen 1 m en 3 m diep : indien de breedte minstens 2 maal de diepte is : zonder maatregelen
- tussen 1 m en 3 m diep en de breedte minder dan 2 maal de diepte en voor alle insprongen dieper dan 3 m : de insprongen moeten afgesloten worden met een hek.

2.1.3.4.2 Langs de andere begrenzingen van de hoofdgebouwen zijn toegelaten :

loggia's, trappen, balkons, terrassen, insprongen, e.d., uitsluitend binnen de grenzen van het hoofdgebouw en in overeenstemming met het Burgerlijke Wetboek wat betreft de lichten en de zichten.

2.1.4. Zones pour annexes

Les annexes sont raccordées aux bâtiments principaux et ont au maximum 2 niveaux hors sol.

Le plan indique quelles fonctions sont admises respectivement :

au rez-de-chaussée (27)

au premier étage (28)

et sous quelle forme, soit couche bâtie, soit terrasse (31)

En couplant espace et fonction, l'ampleur des annexes varie selon la fonction qui est mise dans l'annexe-même mais aussi dans le niveau contigu du bâtiment principal (32).

Les terrasses doivent toujours être séparées des toits plats par des obstacles non amovibles (soit à cause de leur poids ou de leur moyen de fixation)

Pour les annexes, les hauteurs ne sont pas déterminées en mètres mais en nombre de niveaux, en tenant compte d'une hauteur maximale par niveau telle que mentionnée ci-après.

2.1.4.1. Annexes au rez-de-chaussée : voir aussi 7.1.3.1.

La hauteur à compter du niveau du rez jusqu'au plus haut point de la construction du rez est d'au maximum :

4,5 m pour des bâtiments existants

3,2 m pour de nouvelles constructions.

2.1.4.2. Terrasses au rez-de-chaussée :

La réglementation dans le C.C. concernant les jours et vues (droites ou obliques) est d'application, mais si le niveau du rez-de-chaussée se situe au moins 1 m au-dessus du niveau du jardin, alors les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser de plus de 2,20 m le niveau de la terrasse.

2.1.4.3. Annexes au 1ier étage :

La hauteur à compter du niveau du 1ier étage jusqu'au plus haut point de la construction de cet étage est d'au maximum :

4 m pour des bâtiments existants

3,2 m pour de nouvelles constructions.

2.1.4.4. Terrasses au 1ier étage :

La réglementation du C.C. concernant les jours et vues (droites ou obliques) est d'application. Les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser de plus de 2,20 m le niveau de la terrasse.

2.1.5. Bâtiments limités à 3,2 m au-dessus des jardins et terrains avoisinants.

L'activité admise dans ces bâtiments est celle déterminée par la couleur qui alterne avec le vert (35). Sur les parties non bâties de ces zones les prescriptions de 7.2.4 (zones pour cours et jardins) sont d'application.

Le niveau de référence pour ces bâtiments est le niveau du jardin avoisinant le plus bas.

2.1.6. Protection du patrimoine bâti

Le plan d'affectation ne prévoit pas d'autres protections du patrimoine bâti que celles qui sont prévues dans les plans supérieurs.

2.1.7. Aspect des bâtiments

Toutes les parties suivantes de bâtiments qui sont visibles du domaine public ou de zones accessibles au public, doivent être exécutées avec soin, sans pour autant qu'il soit nécessaire de les habiller de matériaux de façade :

cheminées, cages d'ascenseur,

façades arrières,

recouvrements de toiture,

murs mitoyens dépassants à caractère définitif.

2.2. ZONES NON-AEDIFICANDI

On considère comme espace ouvert :

le domaine public

les zones de recul

les zones de verdure

les zones de cours et jardins.

Des constructions souterraines peuvent se situer sous les espaces ouverts. Les prescriptions relatives à l'aménagement minimal de verdure ne sont pas pour autant supprimées.

Le cas échéant, l'aménagement de verdure devra être aménagé au-dessus des constructions souterraines.

2.1.4 Zones voor bijgebouwen

De bijgebouwen sluiten aan op de hoofdgebouwen en beslaan max. 2 bovengrondse bouwlagen.

Het plan geeft aan welke functies respectievelijk zijn toegelaten :

op het gelijkvloers (29)

op de 1ste verdieping (30)

en onder welke vorm, hetzij bouwlaag of terras (33)

Via de koppeling van ruimte en functie wordt de omvang van de bijgebouwen afhankelijk gemaakt van de functie in het bijgebouw zelf en ook in de aanliggende bouwlaag van het hoofdgebouw (34)

Terrassen moeten steeds van platte daken gescheiden worden door niet verplaatsbare hindernissen (niet verplaatsbaar vanwege hun gewicht of hun bevestiging).

Voor de bijgebouwen worden de hoogten niet bepaald in meter maar in aantal bouwlagen, rekening houdende met een maximumhoogte per bouwlaag, zoals hierna vermeld.

2.1.4.1 Gelijkvloers bijgebouw : zie ook 7.1.3.1.

De hoogte vanaf de gelijkvloerse vloer tot aan het hoogste punt van de constructie van het gelijkvloers bedraagt maximaal :

4,5 m voor bestaande gebouwen

3,2 m voor nieuwe gebouwen.

2.1.4.2 Terrassen aan gelijkvloers :

De reglementering m.b.t. lichten en zichten (rechte of schuine) (B.W.) is geldig, maar indien de vloer van het gelijkvloers minstens 1 m hoger is dan het niveau van de tuin, dan mogen de scheidingsmuren hoogstens 2,20 m hoog zijn vanaf het terras.

2.1.4.3 Bijgebouwen 1ste verdieping :

De hoogte vanaf de vloer van de 1ste verdieping tot aan het hoogste punt van de constructie van deze verdieping bedraagt maximaal :

4 m voor bestaande gebouwen

3,2 m voor nieuwe gebouwen.

2.1.4.4 Terrassen aan de 1ste verdieping :

De reglementering m.b.t. lichten en rechte of schuine zichten (B.W.) is geldig. De scheidingsmuren mogen slechts 2,20 m hoog zijn vanaf het terras gemeten.

2.1.5 Gebouwen van hoogstens 3,2 m hoogte t.o.v. de aangrenzende tuinen en gronden.

De functie die toegelaten is in deze gebouwen wordt bepaald door de kleur die afgewisseld met groen wordt gebruikt. (36) Waar in deze zones geen gebouwen staan, zijn de voorschriften van 7.2.4. (zone voor koeren en tuinen) van toepassing.

Als referentiepas voor de gebouwen geldt : de laagstgelegen private tuin, die grenst aan het gebouw.

2.1.6 Bescherming van het bouwkundig erfgoed

Het bestemmingsplan voorziet geen bijkomende bescherming van het bouwkundig erfgoed dan deze voorzien in de hogere plannen.

2.1.7 Algemene welstand van de gebouwen

Alle delen van gebouwen die vanuit het openbaar domein of vanuit de voor publiek toegankelijke zones zichtbaar zijn moeten verzorgd uitgevoerd worden, zonder noodzakelijk met gevelmaterialen bekleed te worden :

schouwen, liftschachten,

achtergevels,

dakbedekkingen,

hogeropgaande mandelige muren met een definitief karakter.

2.2 BOUWVRIJE ZONES

Als open ruimte wordt aanzien :

openbaar domein

achteruitbouwzones

groene zones

zones voor koeren en tuinen.

Onder de open ruimten mogen ondergrondse constructies aangebracht worden. De voorschriften m.b.t. de minimale groenaanleg vervallen daardoor niet.

Desgevallend zal de groenaanleg bovenop de ondergrondse constructies moeten aangelegd worden.

2.2.1. Domaine public

2.2.1.1. Utilisation

Ces zones doivent être réservées :
aux espaces de circulation (piétons, vélos, circulation automobile, transport en commun, etc.)
à la verdure d'agrément
au parking.

Lors de l'élaboration de ce plan, certaines suppositions relatives à la circulation ont été faites. Elles ont été transposées sur le plan de circulation (plan 7c).

2.2.1.2. Aménagement et partage

Le partage fonctionnel du domaine public selon la nature de la circulation fera l'objet d'études et de plans séparés qui devront être soumis à une enquête publique conformément aux réglementations légales. A cet effet, le plan 7b-Aménagement de l'espace public et semi-public peut servir de ligne de conduite en ce qui concerne le domaine public.

