VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

SERVICE TECHNIQUE DES TRAVAUX PUBLICS
TECHNISCHE DIENST VAN OPENBARE WERKEN

DIVISION : URBANISME
AFDELING : STEDEBOUW

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° / BIJZONDER PLAN VAN AANLEG N° **48-30**

1e feuille / blad

LE PLAN DES AFFECTATIONS EXISTANTES FAIT L'OBJET DE LA DEUXIEME FEUILLE.
HET PLAN VAN DE HUIDIGE BESTEMMINGEN MAAKT HET TWEEDE PLAN UIT.

ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DES RENARDS, BLAES, DES CAPUCINS ET LA RUE HAUTE.

HUIZENBLOK BEGREPEN TUSSEN DE VOSSEN-, BLAES-, KAPUCIJNEN- EN DE HOOGSTRAAT.

Vu pour être annexé à l'arrêté royal du 9 avril 1937
Le Directeur de la Région bruxelloise
Gezien om te worden gevoegd bij het koninklijk besluit van 9 april 1937 het Brussels Gewest
P.L. BONHOMME

Vu pour être annexé à l'arrêté royal du 9 avril 1937
Le Ministre de l'Etat, le Président
Gezien om te worden gevoegd bij het koninklijk besluit van 9 april 1937
De Staatssecretaris-voorzitter

Pour copie conforme
Le Conseiller
Voor eensluidend afschrift

ECHELLE : 1/500
SCHAAL : 1/500

BRUXELLES, LE 6-10-1978
BRUSSEL, DE

L'INGENIEUR-DIRECTEUR GENERAL,
DE INGENIEUR-DIRECTEUR GENERAAL,

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU 2-04-1979
GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 2-04-1979

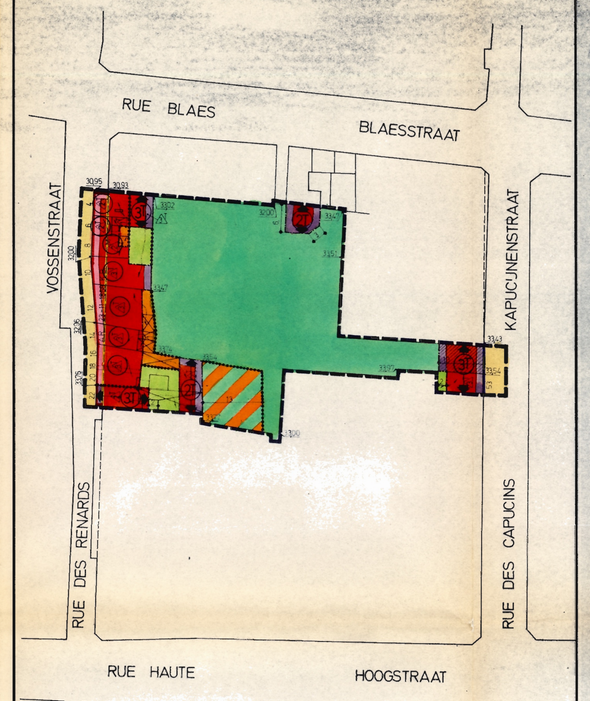
PAR LE CONSEIL : / VANWEGE DE RAAD :
LE SECRETAIRE, / DE SECRETARIS,
LE CONSEIL, / DE RAAD,
J. du Roy de Blicquy

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC DANS LES BUREAUX DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DU 28-05-1979 AU 26-06-1979
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP GEMEENTELIJKE ADMINISTRATIEBUREELEN WERD NEERGELEGD VAN 28-05-1979 TOT 26-06-1979

PAR LE COLLEGE : / VANWEGE HET COLLEGE :
LE SECRETAIRE, / DE SECRETARIS,
LE COLLEGE, / HET COLLEGE,
J. du Roy de Blicquy

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU 17-03-1980
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 17-03-1980

