

***PLAN PARTICULIER D 'AFFECTION
DU SOL
ZONE 2 SECTEUR COIN DU BALAI***

***BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN
ZONE 2 SECTOR BEZEMHOEK***

**MODIFICATION
WIJZIGING**

QU 'EST-CE QU 'UN PPAS / WAT IS EEN BBP?

Un PPAS est un plan d'aménagement communal qui précise le plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Een BBP is een gemeentelijk bestemmingsplan dat het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) preciseert.

C'est un plan qui définit les affectations, les implantations, les gabarits et l'esthétique des parties non bâties et des constructions à réaliser (en ce compris les modifications aux constructions existantes).

Het is een plan dat de volgende elementen definieert: bestemmingen, inplantingen, gabarieten en de esthetiek van onbebouwde delen en nog te realiseren constructies (inclusief wijzigingen aan bestaande constructies).

Affectations / Bestemmingen

Le terme « affectation » désigne la destination de la zone concernée.

Exemples d'affectations: habitation, équipement (école, crèche, culte,...), horeca, bureau, jardins...

Les différentes affectations se matérialisent par une couleur particulière sur le schéma des affectations du PPAS.

De term « bestemming » verwijst naar het ruimtegebruik waarvoor een bepaalde zone bestemd is.

Voorbeelden van bestemmingen zijn: wonen, gemeenschapsvoorzieningen (school, kinderopvang, eredienst,...), horeca, kantoren, tuinen,....

De verschillende bestemmingen worden weergegeven in een bepaalde kleur op het schema van de bestemmingen van het BBP.

Gabarits / Gabarieten

Le terme « gabarit » vise la question du volume des constructions possibles: la hauteur, la profondeur, la largeur...

De term « gabariet » heeft betrekking op het volume van mogelijke constructies: de hoogte, de diepte, de breedte,...

Esthétique / Esthetiek

Le PPAS contient également des prescriptions en matière d'esthétique des constructions.

Ces prescriptions concernent notamment le type de matériaux et la question des éléments ayant une valeur patrimoniale.

Het BBP bevat eveneens voorschriften op het vlak van esthetiek van constructies.

Deze voorschriften handelen met name over de materiaaltypes en over elementen met een erfgoedwaarde.

Le PPAS est un cadre / Het BBP is een kader

Le PPAS est un « cadre » qui fixe les conditions dans lesquelles un projet peut être réalisé.

Mais le PPAS n'est pas un « permis d'urbanisme », seul acte autorisant la mise en œuvre d'un chantier.

Les personnes qui souhaitent développer une construction rendue possible, doivent donc demander un permis d'urbanisme en respectant le cadre fixé par le PPAS.

Het BBP is een « kader » die de randvoorwaarden bepaalt waarbinnen een project gerealiseerd kan worden.

Maar het BBP is niet gelijk aan een « stedenbouwkundige vergunning », de enige akte die het opstarten van een bouwwerf toelaat.

Personen die een mogelijke constructie wensen te ontwikkelen, moeten dus een stedenbouwkundige vergunning aanvragen waarbij ze het kader - bepaald door het BBP - respecteren.

La procédure d'élaboration et de modification des PPAS est régie par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (article 40 et suivants).

Le CoBAT, la « loi urbanistique » et ses arrêtés d'application définissent le contenu du PPAS. Tout ne peut pas être prévu par le PPAS. Par exemple, les questions liées à la performance énergétique sont exclues. Un PPAS ne peut pas classer un immeuble...

De procedure van de opmaak en de herziening van BPP's is bepaald in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (artikel 40 en volgende).

Het BWRO, de « stedenbouwkundige wet » en haar uitvoeringsbesluiten definiëren de inhoud van het BBP. Niet alles kan in het BBP voorzien worden. Zo worden bijvoorbeeld vragen aangaande de energieprestaties uitgesloten. Een BBP kan geen gebouw klasseren...

*Tout d 'abord un petit rappel de la situation
actuelle*

*Eerst een korte herinnering aan de bestaande
toestand*

Le PPAS du Coin du Balai a été élaboré dans les années 1980 en vue de protéger le quartier et ses caractéristiques principales (parcellaire étroit, habitations de gabarit réduit, matériaux sobres) tout en permettant un développement maîtrisé des zones encore à bâtir.

Depuis le quartier a évolué, certaines préoccupations et contraintes nouvelles sont apparues.

Het BBP Bezemhoek werd in de jaren 80 opgesteld om de wijk te beschermen, haar voornaamste eigenschappen te vrijwaren (smalle parcelering, kleine wooneenheden, sobere materialen), en om een gecontroleerde ontwikkeling van de nog te ontwikkelen bouwzones toe te laten.

Sindsdien is de wijk geëvolueerd, en hebben nieuwe problemen en knelpunten de kop opgestoken.