2.2.1.3. Arbres

Les arbres à haute tige du domaine public devront être choisis en fonction de leur capacité à être taillés. La hauteur de la couronne de l'arbre ne peut en aucun cas dépasser 1,5 x la distance entre le tronc et la façade la plus proche.

2.2.2. Domaine semi-public

2.2.2.1. Usage

Le domaine semi-public ou commun est l'espace privé qui est partagé entre divers voisins. Sa gestion, sa garde et l'autorité est exercée par les propriétaires ou leurs délégués. L'accès n'est pas libre et cet espace peut être fermé à l'initiative des propriétaires. Le droit de passage est réglé par le droit privé.

2.2.2.2. Aménagement

L'aménagement de l'espace semi-public doit faire l'objet de M.P.P et est soumis aux procédures normales de permis d'urbanisme. Pour l'élaboration du projet détaillé, le plan 7b-Aménagement de l'espace public et semi-public servira de ligne de conduite en ce qui concerne le domaine semi-public.

2.2.3. Zones de recul

La zone de recul imposée est la zone située entre l'alignement et le front de bâtisse. Si la zone de recul est effectivement utilisée en tant que domaine public, les prescriptions relatives aux encoches et niches sont applicables (voir 2.1.3.4).

Dans ces zones, sont seuls autorisés :

les clôtures entre le domaine public et la zone de recul sous forme de :

murs de max. 50 cm de haut exécutés en matériaux qui s'harmonisent aux façades principales

grilles de max. 2,5 m de haut;

les plantations qui ne gênent pas le passage sur le domaine public;

les revêtements de sol durs donnant accès aux bâtiments situés à l'arrière et aux garages. Ces revêtements doivent toutefois se limiter au minimum sauf si le rez-de-chaussée est utilisé par un commerce.

L'aménagement des zones de recul est soumis aux procédures normales de permis d'urbanisme. Pour le projet détaillé, le plan 7b-Aménagement de l'espace public et semi-public servira de ligne de conduite.

2.2.4. Zones de cours et jardins privés

Ces zones sont destinées aux cours et jardins privés, et sont principalement souvent situées à l'intérieur des îlots d'habitation.

Pour ces zones, les prescriptions suivantes sont d'application :

toute surface au delà de 0,25 are, après avoir soustrait les constructions dont question en 7.1.5, doit être verdurisée à 75 %. Les revêtements dans ces zones d'aménagement de verdure, doivent être perméables (par ex. dolomie).

à partir de 30 m derrière le front de bâtisse, il faut planter au minimum un arbre à haute tige par are entamé.

dans des îlots fermés, ces arbres doivent être entretenus et taillés à une hauteur max. de 10 m. Les arbres seront exclusivement des feuillus à croissance lente. La hauteur des arbres est dans ce cas aussi limitée à sa distance jusqu'à la façade la plus proche.

2.2.1 Openbaar domein

2.2.1.1 Gebruik

Deze zones moeten gereserveerd blijven :
voor verkeersruimten (voetgangers, rijwielen, autoverkeer, openbaar vervoer, enz.)
voor omgevingsgroen
voor parkeergelegenheid.

Bij het opstellen van dit plan zijn veronderstellingen gemaakt met betrekking tot het verkeer. Deze zijn weergegeven in het verkeersplan (plan 7c).

2.2.1.2 Inrichting en verdeling

De functionele verdelingen van het openbaar domein volgens de aard van het verkeer zullen onderwerp zijn van aparte studies en plannen die volgens de wettelijke bepalingen aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Daarbij zal het plan 7b-Inrichting van de publieke en semi-publieke ruimte als richtlijn fungeren voor wat betreft het openbaar domein.

2.2.1.3 Bomen

De hoogstammige bomen in het openbaar domein moeten gekozen worden i.f.v. de mogelijkheid om gesnoeid te worden. De hoogte van de kruin van de boom mag hoogstens 1,5 x de afstand bedragen tussen de stam en de dichtsbijgelegen gevel.

2.2.2 Semi-publiek domein

2.2.2.1 Gebruik

Semi-publiek of gemeenschappelijk domein is private ruimte die gedeeld wordt door verschillende aanbeldanden. Het beheer, de bewaking en het gezag wordt er uitgeoefend door de eigenaars of hun afgevaardigden. De toegang is niet vrij en mag op initiatief van de eigenaars afgesloten worden. Het recht van doorgang wordt geregeld door het privaatrecht.

2.2.2.2 Inrichting

De inrichting van het semi-publieke is onderworpen aan de normale procedures van een stedenbouwkundige vergunning en moeten onderworpen worden aan S.R.O. Bij het gedetailleerde ontwerp zal het plan 7b-Inrichting van de publieke en semi-publieke ruimte als richtlijn fungeren voor wat betreft het semi-publiek domein.

2.2.3 Achteruitbouwstroken

De verplichte achteruitbouwstrook is de zone tussen de rooilijn en de verplichte bouwlijn. Indien de achteruitbouwstrook feitelijk als openbaar domein wordt gebruikt zijn de voorschriften m.b.t. inhammen en nissen (zie 2.1.3.4.) van toepassing.

In deze zones mogen alleen worden aangebracht :

afscheidings tussen het openbaar domein en de achteruitbouwstrook :

muren tot 50 cm hoog in materialen die in harmonie zijn met de gevelmaterialen

hekken tot 2,5 m hoog;

groenaanplantingen die de doorgang langs de openbare weg niet storen;

verhardingen voor toegangen naar de achtergelegen gebouwen en garages moeten tot het noodzakelijke minimum beperkt worden tenzij het gelijkvloers als handel wordt gebruikt.

De inrichting van de achteruitbouwstroken is onderworpen aan de normale procedures van een stedenbouwkundige vergunning. Bij het gedetailleerde ontwerp zal het plan 7b-Inrichting van de publieke en semi-publieke ruimte als richtlijn fungeren.

2.2.4 Zones voor private koeren en tuinen

Deze zones zijn bestemd voor private koeren en tuinen, meestal in de binnengebieden van de huizenblokken.

Voor deze zones zijn volgende voorschriften geldig :

van de oppervlakten boven 0,25 are, na aftrek van de constructies vermeld onder 7.1.5, moet minstens 75 % met groen aangeplant worden. De verhardingen in deze zones van verplichte groenaanleg moeten waterdoorlatend zijn (vb. dolomietgrind)

vanaf 30 m achter de bouwlijn moet minstens 1 hoogstammige boom worden geplaat per beginnende are.

in omsloten huizenblokken moeten deze bomen onderhouden worden en gesnoeid tot max. 10 m hoog. De bomen mogen alleen traaggroeiende loofbomen zijn. De hoogte van de bomen is in dit geval tevens beperkt tot zijn afstand tot de dichtsbijgelegen gevel.

les activités suivantes qui peuvent gêner le caractère privé des jardins privés voisins, sont seulement autorisables après M.P.P. avec information de tous les locataires et propriétaires dans un rayon de 50 m et avis favorable de la Commission de concertation :

- passages non couverts vers des entreprises situées à l'arrière;
 - emplacements de parking non couverts et/ou passages vers des emplacements de parking;
 - espaces d'entreprise non couverts;
 - espaces de verdure accessibles au public et terrasses à ciel ouvert pour HORECA;
 - stockage de matériaux sauf pour un chantier limité dans le temps.
- Toutes ces activités ne peuvent être autorisées que pour une période limitée.

Les clôtures autorisées entre propriétés privées sont les suivantes :
 fils et piquets, hauteur 1,80 m.
 haies vivaces jusque 1,50 m haut.

En dehors des zones pour bâtiments, les clôtures autorisées entre les propriétés privées résidentielles et les espaces publics ou semi-publics sont :

murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,40 m (éventuellement cimentés) et pourvu d'une porte close.

haies jusqu'à 2,80 m de haut pourvu des tuteurs nécessaires jusqu'à 2,40 m de haut.

haies vivaces jusqu'à 2,00 m de haut.