PAR LE CONSEIL : / VANWEGE DE RAAD :
LE SECRETAIRE, / DE SECRETARIS,
LE CONSEIL, / DE RAAD,
J. du Roy de Blicquy



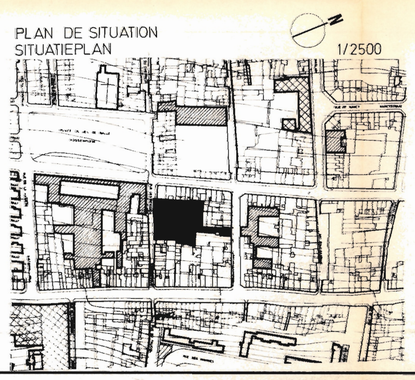
P/S net : 0,87 V/G netto

P/S brut : 0,82 V/G bruto

LEGENDE / VERKLARING

- Limite du plan particulier. / Grens van het bijzonder plan.
- Parcelles, bâtiments existants et numéros de police. / Percelen, bestaande gebouwen en politienummers.
- Nombre de niveaux des bâtiments existants à toiture plate. / Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen met plat dak.
- Nombre de niveaux des bâtiments existants avec toiture à versants. / Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen met hellend dak.
- Nombre de niveaux des bâtiments existants avec toiture à la mansard. / Aantal bouwlagen der bestaande gebouwen met mansardedak.
- 3200 Niveau de référence (m) au pied de la façade. / Referentiepeil (m) aan de voet van de gevel.
- Front de bâtisse extrême des constructions. / Uiterste bouwlijn der gebouwen.
- Limite entre zones à affectation différente où à niveau différent. / Grens tussen zones met verschillende bestemming of verschillend niveau.
- Alignement à décréter. / Af te kondigen rooilijn.
- Alignement à supprimer. / Af te schaffen rooilijn.
- Alignement à maintenir. / Te behouden rooilijn.
- Nombre de niveaux des bâtiments dont les façades sont à conserver. / Aantal bouwlagen van de gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn.
- Nombre de niveaux des nouveaux bâtiments avec toiture à versants. / Aantal bouwlagen van de nieuwe gebouwen met hellend dak.
- Façade à maintenir ou à restaurer. / Te behouden of te restaureren gevel.
- Façade à ériger suivant un style d'harmonisation. / Op harmonische wijze op te richten gevel.
- Voirie. / Wegen.
- Espace vert public. / Openbaar groen.
- Espace vert public avec construction d'annexes limitée. / Openbaar groen met beperkte bouw van bijgebouwen.
- Zone de bâtiments principaux. / Zone voor hoofdgebouwen.
- Passage couvert. / Overdekte doorgang.
- Zone de bâtiments annexes. / Zone voor bijgebouwen.
- Zone de cours et jardins. / Zone voor koeren en tuinen.

PLAN DE SITUATION / SITUATIEPLAN 1/2500



PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Art. 1.- Généralités.

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

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

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les règlementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Art. 2.- Affectation des bâtiments.

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments et équipements publics et privés, aux commerces et à l'artisanat.

2.2. Les installations d'ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.
Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

2.3. Les stations distributrices de carburant sont interdites.

2.4. L'installation de bureaux est interdite.

Art. 3.- Zone de bâtiments principaux.

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtisent est indiqué sur le plan. Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Les constructions suivent les alignements indiqués sur le plan. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Hauteur des locaux :
Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.4. Pour les immeubles, façades ou monuments qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.5. Mesures restrictives :
Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée,
d'une part :
- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;

d'autre part,
- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages couverts ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (liseré rouge au plan)

3.2.1. Le plan renseigne les façades à maintenir ou à restaurer. Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.
Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.
Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.
Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans le plan des toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu. Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.3.

3.3. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré cauve au plan)

3.3.1. La composition architecturale des façades des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et de fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.
Pour les façades situées à front de l'espace vert public, la conception architecturale peut être adaptée en fonction de l'utilisation de l'espace vert public.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive. Les constructions en encorbellement autres que les logrias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,40 m minimum par rapport au plan de la façade principale.

3.3.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol (trottoir ou zone d'espace vert public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
pour les bâtiments à 2 niveaux : 8,00 m
pour les bâtiments à 3 niveaux : 10,80 m.