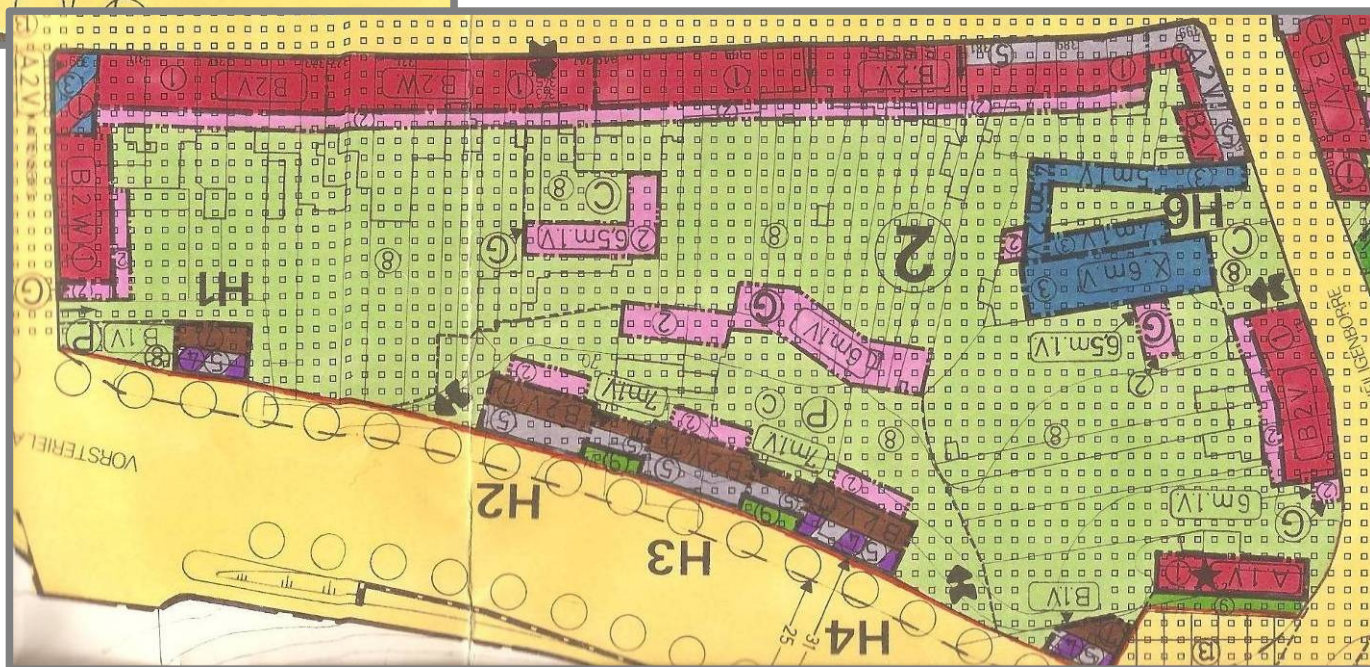
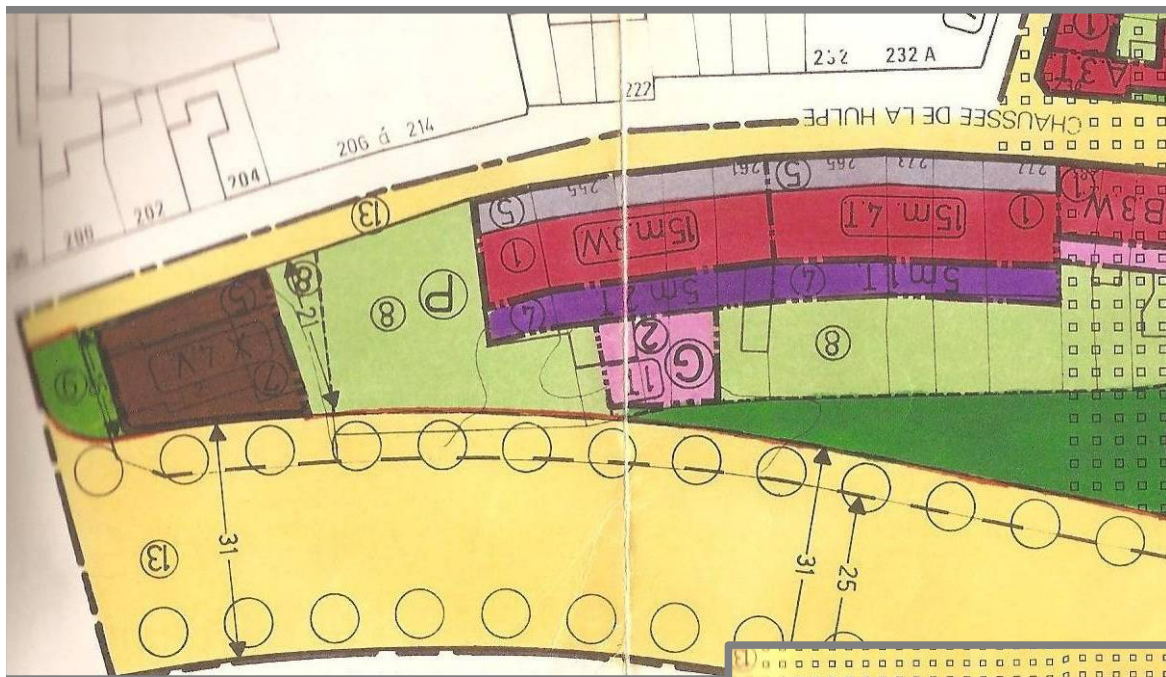
Coin du Balai: situation / Bezemhoek: situering



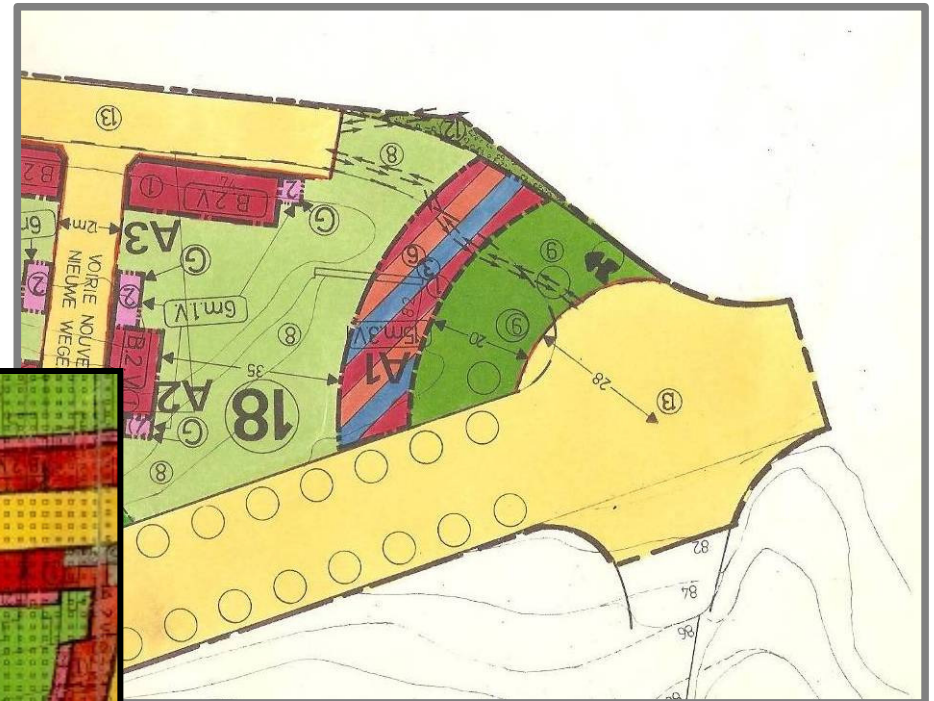
Le PPAS actuel / het huidige BBP



Détails du PPAS actuel / details uit het huidige BBP



Détails du PPAS actuel / details uit het huidige BBP



Pourquoi modifier le PPAS actuel ?

Waarom het huidige BBP te wijzigen?

Préserver les grands principes de 1989/

Behoud van de grote principes van 1989

L'objectif de cette modification est donc de préserver les grands principes qui ont guidé le plan tout en le faisant évoluer pour l'inscrire dans le cadre d'un développement plus en phase avec l'évolution de la société actuelle (durable).

Het doel is de grote principes uit het vorige plan behouden, maar het plan laten evolueren volgens een ontwikkeling die meer overeenstemt met de huidige (duurzame) maatschappij.