Notes

(13) Les bâtiments principaux sont déterminants pour la structure spatiale du domaine public, donc pour la façon selon laquelle la structure spatiale de la ville est perçue. Exiger une ampleur minimale pour les bâtiments principaux se fonde sur l'importance de la forme de la structure spatiale pour le développement urbain et la nécessité d'indiquer cette forme de façon suffisamment non ambiguë.

(15) Les externalités sont des fonctions, par ex. dans des hôtels, qui sont accessibles à des personnes qui ne logent pas dans l'établissement, telles que : restaurant, café, salles de réunion, salles de spectacle, shops, emplacements de parking supplémentaires, etc. Le parking minimal obligatoire n'est pas considéré comme fonction externe.

(17) M.P.P.= Mesures Particulières de Publicité

(19) On considère comme rez-de-chaussée :

a) dans des bâtiments antérieurs à 1945 :

1) la couche bâtie le long de la ligne de construction dont le niveau se trouve à :

- moins de 50 cm sous le trottoir
- moins de 1,80 m au-dessus du trottoir

2) toutes les couches bâties des annexes qui fonctionnent comme entre-étage par rapport au rez-de-chaussée et au premier étage, pour autant que leur niveau ne se trouve pas à plus de 4 m de haut du trottoir.

b) dans des bâtiments récents et postérieurs à 1945 :

1) la couche bâtie le long de la ligne de construction dont le niveau se trouve à :

- moins de 30 cm sous le trottoir
- moins de 1 m au-dessus du trottoir

2) toutes les couches bâties des annexes dont le niveau se situe tout au plus 1 m plus haut que le rez-de-chaussée du bâtiment principal.

(20) On considère comme 1^{er} étage : la première couche bâtie au-dessus du rez-de-chaussée le long du front bâti. Les couches des entre-étages sont également considérées comme 1^{er} étage pour autant qu'elles ne soient pas situées à plus de 50 cm au-dessus du niveau du 1^{er} étage.

(21) On considère comme 2^{ème} étage : les couches au-dessus du 1^{er} étage.

(25) ex. si des toitures à versants sont prévues ou des volumes de construction maximaux, les façades peuvent être plus élevées qu'à l'endroit du front de bâtisse mais elles doivent rester dans les limites du volume de construction maximal.

(27) La description de ce qui est considéré comme rez-de-chaussée est la même pour les annexes que pour les bâtiments principaux. (voir 2.1.3.1)

(28) La description de ce qui est considéré comme 1^{er} étage est la même pour les annexes que pour les bâtiments principaux. (voir 2.1.3.1)

(31) Les terrasses sont considérées comme étant une forme réduite de niveau et sont indiquées avec un symbole particulier (T). Aux endroits où des niveaux de construction sont autorisés, les terrasses sont également autorisées, mais pas l'inverse.

(32) a) Annexes au rez : Si la couleur pour l'annexe au rez ne correspond pas à celle du rez du bâtiment principal, alors l'annexe au rez n'est autorisée que si l'activité qui est autorisée dans l'annexe au rez est aussi exercée au rez du bâtiment principal.

de volgende activiteiten die storend kunnen zijn voor het privé-karakter van de aangrenzende privétuinen, zijn slechts toegelaten na openbaar onderzoek met aanschrijven van alle huurders én eigenaars in een straal van 50 m en een gunstig advies van de Overlegcommissie :

- niet overdekte doorgangen naar achtergelegen bedrijven;
 - niet overdekte parkeerplaatsen en/of doorgangen naar parkeerplaatsen;
 - niet overdekte bedrijfsruimten;
 - voor publiek toegankelijke groenruimten en openluchtterrassen voor horeca;
 - stockeren van materialen tenzij voor een tijdelijke bouwwerf.
- Al deze activiteiten kunnen slechts voor een beperkte periode vergund worden.

Als afscheiding tussen de privaateigendommen is toegelaten :
 traliewerk met palen, hoogte 1,80 m.
 levende hagen tot 1,50 m hoog.

Buiten de zones voor gebouwen is als afscheiding tussen de residentiële privaateigendommen en de semi-publieke of publieke ruimten toegelaten :

muren van max. 2,40 m hoog in metselwerk (eventueel gecementeerd) en voorzien van een gesloten deur.

hekken tot 2,80 m hoog voorzien van de nodige steunpeilers tot 2,40 m.

levende hagen tot 2,00 m hoog.

Nota's

(14) De hoofdgebouwen zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur van het openbare domein, dus voor de wijze waarop ruimtelijke structuur van de stad wordt ervaren. De eis voor een minimale omvang voor de hoofdgebouwen, steunt op het belang van de vorm van ruimtelijke structuur voor de stedelijke ontwikkeling, en de noodzaak deze vorm voldoende ondubbelzinnig aan te geven.

(16) Externaliteiten zijn functies bij bv. hotels die toegankelijk zijn voor personen die niet ter plaatse logeren, zoals : restaurant, café, vergaderzalen, spektakelzalen, shops, supplementaire parkeerplaatsen, enz. De minimaal verplichte parkeergelegenheid wordt niet als externe functie aanzien.

(18) S.R.O.= Speciale Regelen van Openbaarmaking

(22) Als gelijkvloers worden aanzien :

a) in bestaande gebouwen t.e.m. 1945 :

1) de bouwlaag langs de bouwlijn met een vloerpas :

- minder dan 50 cm onder het voetpad
- minder dan 1,80 m boven het voetpad

2) alle bouwlagen in de bijgebouwen die als tussenverdieping fungeren t.o.v. het gelijkvloers en de eerste verdieping voorzover de vloerpas niet hoger is dan 4 m. boven het voetpad.

b) in nieuwbouw en gebouwen vanaf 1945 :

1) de bouwlaag langs de bouwlijn met een vloerpas :

- minder dan 30 cm onder het voetpad
- minder dan 1 m boven het voetpad

2) alle bouwlagen in de bijgebouwen waarvan de vloerpas hoogstens 1 m hoger is dan het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

(23) Als 1^{ste} verdieping wordt aanzien : de 1^{ste} bouwlaag boven het gelijkvloers langs de bouwlijn. De bouwlagen op de tussenverdiepingen worden ook aanzien als 1^{ste} verdieping zolang ze niet meer dan 50 cm boven de vloerpas van de 1^{ste} verdieping liggen.

(24) Als 2^{de} verdieping en volgende wordt aanzien : de bouwlagen boven de 1^{ste} verdieping.

(26) bv. indien hellende daken zijn voorzien of max. bouwvolumes, kunnen de gevels hoger zijn dan op de bouwlijn maar beperkt door het max. bouwvolume.

(29) De omschrijving van wat als gelijkvloers wordt aanzien, is dezelfde voor bijgebouwen als voor hoofdgebouwen. (zie 2.1.3.1)

(30) De omschrijving van wat als 1^{ste} verdieping wordt aanzien, is dezelfde voor bijgebouwen als voor hoofdgebouwen. (zie 2.1.3.1)

(33) Terrassen worden aanzien als een vorm van gereduceerde bouwlaag en worden met een apart symbool (T) aangeduid. Op plaatsen waar bouwlagen zijn toegelaten, zijn eveneens terrassen toegelaten maar niet omgekeerd.

(34) a) Gelijkvloerse bijgebouwen : Indien de kleur van het gelijkvloerse bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, dan is het gelijkvloerse bijgebouw slechts toegelaten indien op het gelijkvloers van het hoofdgebouw de activiteit wordt uitgeoefend die toegelaten is in het gelijkvloerse bijgebouw.

b) Terrasses au rez : Si la couleur pour la terrasse au rez ne correspond pas à celle du rez du bâtiment principal, alors la terrasse au rez n'est autorisée que si l'activité qui est autorisée au rez est aussi exercée au rez du bâtiment principal.

c) Annexes - 1^{er} étage : Si la couleur de l'annexe ne correspond pas à celle de l'étage du bâtiment principal : même principe qu'en a).

d) Terrasses - 1^{er} étage : Si la couleur de la terrasse ne correspond pas à celle de l'étage du bâtiment principal : même principe qu'en b).