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir ou de la zone d'espace vert public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.3.3. Toitures :
En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose des toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°. La hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot. Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,00 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,00 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.
Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,00 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.3.4. Matériaux :

3.3.4.a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique ou/et le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc.
La brique est de la même tonalité et du même format que celle des façades anciennes.
Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint. La nature des châssis et la couleur doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci.
Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.3.4.b) Toitures : Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.
Les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 4.

Art. 4.- Zone de bâtiments annexes.

4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau, d'une hauteur de 3,50 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.3. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite, pour les parties non construites, les dispositions de l'article 5 sont d'application.

Art. 5.- Zone de cours et jardins.

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément. Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 6.- Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement d'un passage couvert.

6.1. A l'occasion des travaux de reconstruction sur la parcelle située au n° 53, rue des Capucins, la Ville impose pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine privé dans la zone indiquée au plan.
Le passage affecté au public constitue des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790. La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique. Tous les services publics ont librement accès à ce passage
La largeur du passage est de 4,50m minimum et la hauteur est fixée à 4,50 m minimum au mitoyen du n° 55, rue des Capucins.

6.2. L'altitude de la zone de passage public sur sol privé doit se raccorder aux pieds de façades des immeubles maintenus et des nouvelles constructions.
Cette zone doit respecter la pente de la rue et les accès à la voirie se font de plain-pied.
Les constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.

6.3. Les matériaux à utiliser pour la réalisation de ce passage doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes.
La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau.

Art. 7.- Espace vert public.

L'espace vert public est planté d'arbres à haute tige sur au moins 25 % de sa superficie. Seules sont autorisées des constructions sur 1 niveau, sur une superficie totale maximale de 60 m2, dont l'utilisation est directement liée à la fonction de l'espace vert.

Art. 8.- Espace vert public avec construction d'annexes limitée.

Cette zone peut recevoir un bâtiment comprenant 1 niveau sur maximum 70 % de la zone.
L'architecture, les matériaux des façades et toitures doivent être conformes aux dispositions de l'article 3.3.
La partie non construite de la zone est intégrée à la zone d'espace vert public.

Art. 9.- Clôtures.

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m;
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 10.- Garages et parkings.

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 11.- Enseignes - Publicité.

11.1. Enseignes :
En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière dans la zone d'espace vert public, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone d'espace vert public, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public. Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.
Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, la Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

11.2. Publicité :
Toute publicité est interdite dans le périmètre du plan.

Art. 12.- Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes, dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1.- Algemeenheden.

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften; zij omschrijven bovendien aanwijzingen die niet op het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen behalve omgekeerdelijk hierna vermelde beschikking.
De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de esthetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2.- Bestemming van de gebouwen.

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor wonen met hun openbare of private uitrustingen en aanhorigheden, voor handel en ambachten.

2.2. Ateliers en stroodplaatsen zijn toegelaten op de panden waar deze activiteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële funktie van de wijk en dat ze niet van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.3. Brandstofverdelingsstations worden niet toegelaten.

2.4. Het inrichten van kantoren is niet toegelaten.

Art. 3.- Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen:

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, geeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dezelfde het hoofdgebouw staat georiënteerd.

3.1.2. De gebouwen volgen de rooilijnen aangeduid op het plan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Hoogte van de lokalen :
Al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of als berging, dienen een vrije hoogte onder de zolderring te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.4. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.5. Beperkende maatregelen :
Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de reglementaire voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning onderworpen worden aan eisen inzake :
- het naleven van estetische voorwaarden, als onder meer betrekking hebben op de architektonische eenheid, het aanbrengen van het architektonisch ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het treffen der daken, alsmede op de aard der materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds,
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit der gebouwen, de goede aanleg der overdekte doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden (zwart lijntje rond op het plan)

3.2.1. De te behouden of te restaureren gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en delen van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (met betrekt de architektuur en de materialen), rekening houdend met de ter plaatse gevonden correspondierende elementen of op archiefdokumenten, en dit met verbinding van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architektonische behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag ze worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
Solders moeten tot woonruimte worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in het dakvlak worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, waar eveneens op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwlagen, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verfraaiingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume worden uitgevoerd.