Patrimoine architectural / architectuurpatrimonium

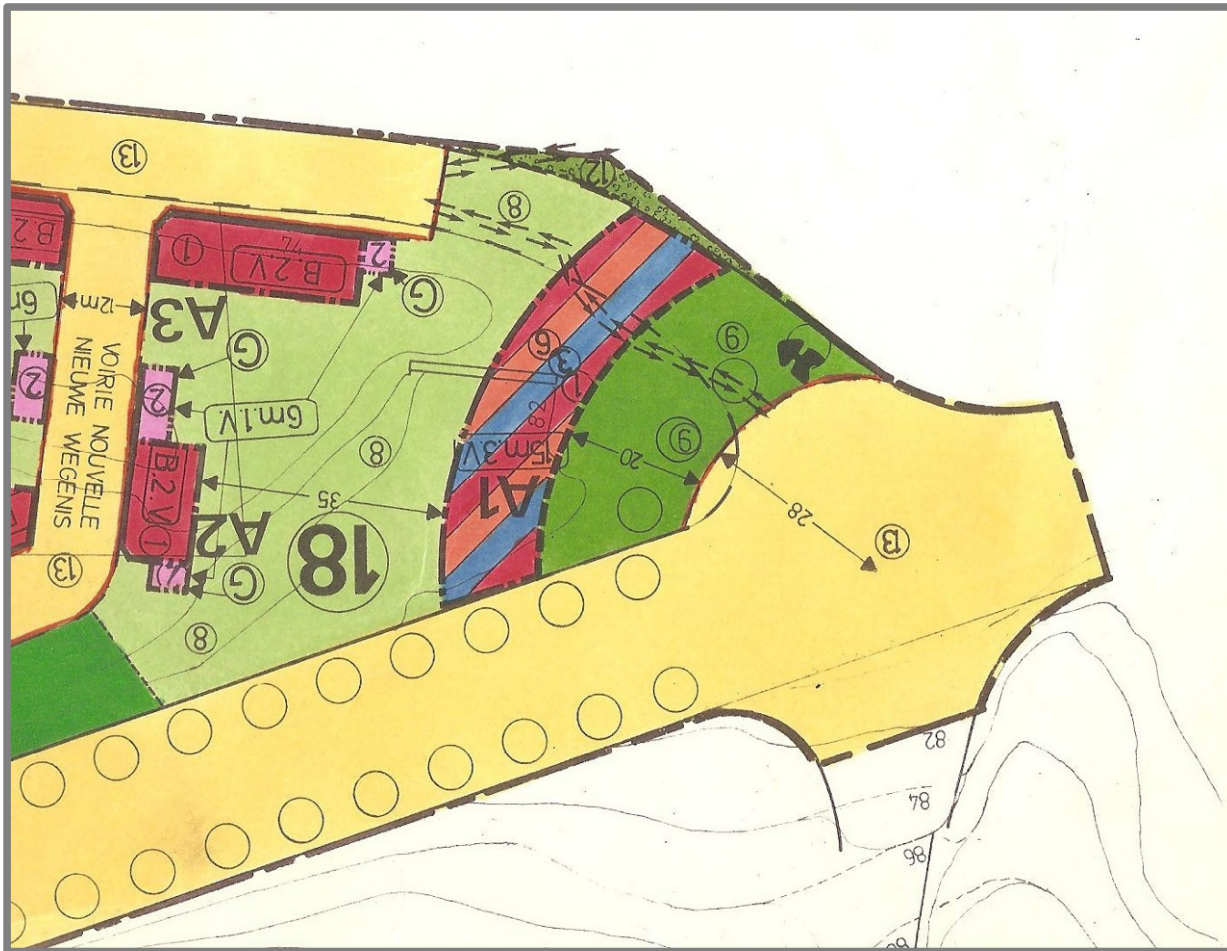


Maintien d'ensembles / Behoud van ensembles

Maintien du gabarit existant / Behoud van bestaande gabariet

Etude historique documentée / historische studie in woord en beeld

Rond point avenue de la Foresterie / rotonde Vorsterielaan



Lors du dépôt de la demande de construire l'une des dernières grandes zones encore à urbaniser face à la sculpture installée sur le rond-point à l'entrée du quartier, il est apparu que le PPAS n'était plus, par certains aspects, d'actualité.

Bij het indienen van een bouwaanvraag voor een laatste onbebouwde terrein vlakbij het rond punt met het standbeeld, bleek dat het BBP op bepaalde vlakken niet meer actueel was.

Panneaux photovoltaïques / fotovoltaïsche zonnepanelen

AVANT - VOORHEEN:

Non prévu par les prescriptions, dérogation avec enquête publique, difficultés multiples concernant les permis

Niet voorzien in de voorschriften, afwijking met openbaar onderzoek, diverse problemen bij verlenen van vergunning

MAINTENANT - NU

Possible sous certaines conditions: un pan de toit à versant et tous les toits plats

Mogelijk onder voorwaarden: één dakvlak van hellend dak en alle platte daken

Gabarits / profondeurs – gabariet / bouwdiepte

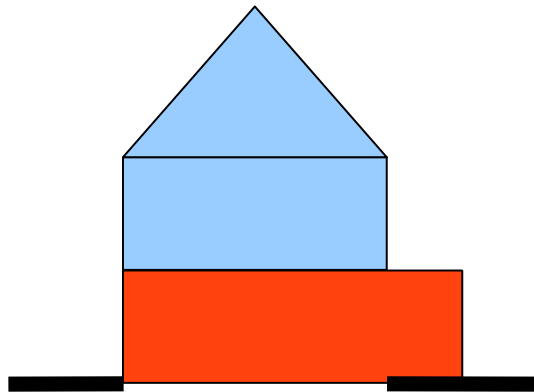
* Gabarits : gabarit existant à maintenir en rénovation / *gabariet te behouden bij renovatie*

* Profondeurs des bâtiments : “ajustement des potentiels existants”

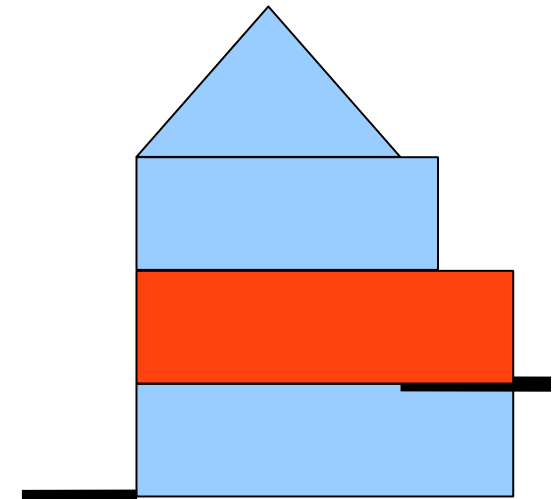
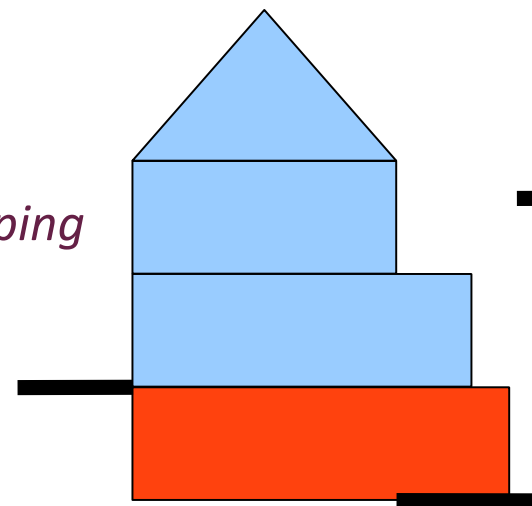
Bouwdiepte : “profiteren van bestaande mogelijkheden”