(35) par ex. : Ce qui est hachuré en rouge et vert peut uniquement être utilisé pour un usage résidentiel privé :

- abris de jardin
- garages
- annexes
- etc.

b) Gelijkvloerse terrassen : Indien de kleur van het gelijkvloerse terras niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, dan is het gelijkvloerse terras slechts toegelaten indien op het gelijkvloers van het hoofdgebouw de activiteit wordt uitgeoefend die toegelaten is voor het gelijkvloerse terras.

c) Bijgebouwen - 1^{ste} verdieping : Indien de kleur van het bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw : idem principe sub a)

d) Terrassen - 1^{ste} verdieping : Indien de kleur van het terras niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw : idem principe sub b).

(36) bv. : Rood met groen gearceerd mag uitsluitend dienen voor privaat residentieel gebruik :

- tuinbergingen
- autostallingen
- bijgebouwen
- enz.

Annexe 3

Les avis du conseil économique et social et de la Commission Régionale de Développement

1. Avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale

16 septembre 1999

Saisine

Conformément à l'article 67sexies de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, le Conseil Economique et Social a reçu du Gouvernement une demande d'avis concernant le projet de programme d'action prioritaire « Crystal »

Suite aux travaux de sa commission ad hoc, qui s'est réunie les 26 août et 1^{er} septembre 1999, le Conseil formule l'avis suivant.

Avis du Conseil Economique et Social

Remarques générales

Le Conseil, examinant le premier projet de Programme d'Action Prioritaire (PAP) mis en uvre dans la Région de Bruxelles-Capitale, avertit qu'en raison du contexte juridique particulier, et notamment du caractère transitoire de la période actuelle dû à l'élaboration du nouveau PRAS, l'avis qu'il émet en cette circonstance ne peut constituer une jurisprudence pour d'éventuels avis ultérieurs sur d'autres projets de PAP.

Le Conseil constate que l'objectif principal d'un PAP est le redéploiement économique et social d'un quartier.

Il rappelle cependant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) constitue la règle en matière d'aménagement du territoire et que le PAP, qui constitue l'exception, ne peut, en aucune manière, devenir un instrument de dérogation systématique aux plans en vigueur. Le PAP ayant une durée limitée, il devra être suivi d'un ou de plusieurs PPAS couvrant son périmètre.

Le Conseil constate qu'un projet de PAP doit être justifié par la nécessité de déroger à un plan supérieur. Le plan en vigueur est théoriquement le PRAS. Le Conseil relève que le PRAS est inexistant au moment où il émet le présent avis.

Remarques particulières

Le Conseil constate que le périmètre concerné par le projet de PAP présente les caractéristiques de dégradations urbanistique et sociale requises pour pouvoir faire l'objet d'un Programme d'Action Prioritaire.

Il regrette que le périmètre du PAP soit limité au seul îlot considéré alors que l'ensemble du quartier, soit l'ensemble des îlots environnants, présente les mêmes caractéristiques. Il note cependant l'existence d'un projet de contrat de quartier sur le quartier des Etangs Noirs.

Le Conseil constate que des opérateurs économiques, désireux de s'étendre et donc d'investir dans l'îlot, sont les initiateurs et les moteurs du projet PAP.

Il estime que la présence et l'implication antérieures de ces acteurs économiques et le caractère non spécifique des investissements projetés sont de nature à assurer le développement économique et social du quartier.

Bijlage 3.

De adviezen van de Economische en sociale Raad en Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

1. Advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

16 september 1999

Aanhangingmaking

Overeenkomstig artikel 67sexies van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, ontving de Economische en Sociale Raad vanwege de Regering een verzoek om advies betreffende het ontwerp van prioritair actieprogramma « Crystal »

In aansluiting op de werkzaamheden van zijn commissie ad hoc, die op 26 augustus en 1 september 1999 bijeenkwam, formuleert de Raad het volgend advies.

Advies van de Economische en Sociale Raad

Algemene opmerkingen

De Raad is overgegaan tot een onderzoek van het eerste ontwerp van Prioritair Actieprogramma (PAP), dat men in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft doorgevoerd. Omwille van de bijzondere juridische context en met name van de huidige overgangperiode bij de opmaak van het GBP, wijst hij erop dat het advies dat hij hieromtrent uitbrengt geen rechtsvoorziening mag vormen voor eventuele latere adviezen inzake andere ontwerpen van PAP.

De Raad stelt vast dat het hoofddoel van een PAP de economische en sociale herstructurering van een wijk is.

Hij herinnert er evenwel aan dat het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) de regel inzake ruimtelijke ordening vormt en dat het PAP de uitzondering is en op geen enkele wijze een instrument mag worden om systematisch van de geldende plannen af te wijken. Aangezien het PAP een beperkte duur heeft, zullen één of meerdere BBP's moeten volgen die diens perimeter bestrijken.

De Raad stelt vast dat de noodzaak om van een hoger plan af te wijken een ontwerp van PAP moet rechtvaardigen. Het geldende plan is theoretisch gezien het GBP. De Raad wijst erop dat het GBP onbestaande is op het ogenblik dat hij dit advies uitbrengt.

Bijzondere opmerkingen

De Raad stelt vast dat de perimeter, waarop het ontwerp van PAP betrekking heeft, de eigenschappen van stedenbouwkundige en sociale verloederding bezit, die vereist zijn om voor een Prioritair Actieprogramma in aanmerking te kunnen komen.

Hij betreurt het dat de perimeter van het PAP zich louter tot de beschouwde huizenblok beperkt, terwijl de hele wijk en met name alle aangrenzende huizenblokken dezelfde eigenschappen vertonen. Hij merkt evenwel op dat er voor de wijk van de Zwarte Vijvers een ontwerp van wijkcontract bestaat.

De Raad stelt vast dat economische operatoren, die zich willen uitbreiden en dus in het huizenblok willen investeren, de gangmakers en drijvende krachten achter het ontwerp van PAP zijn

Hij is van mening dat de vroegere aanwezigheid en betrokkenheid van deze economische actoren en het niet specifieke karakter van de geplande investeringen de economische en sociale ontwikkeling van de wijk kunnen verzekeren.

Il souhaite que le développement économique projeté puisse avoir des retombées sociales locales, plus spécifiquement en matière d'emploi. Le caractère d'utilité publique de l'institution du PAP commande en effet que l'impact du projet en matière d'emploi soit évalué et précisé; l'opportunité que présentent à cet égard les investissements projetés doit être appréciée, de même que les mesures d'accompagnement, notamment en matière de formation professionnelle, qui permettraient à la main d'œuvre locale de bénéficier des développements économiques rendus possibles par le projet.

Le Conseil approuve la volonté des auteurs de projet de procéder à un réaménagement urbanistique de l'îlot visant à l'ouvrir vers l'extérieur et à renforcer ses interrelations avec l'ensemble des quartiers environnants.

Il demande cependant que des mesures d'accompagnement soient explicitement prévues pour aider, dans le cadre des expropriations, les habitants concernés à retrouver rapidement un logement à des conditions de confort et de prix acceptables.

Les mesures d'accompagnement, en matière de relogement comme de formation professionnelle, devraient comprendre un volet programmatique et financier.

Enfin, le Conseil considère qu'il y aura lieu de veiller à une stricte cohérence entre le projet de PAP et le futur Plan Communal de Développement, et ce plus spécifiquement au niveau des mesures à prendre et des moyens à déterminer dans le futur Plan Communal de circulation, partie intégrante du PCD. A cet égard, le Conseil demande que la mise à double sens de la rue de la Borne soit sérieusement étudiée afin d'éviter que l'on ne suscite des entraves à la fluidité du trafic, diminuant ainsi la vitesse commerciale des autobus voire rendant difficile leur croisement.

2. Avis de la Commission régionale de développement sur le programme d'Action Prioritaire « crystal » à Molenbeek (20 septembre 1999)

Considérant la latitude offerte par l'OOPU (article 67 ter) de décider de l'établissement de programmes d'actions prioritaires pour permettre dans certains quartiers la réalisation de projets d'intérêt public visés à l'article 139, alinéa 1^{er} et intéressant particulièrement le progrès social et économique, la qualité de vie, en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux.

Considérant que l'OOPU dispose que le Gouvernement détermine, dès l'adoption du programme d'action prioritaire, le ou les projets d'intérêt public visés à l'article 139, alinéa 1^{er}, qui pourront être autorisés.