3.2.3. De achtergevels dienen eveneens gerestaureerd, indien opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen zoals voorgeschreven onder paragraaf 3.3.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (zwart lijntje rond op het plan)

3.3.1. De architektonische kompositie van de gevels van de gebouwen aangeduid met zwarte rand op het plan, steunt op een spel van geslooten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie van de elementen en die het stadstratenen eerbiedigt.
Voor de gevels gelegen langsheen de openbare groene ruimte kan de architekturale konceptie aangepast worden in funktie van het gebruik van de openbare groene ruimte.
In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden indien de architektuur van de gevel het oude stadstratenen respekteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk.
Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitektuur der nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadstratenen wordt herschapen.
Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Het vensterpilaar zal minstens 1,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.3.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil (trottoir of openbare groene zuinte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is), genomen aan de voet en in de as van de gevel.
De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken : 8,00 m
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil of dat van de openbare groene ruimte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is.
De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in gevval van natuurlijk verlichte kelders.

3.3.3. Daken :
Het plan legt buiten het aantal bouwvlakken ook de schuine dakvorm op. De helling van de daken is begrepen tussen 35° en 50°. De maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak. Een bewoonbaar bouwvlak mag in het dak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,00 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders. Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,00 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.3.4. Materialen :

3.3.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.
De materialen van de gevel of gevels dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniëren met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd staal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniëren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.3.4.b) Daken : De daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen. De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in dezelfde materialen als deze voorzien voor de afdekking van de bijgebouwen, bepaald in artikel 4.

Art. 4.- Zone voor bijgebouwen.

4.1. In deze zone mogen konstrukties met 1 bouwvlak en plat dak opgericht worden met een maximale hoogte van 3,50 m, ten opzichte van het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in art. 3.3. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 5 van toepassing.

Art. 5.- Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning.
Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6.- Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang.

6.1. In geval van heropbouw op het perceel gelegen nr 55, Kapucijnenstraat, legt de stad, om redenen van openbaar nut, een erfdienstbaarheid op voor openbare doorgang op privaat domein in de zone aangeduid op het plan.
De doorgang bestemd voor het publiek maakt deel uit van de "publieke doorgangen en plaatsen", in de zin van de decreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790.
De stad oefent er alle politiemaatregelen uit en neemt er alle maatregelen om de openbare veiligheid en de rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgang.
De breedte van de doorgang bedraagt minimum 4,50 m en de hoogte is vastgesteld op minimum 4,50 m aan de mandelige muur van het nr 55, Kapucijnenstraat.

6.2. Het hoogtepeil van de zone voor openbare doorgang op privaat domein moet aangepast worden aan het peil van de voet van de gevels van de behouden gebouwen en de nieuwe konstrukties.
Deze zone moet de helling van de straat eerbiedigen en de toegangen tot de straat zijn gelijk met de bestaande grond.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten in de gehele zone.

6.3. De te gebruiken materialen voor de verwezenlijking van deze doorgang moeten in volkomen harmonie zijn met de gebruikte materialen voor de gebouwen en de omringende wegen. De stad mag, indien nodig, een type-materiaal opleggen.

Art. 7.- Openbare groene ruimte.

De openbare groene ruimte wordt beplant met hoogstamige bomen op minimum 25 % van de oppervlakte. Enkel konstrukties met 1 bouwvlak zijn toegelaten op een totale maximumoppervlakte van 60 m2 en waarvan het gebruik rechtstreeks betrekking heeft met de funktie van de groene ruimte.

Art. 8.- Openbare groene ruimte met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

In deze zone mag een gebouw opgericht worden met 1 bouwvlak op maximum 70 % van de zone. De architektuur en de materialen van de gevels en daken moeten aan de beschikkingen van artikel 3.3. beantwoorden. Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt opgenomen in de openbare groene ruimte.

Art. 9.- Afsluitingen.

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :
- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m;
- donkergroen geplastificerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 10.- Garages en parkings.

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 11.- Uithangborden - Publiciteit.

11.1. Uithangborden :
Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte. Tevens zijn die reklame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Alle uithangborden moeten een verantwoord estetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

11.2. Publiciteit :
Elke publiciteit is verboden binnen de grenzen van het plan.

Art. 12.- Verbouwings- en verbeteringswerken.

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.