Cas particuliers / bijzondere gevallen

> Rez-de-chaussée / *gelijkvloers* > Rez-surélevé-sur-jardin / *verhoogde tuinverdieping*



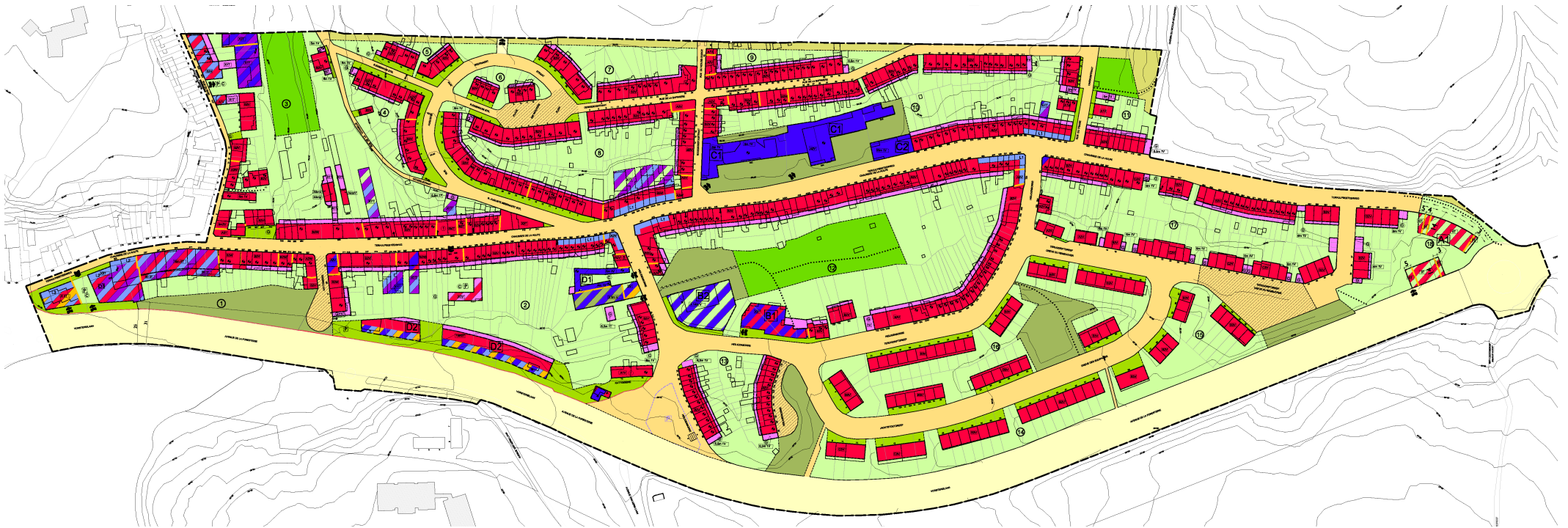
> Sous-sol-sur-jardin / *verlaagde tuinverdieping*



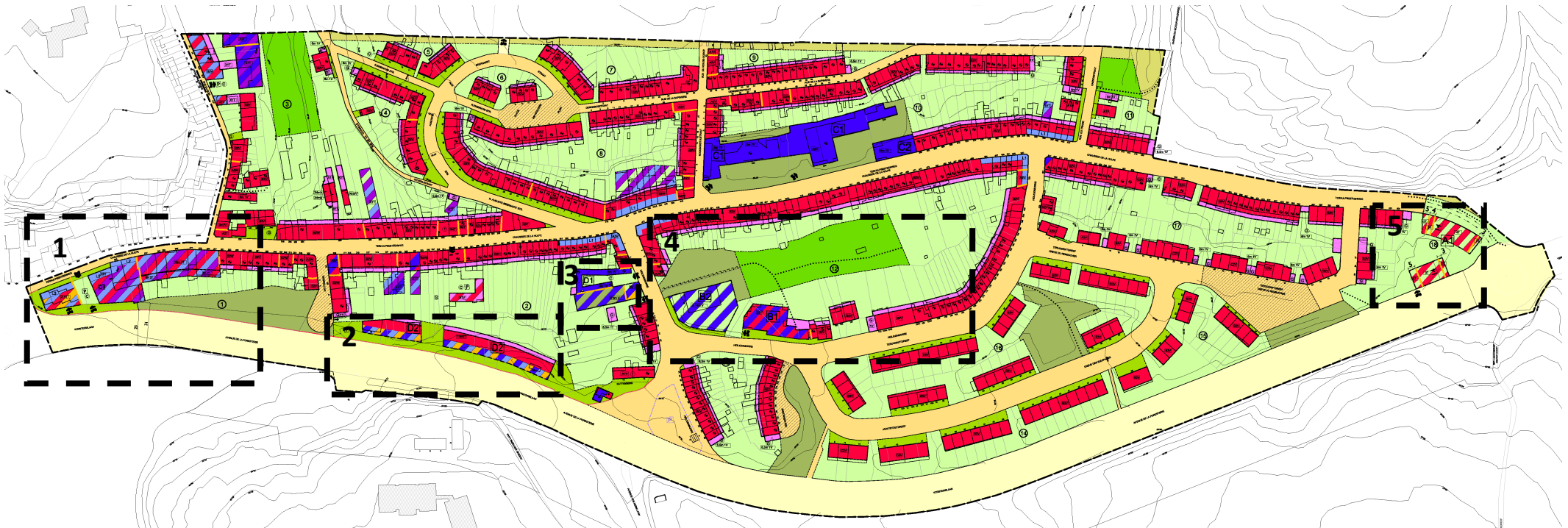
Modifications apportées suite à la consultation des habitants du quartier