Considérant qu'il a été démontré par l'auteur de la proposition du Programme d'action prioritaire que la zone retenue répond aux critères de dégradations définis par l'ordonnance organique (dégradation de la situation urbanistique du quartier et de la cohésion sociale).

Considérant l'objectif de revitalisation du quartier évoqué par la SDRB, partenaire de l'opération, ainsi que le souci de permettre l'extension d'une entreprise implantée dans l'îlot qui doit faire face à une nécessité rapide d'extension de ses installations et souhaite rester implantée dans le quartier.

Considérant que le choix de la procédure de PAP est motivée par un contexte juridique particulière : un PPAS datant de 1963 ne correspond plus aux besoins du quartier et est en voie d'abrogation; le projet de PRAS n° 2 - qui permettrait la réalisation d'un tel projet - n'a pas encore force réglementaire.

Considérant que l'offre d'un partenaire privé ou public doit être valorisée de façon active dans le processus de régénération du tissu urbain.

La Commission rend l'avis suivant :

La Commission prend acte qu'il s'agit d'un quartier ayant de grandes difficultés économiques, culturelles et sociales et que le développement de l'entreprise correspond aux intentions du projet de ville du PRD, d'autant que le PAP le situe dans un contexte global de mixité.

La Commission estime cependant que le problème des quartiers en crise est un problème fondamental qui ne peut se résoudre par la seule utilisation de règles d'urbanisme. Une approche globale de la problématique de tels quartiers est souhaitable, impliquant une coordination active entre les initiatives privées et publiques et l'intégration de

Hij wenst dat de geplande economische ontwikkeling een weerslag zou kunnen hebben op de plaatselijke sociale toestand en meer bepaald op het vlak van de werkgelegenheid. Aangezien de invoering van het PAP een openbaar nut heeft, dient men de impact van het ontwerp op de werkgelegenheid te evalueren en te preciseren; men dient na te gaan welke mogelijkheden de geplande investeringen in dit opzicht bieden, net zoals de begeleidingsmaatregelen, die met name op het vlak van beroepsopleiding de plaatselijke arbeidskrachten zouden toelaten om van de economische ontwikkelingen te genieten, die het ontwerp mogelijk maakt.

De Raad waardeert het dat de auteurs van het ontwerp willen overgaan tot een stedenbouwkundige reorganisatie van het huizenblok, om het aldus naar de buitenwereld toe te openen en zijn onderlinge relaties met alle aangrenzende wijken te versterken.

Hij vraagt evenwel dat men uitdrukkelijk begeleidingsmaatregelen zou voorzien om in het kader van de onteigeningen de betrokken bewoners te helpen om zo snel mogelijk een nieuwe woonst te vinden tegen aanvaardbare comfort- en prijsvoorwaarden.

De begeleidingsmaatregelen zouden zowel op het vlak van nieuwe huisvesting als van beroepsopleiding een programmatisch en financieel luik moeten bevatten.

Ten slotte is de Raad van oordeel dat men zal moeten toezien op een strikte coherentie tussen het ontwerp van PAP en het toekomstig Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, en dit meer bepaald op het niveau van de maatregelen en middelen die men moet nemen en voorzien in het toekomstig Gemeentelijk Verkeersplan, dat noodzakelijk deel uitmaakt van het GemOP. In dit opzicht vraagt de Raad dat men de invoering van het tweerichtingsverkeer in de Paalstraat grondig zou bestuderen. Men moet immers vermijden dat de vlotte doorstroming van het verkeer zou worden belemmerd, waardoor de handelssnelheid van de stadsbussen zou afnemen en deze elkaar zelfs nog zeer moeilijk zouden kunnen kruisen.

2. Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het Prioritair actieprogramma « Crystal » te Molenbeek (20 september 1999)

Overwegende de marge die gelaten wordt door de OPS (artikel 67 ter) om bij een met redenen omkleed besluit te beslissen over prioritair actieprogramma's waardoor projecten van openbaar nut, zoals bedoeld in artikel 139, eerste lid, die voornamelijk van belang zijn voor de sociale en economische vooruitgang, de kwaliteit van het leven, waarbij de inwoners van het Gewest de zorg voor een harmonische ordening wordt gegarandeerd, in bepaalde wijken tot stand kunnen komen.

Overwegende dat de OPS stelt dat de Regering, zodra het prioritair actieprogramma is goedgekeurd, het (de) project(en) van openbaar nut bepaalt, bedoeld in artikel 139, eerste lid, die er toegelaten kunnen worden.

Overwegende dat het door de auteur van het voorstel van prioritair actieprogramma werd aangetoond dat het gebied dat werd in aanmerking genomen beantwoordt aan de criteria inzake aftakeling vastgesteld door de ordonnantie (aftakeling van de stedenbouwkundige toestand van de wijk en van de sociale cohesie).

Overwegende de doelstelling voor opwaardering van de wijk waarvan melding gemaakt door de GOMB, partner in de operatie, evenals de wens om de uitbreiding mogelijk te maken van een onderneming gevestigd in het huizenblok welke genoodzaakt is tot een snelle uitbreiding van haar installaties en gevestigd wil blijven in de wijk.

Overwegende dat de keuze van de procedure van een PAP gemotiveerd is door een bijzondere juridische context : een BBP van 1963 dat niet meer overeenstemt met de noden van de wijk en dat opgeheven wordt; het ontwerp van GBP Nr. 2 - dat de uitvoering van een dergelijk ontwerp mogelijk maakt - heeft nog geen verordenende kracht.

Overwegende dat het aanbod van een private partner of overheid-instelling op actieve wijze aangewend moet kunnen worden in het proces van regeneratie van het stadsweefsel.

De Commissie verleent het volgend advies :

De Commissie neemt er akte van dat het om een wijk gaat met grote economische, culturele en sociale problemen en dat de uitbreiding van de onderneming overeenstemt met de bedoelingen van het stadsproject van het GewOP, te meer daar het PAP het plaatst in een globale context van gemengd karakter.

De Commissie meent evenwel dat het probleem van de wijken in crisis een fundamenteel probleem is dat niet enkel kan opgelost worden met stedenbouwkundige verordeningen. Een globale aanpak van de problematiek van dergelijke wijken is wenselijk, met een actieve samenwerking tussen de private en openbare initiatieven en de

questions économiques et sociales. Plusieurs outils existent tels les contrats de quartier, les quartiers d'initiatives, la gestion des chancres, le programme d'insertion socio-professionnelle, etc. qui sont à combiner pour répondre aux problèmes constatés.

Rappelant qu'en matière d'aménagement du territoire, un PAP doit rester une procédure exceptionnelle et ne pas devenir un instrument systématique de dérogation, la Commission met en doute l'opportunité du choix de la procédure PAP :

le PAP est motivé essentiellement pour garantir l'extension d'une entreprise privée établie sur le site, ce qui peut participer au caractère d'utilité publique; celui-ci ne sera cependant entièrement rencontré que dans un projet intégré associant développement des entreprises, développement commercial, développement culturel, redéploiement du logement et valorisation des espaces et infrastructures publiques;

le PAP n'offre pas les garanties suffisantes quant à la réalisation des autres opérations visant à améliorer la situation dégradée de l'îlot : les conditions suivant lesquelles les travaux et l'affectation des terrains existants pourront se faire ne sont pas déterminées, les moyens financiers générés par le mécanisme PAP sont insuffisants pour financer la restructuration complète de l'îlot telle qu'elle est prévue. Ces éléments ne permettent pas de garantir une réalisation rapide de ce projet, alors que l'objectif même de cet outil est de répondre rapidement et de façon concrète aux problèmes de dégradation de certains quartiers de Bruxelles.

Par ailleurs, la Commission relève la méthodologie originale et intéressante adoptée par l'auteur de projet. Toutefois, celle-ci n'adoptant pas les catégories classiques des plans d'affectation auxquelles sont associées les prescriptions chiffrables, il n'est pas possible de se faire une idée précise des superficies dévolues à chaque affectation.

La Commission relève en outre certaines faiblesses du document :

Elle considère qu'il ne serait pas admissible d'atteindre le potentiel théorique maximal de bureaux pour la zone de quelques 18.000 m², en ce compris les petits bureaux, même s'il est vrai que 1.600 m² passeraient en fait en affectation d'activité productive si les prescriptions du projet de PRAS n° 2 étaient adoptées. La fonction logement doit être protégée et maintenue à son niveau actuel et si possible renforcée, ce que le PAP n'exclut pas, mais sans garantie de réalisation.

La Commission regrette la privatisation de fait des surfaces dégagées en intérieur d'îlot, dans un quartier manquant fortement d'espaces accessibles au public et souhaite une meilleure ouverture de l'intérieur de l'îlot à d'autres activités qu'aux seules entreprises.

Elle regrette que la question des pignons aveugles ne soit pas traitée.

Elle s'étonne de la proposition d'alignement rue de la Borne, qui ne diffère pas fondamentalement du PPAS en voie d'abrogation.

Elle regrette que la desserte des commerces situés chaussée de Gand ne soit pas réglée par des propositions d'aménagement (problèmes de livraison et de parcage).

Elle demande de mieux intégrer les arrières des immeubles commerciaux de la chaussée de Gand sans mettre en cause la fonction d'habitat présente aux étages

Certains membres de la Commission regrettent que la question de l'affectation culturelle de l'ancien cinéma Crystal ne soit pas abordée.

La Commission prend acte que, par rapport au document initialement soumis à la CRD, l'auteur de projet a tenu compte des réclamations émises par la STIB.

intégratie van sociale en economische kwesties. Er bestaan verschillende instrumenten zoals de wijkcontracten, de initiatiefwijken, het beheer van de kankers, het programma voor socio-professionele inschakeling, enz. welke gecombineerd moeten worden om te beantwoorden aan de vastgestelde problemen.

Er moet aan herinnerd worden dat op het vlak van ruimtelijk ordening een PAP een uitzonderingsprocedure moet blijven en niet een instrument mag worden van systematische afwijking. Daarom stelt de Commissie de opportuniteit van de keuze van een PAP-procedure in twijfel :

het PAP is vooral gemotiveerd om de uitbreiding te waarborgen van een privé-onderneming gevestigd op het terrein waardoor een bijdrage geleverd wordt aan het karakter van openbaar nut; daar zal evenwel maar volledig aan tegemoet gekomen worden in het geval van een geïntegreerd project met een ontwikkeling van ondernemingen, commerciële ontwikkeling, culturele ontwikkeling, herontplanning van de huisvesting en valorisering van de openbare ruimten en infrastructuur;

het PAP biedt niet de vereiste waarborgen inzake de uitvoering van de andere operaties ter verbetering van de vervallen toestand van het huizenblok : de voorwaarden aan dewelke de werken en de bestemming van de bestaande terreinen zullen gebeuren zijn niet bepaald, de financiële middelen die geboden worden door het PAP-mechanisme zijn onvoldoende voor de volledige herstructurering van het huizenblok zoals dit gepland is. Deze elementen maken het niet mogelijk een snelle uitvoering te waarborgen van dit project daar waar het eigenlijke doel van dit instrument erin bestaat op een snelle en concrete wijze te tegenmoeten te komen aan de problemen van verval van bepaalde Brusselse wijken.

Overigens maakt de Commissie melding van de originele en interessante methode die werd aangewend door de ontwerper. Daar deze echter niet de gewone categorieën gebruikt van de bestemmingsplannen waaraan de cijfergegevens zijn toegevoegd, is het niet mogelijk zich een idee te vormen van de oppervlakten die gewijd worden aan iedere bestemming.

De Commissie wijst bovendien op enkele zwakheden in het document :

Zij meent dat het niet toelaatbaar is om het theoretisch maximum-potentieel aan kantoren te bereiken voor het gebied van 18.000 m², waarbij de kleine kantoren inbegrepen zijn, zelfs als het zo is dat 1.600 m² zouden overgaan in productieve activiteit indien de voorstellen van het ontwerp van GBP nr. 2 zouden aangenomen worden. De woonfunctie moet beschermd worden, op haar huidig niveau behouden worden en zo mogelijk versterkt worden hetgeen het PAP niet uitsluit maar zonder waarborg voor de uitvoering.

De Commissie betreurt de feitelijke privatisering van de vrijgemaakte oppervlakten binnen het huizenblok, in een wijk waar er een tekort is aan ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek en wenst een betere toegankelijkheid van de binnenzijde van het huizenblok voor andere activiteiten naast deze van de ondernemingen.

Zij betreurt dat de kwestie van de blinde puntgevels niet wordt behandeld.

Zij is verwonderd over het voorstel van rooilijn voor de Paalstraat die niet fundamenteel verschilt van het BBP dat zal worden opgeheven.

Zij betreurt dat de bereikbaarheid van de winkels die gelegen zijn aan de Gentssteenweg niet geregeld wordt door de voorstellen tot inrichting (problemen inzake leveringen en parkeren)

Zij vraagt om de achterzijde van de handelspanden van de Gentssteenweg beter te integreren zonder de woonfunctie op de verdiepingen in het gedrang te brengen.

Bepaalde leden van de commissie betreuren dat de kwestie van de culturele bestemming van de voormalige bioscoop Crystal niet werd aangepakt.

De Commissie neemt er akte van dat met betrekking tot het document dat aanvankelijk werd voorgelegd aan de GOC de ontwerper rekening heeft gehouden met de bezwaren die werden geuit door de MIVB

Les cartes jointes à cet arrêté constituent un encart au *Moniteur belge* de ce jour.

De kaarten bijgevoegd aan dit besluit bevat een bijdruk in het *Belgisch Staatsblad* van heden.

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Adresses	n°	codes-couleur			surfaces par niveau (m ²)				capacité (m ²) des affectations au rez-de-chaussée							
		niv. 0	niv. + 1	niv. + n	niv. 0	niv. + 1	niv. + 1bis	niv. + n	Aff. 1	Aff. 2	Aff. 3	Aff. 4	Aff. 5	Aff. 6	Aff. 7	Aff. 8
chaussée de Gand	60	3	3	1	127	118	118	468	127	127	127	127	127	127	127	127
	64	3	3	1	237	160	160	193	174	174	174	174	174	174	174	174
	66	3	3	1	154	128	128	193	124	124	124	124	124	124	124	124
	68/70	3	3	1	265	156	180	126	265	265	265	265	265	265	265	265
	72	3	3	1	67	34	43	34	67	67	67	67	67	67	67	67
	74	3	3	1	72	35	44	34	72	72	72	72	72	72	72	72
	76	3	3	1	161	62	77	62	161	161	161	161	161	161	161	161
	80	3	3	1	142	101	158	120	142	142	142	142	142	142	142	142
	82	3	3	1	125	88	126	87	125	125	125	125	125	125	125	125
	84	3	3	1	223	140	190	556	223	223	223	223	223	223	223	223
	86	3	3	1	180	143	233	236	180	180	180	180	180	180	180	180
	90	3	3	1	152	97	117	160	152	152	152	152	152	152	152	152
	92	3	3	1	129	84	84	138	129	129	129	129	129	129	129	129
96	3	3	1	69	69	69	120	69	69	69	69	69	69	69	69	
r. Ransfort	1	2	1	1	69	57	57	95	69	69	69	69	69	69	69	0
	3	2	1	1	149	126	126	208	149	149	149	149	149	149	149	0
	5	2	1	1	52	52	52	85	52	52	52	52	52	52	52	0
	7	2	1	1	54	45	45	75	54	54	54	54	54	54	54	0
	9	2	1	1	85	67	67	112	85	85	85	85	85	85	85	0
	11	2	1	1	77	61	61	100	77	77	77	77	77	77	77	0
	13	2	1	1	74	60	60	100	74	74	74	74	74	74	74	0
	15	2	1	1	77	56	56	93	77	77	77	77	77	77	77	0
	17	2	1	1	66	47	47	76	66	66	66	66	66	66	66	0
r. Colonne	1	2	1	1	92	85	85	140	92	92	92	92	92	92	92	0
	3	2	1	1	97	72	72	120	97	97	97	97	97	97	97	0
		3			75	50	50		75	75	75	75	75	75	75	
	5	2	1	1	94	67	67	110	94	94	94	94	94	94	94	0
	7	3	1	1	151	116	116	193	151	151	151	151	151	151	151	0
	11	2	1	1	200	76	76	125	200	200	200	200	200	200	200	0
	15	2	1	1	291	215	215	426	291	291	291	291	291	291	291	0
	17	2	1	1	50	50	50	110	50	50	50	50	50	50	50	0
	19	2	1	1	217	217	217	2100	217	217	217	217	217	217	217	0
r. Borne	2/6	2	1	1	109	101	101	66	109	109	109	109	109	109	109	0
	8/10	2	1	1	145	145	145	95	145	145	145	145	145	145	145	0
	14	3	3	3	2734	2336	2336	2320	2734	2734	2734	2734	2734	2734	2734	
	16	2	1	1	145	145	145	2320	145	145	145	145	145	145	145	0
	18	2	1	1	145	145	145	2320	145	145	145	145	145	145	145	0
	Total :				7569	6024	6336	16093	7476	7476	7476	7476	7476	7476	7476	4819