*Uitgevoerde wijzigingen na consultatie
buurtbewoners*

Vue d'ensemble du PPAS modifié / Overzicht van het gewijzigde BBP



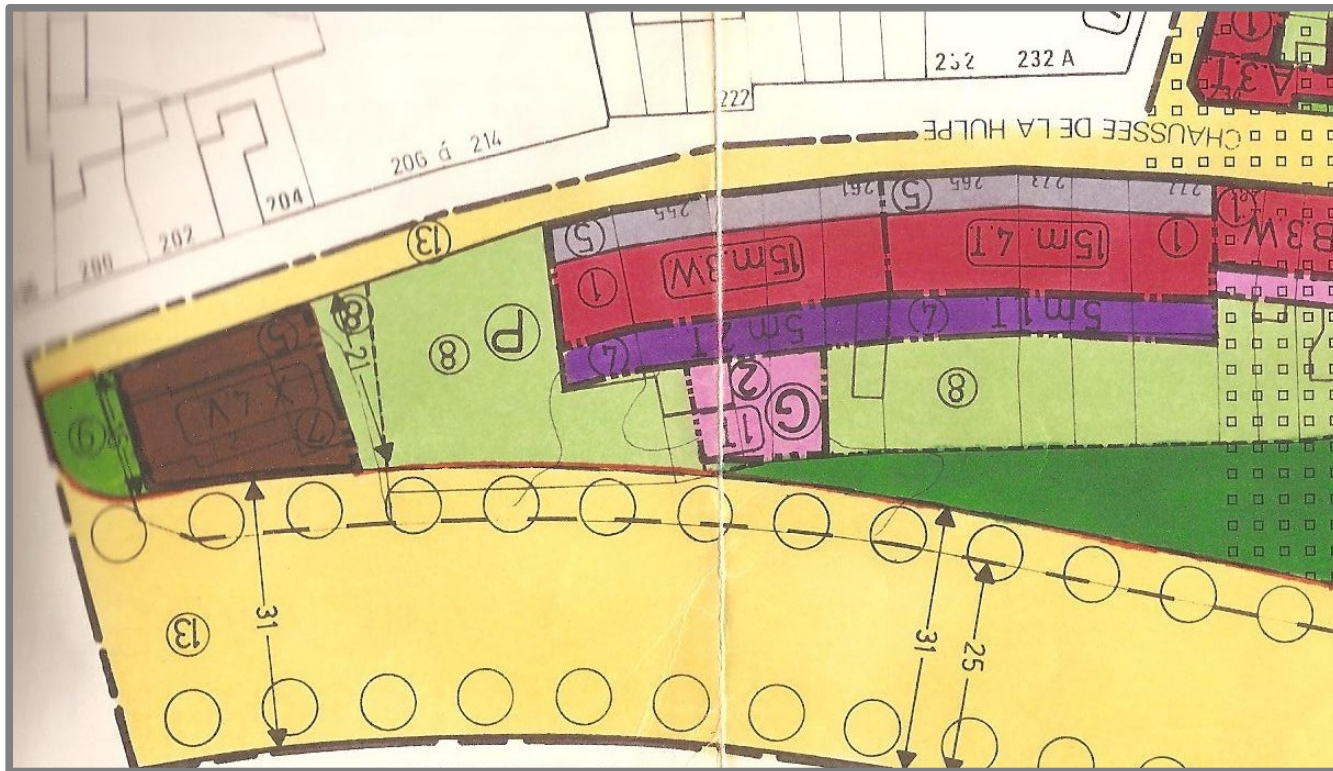
Indication des thèmes spécifiques / Aanduiding specifieke thema's



1. environs Proxi-Delhaize / *omgeving Proxi-Delhaize*
2. construction le long de l'avenue de la Foresterie / *bebouwing langs Vorsterielaan*
3. environs manège / *omgeving manege*
4. environs église et parc intérieur d'îlot / *omgeving kerk en park binnen bouwblok*
5. extrémité chaussée de La Hulpe / *kop aan de Terhulpssteenweg*

Environs Proxi-Delhaize / omgeving Proxi-Delhaize

PPAS existant / bestaande BBP



Environs Proxi-Delhaize / omgeving Proxi-Delhaize

PPAS 2012 / BBP 2012



- affectation mixte / *gemengde bestemming*
- liseré commercial continue / *aaneengesloten handelslint*
- hauteur: rez + 2 étages / *hoogte : gelijkvloers + 2 verdiepingen*
- accès avenue de la Foresterie / *toegang enkel via Vorsterielaan*

Environs Proxi-Delhaize / omgeving Proxi-Delhaize

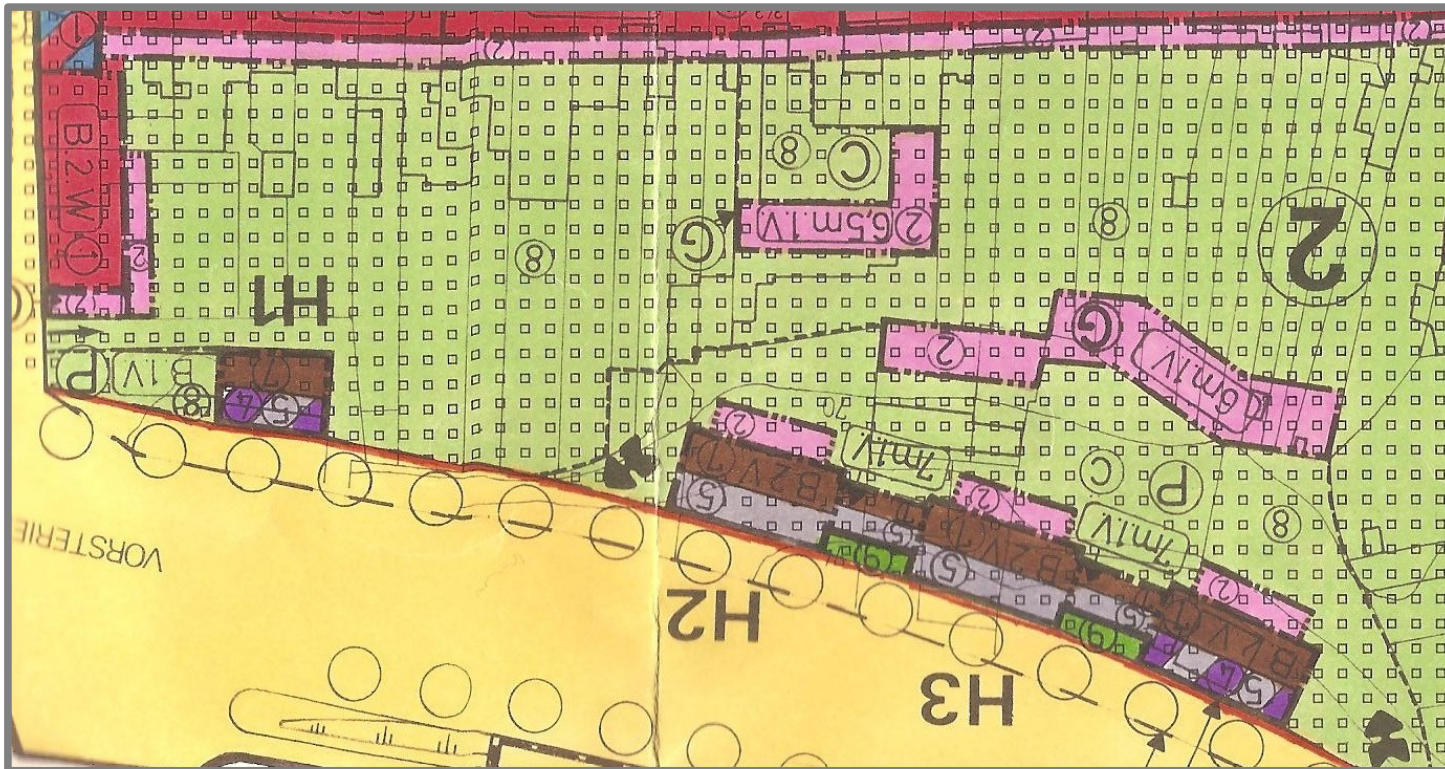
PPAS 2014 / BBP 2014



- affectation mixte / *gemengde bestemming*
- liseré commercial avec espace libre / *handelslint met opening*
- zone de recul chaussée de La Hulpe / *achteruitbouwstrook langs Terhulpsesteenweg*
- hauteur: rez + 2 étages dont dernier étage en recul / *hoogte : gelijkvloers + 2 verdiepingen waarvan bovenste verdieping met achteruitbouw*
- accès avenue de la Foresterie et chaussée de La Hulpe / *toegang via Vorsterielaan en Terhulpsesteenweg*