Remarque :

le 14, rue de la Borne comprend actuellement 6 : Borne, 14/ Colonne, 1bis/ Colonne, 7/ Gand, 78/Gand, 88 et Gand, 62

Explication des codes :

niv. 0 : Rez-de-Chaussée

Code 1 : Couleur ou graphisme 1 dans la légende des plans 6 et 7



niv. + 1 : Premier étage

Code 2 : Couleur ou graphisme 2 dans la légende des plans 6 et 7



niv. + n : Deuxième étage et étages supérieurs

Code 3 : Couleur ou graphisme 3 dans la légende des plans 6 et 7



niv. + 1bis : Premier étage : certaines surfaces au premier étage ne sont constructibles que pour de l'habitat. Cette colonne indique les surfaces totales au premier étage dans ce cas spécifique.

Note explicative :

Le plan d'affectation fixe au moyen de graphismes et couleurs les affectations possibles, par niveau et par unité fonctionnelle. La signification fonctionnelle de ces zones de couleur est donnée par la matrice fonction/couleur qui module selon la zone de couleur les affectations autorisées suivant certaines conditions mentionnées par un indice dans la matrice (ce sont les prescriptions).

Un tel système ne permet une répartition simple de l'ensemble de la capacité constructible sur les différentes affectations dans l'ilot. En effet, suivant la zone de couleur, différentes affectations deviennent possibles mais sous certaines conditions.

Une manière de procéder à une évaluation quantitative des affectations consiste à envisager la surface maximale que chaque affectation pourrait avoir par immeuble et ce en fonction de la couleur et de la surface disponible. C'est ce que montre le tableau ci-dessus.

Le tableau indique par immeuble et par étages les codes couleurs (1, 2 et 3) ainsi que les surfaces plancher réelles. En bas de tableau la somme des différentes affectations par immeuble indique la capacité totale maximale des affectations par niveau.

capacité (m ²) des affectations au premier étage									capacité (m ²) des affectations au-dessus du 1 ^{er} étage								Zone au Plan de Secteur		Cap. Max. Bur	Cap. Min. Hab.
Aff. 1	Aff. 1 (+ 1bis)	Aff. 2	Aff. 3	Aff. 4	Aff. 5	Aff. 6	Aff. 7	Aff. 8	Aff. 1	Aff. 2	Aff. 3	Aff. 4	Aff. 5	Aff. 6	Aff. 7	Aff. 8	Mixte	Habitat	Cap. Max. Bur	Cap. Min. Hab.
118	118	118	118	118	118	118	118	118	468	0	0	0	0	0	0	0	X		245	468
160	160	160	160	160	160	160	160	160	193	0	0	0	0	0	0	0	X		334	193
128	128	128	128	128	128	128	128	128	193	0	0	0	0	0	0	0	X		252	193
156	180	156	156	156	156	156	156	156	126	0	0	0	0	0	0	0	X		421	126
34	43	34	34	34	34	34	34	34	34	0	0	0	0	0	0	0	X		101	34
35	44	35	35	35	35	35	35	35	34	0	0	0	0	0	0	0	X		107	34
62	77	62	62	62	62	62	62	62	62	0	0	0	0	0	0	0	X		223	62
101	158	101	101	101	101	101	101	101	120	0	0	0	0	0	0	0	X		243	120
88	126	88	88	88	88	88	88	88	87	0	0	0	0	0	0	0	X		213	87
140	190	140	140	140	140	140	140	140	556	0	0	0	0	0	0	0	X		363	556
143	233	143	143	143	143	143	143	143	236	0	0	0	0	0	0	0	X		323	236
97	117	97	97	97	97	97	97	97	160	0	0	0	0	0	0	0	X		249	160
84	84	84	84	84	84	84	84	84	138	0	0	0	0	0	0	0	X		213	138
69	69	69	69	69	69	69	69	69	120	0	0	0	0	0	0	0	X		138	120
57	57	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	0	0	0	0	X		69	152
126	126	0	0	0	0	0	0	0	208	0	0	0	0	0	0	0	X		149	334
52	52	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	0	0		X	52	137
45	45	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0		X	54	120
67	67	0	0	0	0	0	0	0	112	0	0	0	0	0	0	0		X	85	179
61	61	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0		X	77	161
60	60	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0		X	74	160
56	56	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	0	0	0		X	77	149
47	47	0	0	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	0		X	66	123
85	85	0	0	0	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0		X	92	225
72	72	0	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0		X	97	192
50	50	50	50	0	50	50	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0		X	75	50
67	67	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0		X	94	177
116	116	0	0	0	0	0	0	0	193	0	0	0	0	0	0	0		X	151	309
76	76	0	0	0	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0		X	200	201
215	215	0	0	0	0	0	0	0	426	0	0	0	0	0	0	0		X	291	641
50	50	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0		X	50	160
217	217	0	0	0	0	0	0	0	2100	0	0	0	0	0	0	0		X	217	2317
218	218	0	0	0	0	0	0	0	2177	0	0	0	0	0	0	0		X	218	2395
101	101	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	0	X		109	167
145	145	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	0	0	0	0		X	145	240
2336	2336	2336	2336	266	266	226	226	226	2320	1880	1880	1880	1880	1880	1880	1880		X	3000	4390
145	145	0	0	0	0	0	0	0	2320	0	0	0	0	0	0	0		X	145	2465
145	145	0	0	0	0	0	0	0	2320	0	0	0	0	0	0	0		X	145	2465
6024	6336	3801	3801	1681	1731	1691	1691	1691	16093	1880	1880	1880	1880	1880	1880	1880			9.157	20436

Aff. 1 : Habitation

Aff. 5 : Activités de production

Aff. 2 : Services publics

Aff. 6 : Commerces et services

Aff. 3 : Epts d'intérêt collect.