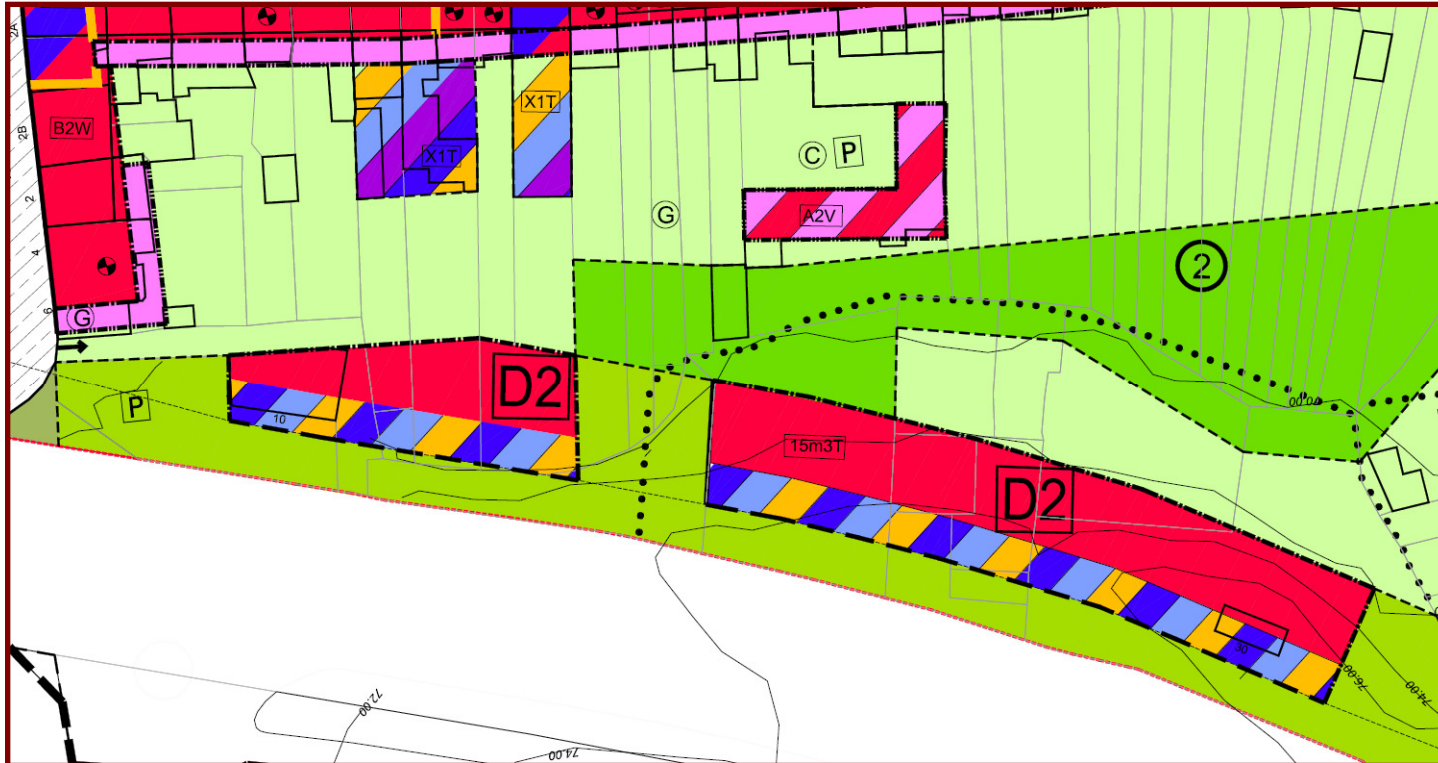
Terrains le long de l'avenue de la Foresterie / terreinen langs Vorsterielaan