Aff. 7 : Horeca

Aff. 4 : Bureaux

Aff. 8 : Grandes infrastructures

SYNTHESETABEL

Adres	nr.	kleuren codes			oppervlakten (m ²) per niveau				capaciteit (m ²) der gelijkvloerse bestemmingen							
		niv. 0	niv. + 1	niv. + n	niv. 0	niv. + 1	niv. + 1bis	niv. + n	Best. 1	Best. 2	Berst. 3	Best. 4	Best. 5	Best. 6	Best. 7	Best. 8
Gentse steenweg	60	3	3	1	127	118	118	468	127	127	127	127	127	127	127	127
	64	3	3	1	237	160	160	193	174	174	174	174	174	174	174	174
	66	3	3	1	154	128	128	193	124	124	124	124	124	124	124	124
	68/70	3	3	1	265	156	180	126	265	265	265	265	265	265	265	265
	72	3	3	1	67	34	43	34	67	67	67	67	67	67	67	67
	74	3	3	1	72	35	44	34	72	72	72	72	72	72	72	72
	76	3	3	1	161	62	77	62	161	161	161	161	161	161	161	161
	80	3	3	1	142	101	158	120	142	142	142	142	142	142	142	142
	82	3	3	1	125	88	126	87	125	125	125	125	125	125	125	125
	84	3	3	1	223	140	190	556	223	223	223	223	223	223	223	223
	86	3	3	1	180	143	233	236	180	180	180	180	180	180	180	180
	90	3	3	1	152	97	117	160	152	152	152	152	152	152	152	152
	92	3	3	1	129	84	84	138	129	129	129	129	129	129	129	129
96	3	3	1	69	69	69	120	69	69	69	69	69	69	69	69	
Ranfortstraat	1	2	1	1	69	57	57	95	69	69	69	69	69	69	69	0
	3	2	1	1	149	126	126	208	149	149	149	149	149	149	149	0
	5	2	1	1	52	52	52	85	52	52	52	52	52	52	52	0
	7	2	1	1	54	45	45	75	54	54	54	54	54	54	54	0
	9	2	1	1	85	67	67	112	85	85	85	85	85	85	85	0
	11	2	1	1	77	61	61	100	77	77	77	77	77	77	77	0
	13	2	1	1	74	60	60	100	74	74	74	74	74	74	74	0
	15	2	1	1	77	56	56	93	77	77	77	77	77	77	77	0
	17	2	1	1	66	47	47	76	66	66	66	66	66	66	66	0
Kolomstraat	1	2	1	1	92	85	85	140	92	92	92	92	92	92	92	0
	3	2	1	1	97	72	72	120	97	97	97	97	97	97	97	0
		3			75	50	50		75	75	75	75	75	75	75	75
	5	2	1	1	94	67	67	110	94	94	94	94	94	94	94	0
	7	3	1	1	151	116	116	193	151	151	151	151	151	151	151	0
	11	2	1	1	200	76	76	125	200	200	200	200	200	200	200	0
	15	2	1	1	291	215	215	426	291	291	291	291	291	291	291	0
	17	2	1	1	50	50	50	110	50	50	50	50	50	50	50	0
	19	2	1	1	217	217	217	2100	217	217	217	217	217	217	217	0
Paalstraat	2/6	2	1	1	109	101	101	66	109	109	109	109	109	109	109	0
	8/10	2	1	1	145	145	145	95	145	145	145	145	145	145	145	0
	14	3	3	3	2734	2336	2336	2320	2734	2734	2734	2734	2734	2734	2734	2734
	16	2	1	1	145	145	145	2320	145	145	145	145	145	145	145	0
	18	2	1	1	145	145	145	2320	145	145	145	145	145	145	145	0
	Totaal :				7569	6024	6336	16093	7476	7476	7476	7476	7476	7476	7476	7476

Opmerking :**Nr. 14, Paalstraat onvat actueel 6 eenheden : Paalstraat 14/Kolomstraat; 7/Gentsstw, 78, 88 en 62****Verklaring van de codes :**

niv. 0 : Gelijkvloers

Kleurencode 1 : kleur of grafisme 1 in de legende van de plannen 6 en 7



niv. + 1 : Eerste verdieping

Kleurencode 2 : kleur of grafisme 2 in de legende van de plannen 6 en 7



niv. + n : Tweede verdieping en volgende

Kleurencode 3 : kleur of grafisme 3 in de legende van de plannen 6 en 7



niv. + 1bis : Eerste verdieping. Bepaalde oppervlakten kunnen slechts gebouwd worden als ze voor huisvesting dienen. Deze kolom vermeldt de totale oppervlakten op de eerste verdieping in dat geval.

Verklarende nota :

Het bestemmings plan bepaalt bij middel van grafismen en kleuren de mogelijke bestemmingen per niveau en per functionele eenheid. De functie/kleur matrix in de legende van het plan geeft aan onder welke voorwaarden de verschillende bestemmingen toelaatbaar zijn in elk van de kleurenzones. Deze voorwaarden zijn ingeschreven in deze matrix door middel van codes (A1 tot B6). Een dergelijk systeem laat niet toe om een eenvoudige verdeling te maken van de totale vergunbare vloeroppervlakten over de verschillende bestemmingen in het huizenblok. Immers, in een zelfde zone zijn verschillende bestemmingen vergunbaar, maar onder andere voorwaarden. Een manier om dan een kwantitatieve evaluatie te maken van de verschillende bestemmingen, bestaat erin te berekenen welke de maximale oppervlakte is die elke bestemming kan uithemen per gebouw in functie van de kleurencode en de beschikbare oppervlakte in dat gebouw. De tabel vermeldt dus per gebouw en per verdieping de kleurencodes (1, 2 en 3), tesamen met de mogelijke vloeroppervlakten. De totale capaciteit per bestemming onderaan de tabel, is dus de maximale capaciteit in het huizenblok.

capaciteit (m ²) der bestemmingen op de eerste verdieping									capaciteit (m ²) der bestemmingen boven de eerste verdieping								Zone in het Gewestplan			
Best.	Best. 1 (+ 1bis)	Best. 2	Best. 3	Best. 4	Best. 5	Best. 6	Best. 7	Best. 8	Best. 1	Best. 2	Best. 3	Best. 4	Best. 5	Best. 6	Best. 7	Best. 8	Gemengd	Woonzone	Max. kantoor	Min. wonen
118	118	118	118	118	118	118	118	118	468	0	0	0	0	0	0	0	X		245	468
160	160	160	160	160	160	160	160	160	193	0	0	0	0	0	0	0	X		334	193
128	128	128	128	128	128	128	128	128	193	0	0	0	0	0	0	0	X		252	193
156	180	156	156	156	156	156	156	156	126	0	0	0	0	0	0	0	X		421	126
34	43	34	34	34	34	34	34	34	34	0	0	0	0	0	0	0	X		101	34
35	44	35	35	35	35	35	35	35	34	0	0	0	0	0	0	0	X		107	34
62	77	62	62	62	62	62	62	62	62	0	0	0	0	0	0	0	X		223	62
101	158	101	101	101	101	101	101	101	120	0	0	0	0	0	0	0	X		243	120
88	126	88	88	88	88	88	88	88	87	0	0	0	0	0	0	0	X		213	87
140	190	140	140	140	140	140	140	140	556	0	0	0	0	0	0	0	X		363	556
143	233	143	143	143	143	143	143	143	236	0	0	0	0	0	0	0	X		323	236
97	117	97	97	97	97	97	97	97	160	0	0	0	0	0	0	0	X		249	160
84	84	84	84	84	84	84	84	84	138	0	0	0	0	0	0	0	X		213	138
69	69	69	69	69	69	69	69	69	120	0	0	0	0	0	0	0	X		138	120
57	57	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	0	0	0	0	X		69	152
126	126	0	0	0	0	0	0	0	208	0	0	0	0	0	0	0	X		149	334
52	52	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	0	0		X	52	137
45	45	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0		X	54	120
67	67	0	0	0	0	0	0	0	112	0	0	0	0	0	0	0		X	85	179
61	61	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0		X	77	161
60	60	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0		X	74	160
56	56	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	0	0	0		X	77	149
47	47	0	0	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	0		X	66	123
85	85	0	0	0	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0		X	92	225
72	72	0	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0		X	97	192
50	50	50	50	0	50	50	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0		X	75	50
67	67	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0		X	94	177
116	116	0	0	0	0	0	0	0	193	0	0	0	0	0	0	0		X	151	309
76	76	0	0	0	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0		X	200	201
215	215	0	0	0	0	0	0	0	426	0	0	0	0	0	0	0		X	291	641
50	50	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0		X	50	160
217	217	0	0	0	0	0	0	0	2100	0	0	0	0	0	0	0		X	217	2317
218	218	0	0	0	0	0	0	0	2177	0	0	0	0	0	0	0		X	218	2395
101	101	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	0	X		109	167
145	145	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	0	0	0	0		X	145	240
2336	2336	2336	2336	266	266	226	226	226	2320	1880	1880	1880	1880	1880	1880	1880		X	3000	4390
145	145	0	0	0	0	0	0	0	2320	0	0	0	0	0	0	0		X	145	2465
145	145	0	0	0	0	0	0	0	2320	0	0	0	0	0	0	0		X	145	2465
6024	6336	3801	3801	1681	1731	1691	1691	1691	16093	1880	1880	1880	1880	1880	1880	1880			9.157	20436

Best. 1 : Huisvesting

Best. 5 : Productieactiviteiten

Best. 2 : Openbare dienst

Best. 6 : Handel en diensten

Best. 3 : Uitr. collect. belang.

Best. 7 : Horeca

Best. 4 : Kantoren

Best. 8 : Grote infrastructuren