PPAS existant / bestaande BBP



Terrains le long de l'avenue de la Foresterie / terreinen langs Vorsterielaan

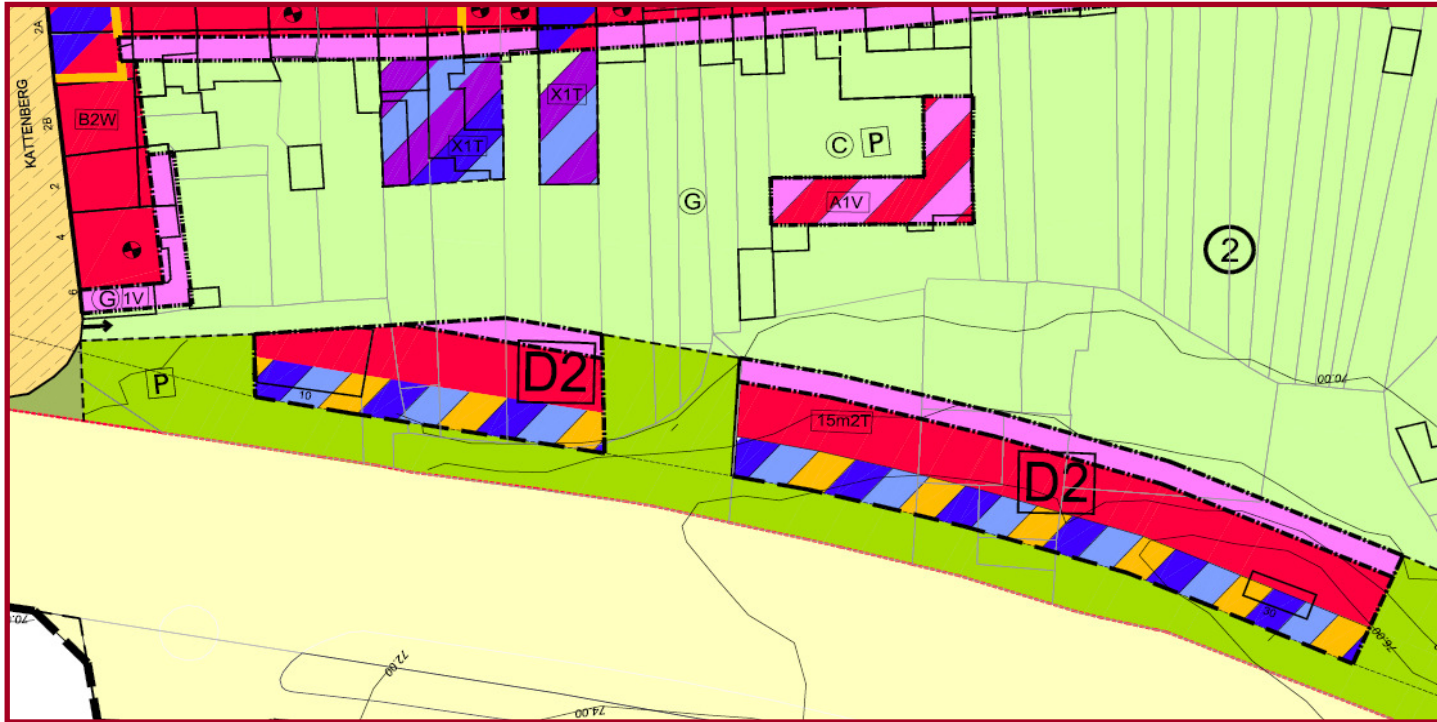
PPAS 2012 / BBP 2012



- affectation mixte sur rez / *gemengde bestemming op gelijkvloers*
- hôtel sur étage possible / *hotel op verdieping mogelijk*
- hauteur: rez + 2 étages / *hoogte : gelijkvloers + 2 verdiepingen*
- zone de verdure en intérieur d'îlot / *groene zone binnen bouwblok*
- sentier en intérieur d'îlot / *voetweg binnen bouwblok*
- suppression des garages en intérieur d'îlot / *afschaffing van de garages binnen bouwblok*

Terrains le long de l'avenue de la Foresterie / terreinen langs Vorsterielaan

PPAS 2014 / BBP 2014

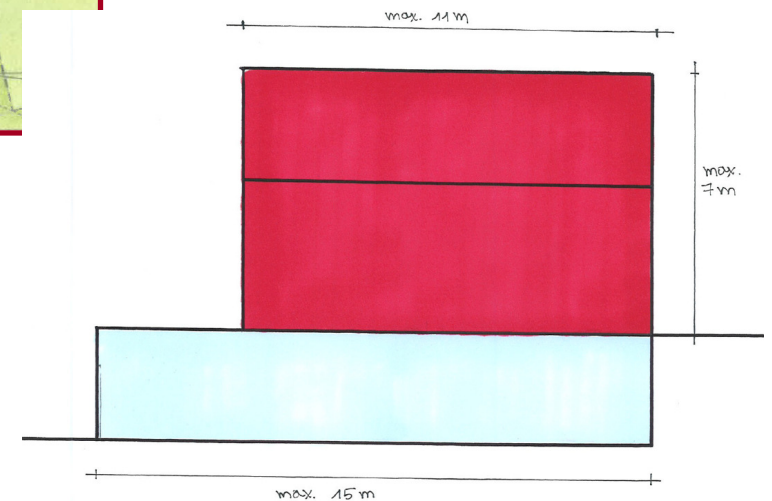
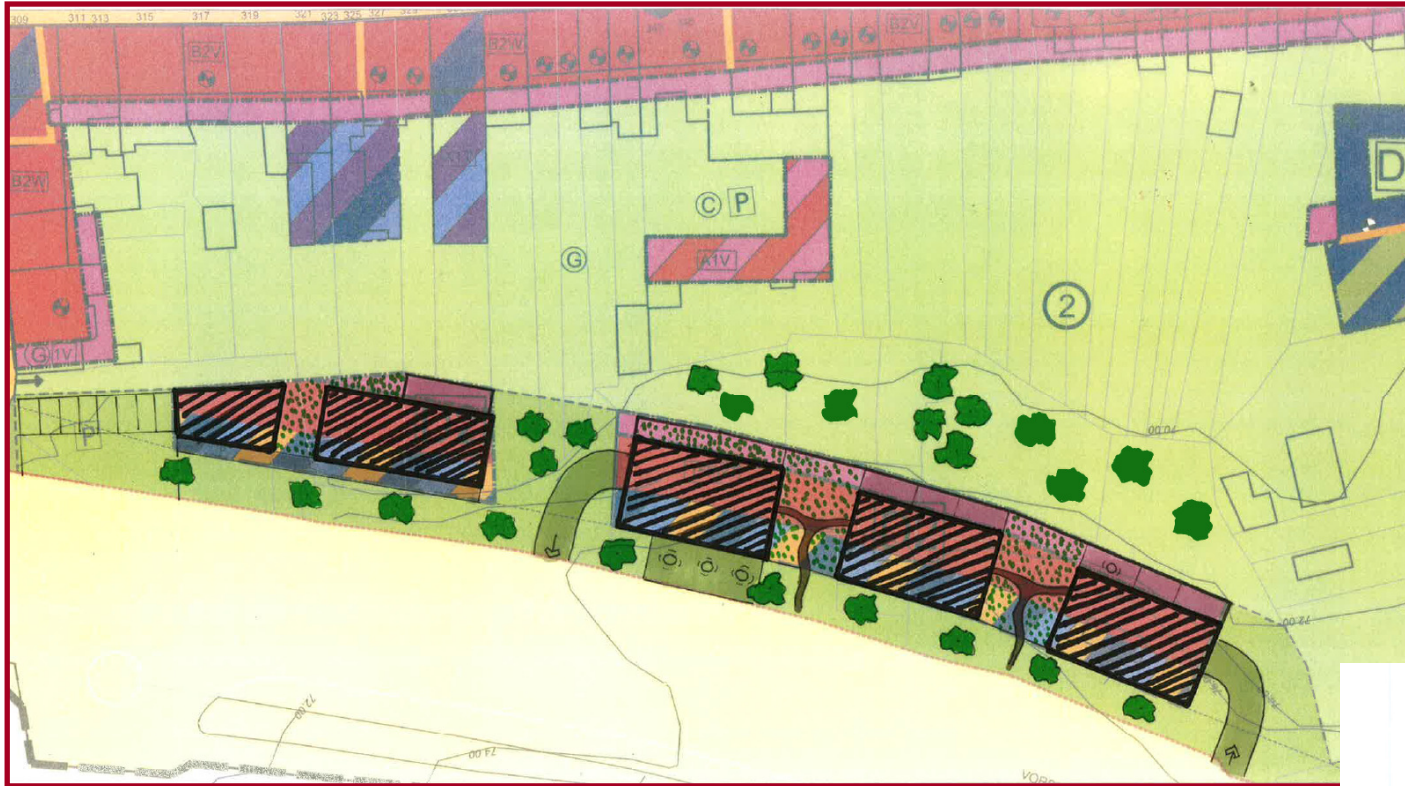


- affectation mixte sur rez / *gemengde bestemming op gelijkvloers*
- hôtel pas possible / *hotel niet mogelijk*
- terrasses reca côté Foresterie / *terrassen reca zijde Vorsterielaan*
- hauteur: rez + 1 étage / *hoogte : gelijkvloers + 1 verdieping*
- Rez en intérieur d'îlot / *gelijkvloers binnen bouwblok*
- spécification: min. 4 volumes et min. 6m entre eux avec accès garages latéral/ *specificatie: min. 4 volumes met een tussenafstand van min. 6m met inrit voor de garages langs de zijgevel*
- pas de zone de verdure en intérieur d'îlot / *geen groene zone binnen bouwblok*
- pas de sentier en intérieur d'îlot / *geen voetweg binnen bouwblok*

PPAS Coin du Balai – BBP Bezemhoek

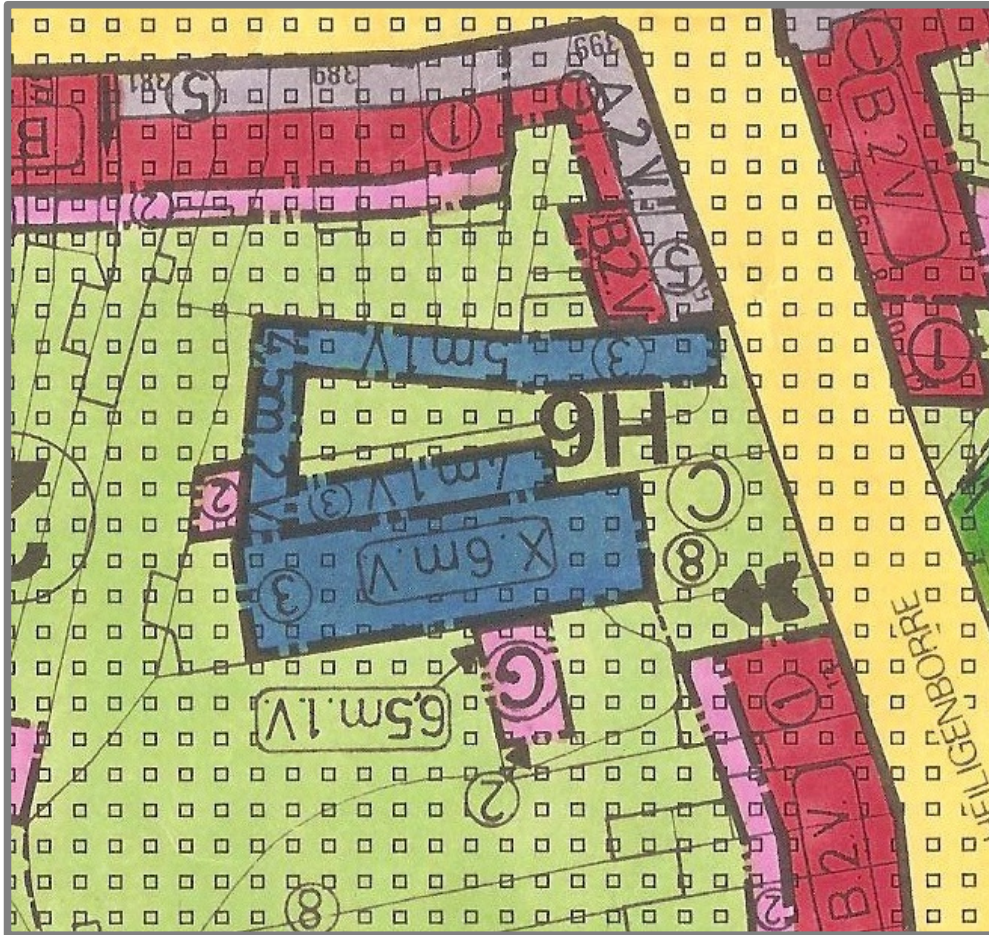
Terrains le long de l'avenue de la Foresterie / terreinen langs Vorsterielaan

PPAS 2014 illustration / BBP 2014 voorbeeld



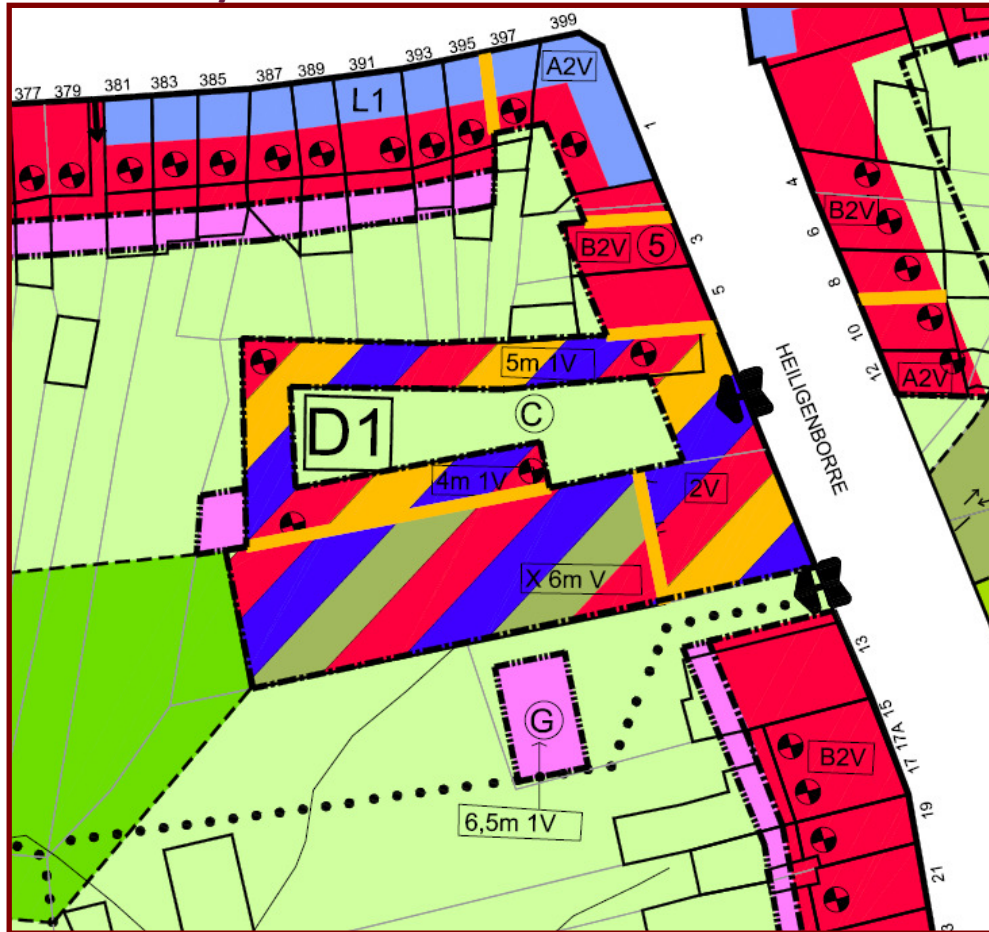
Environs manège / omgeving manege

PPAS existant / bestaande BBP



Environs manège / omgeving manege

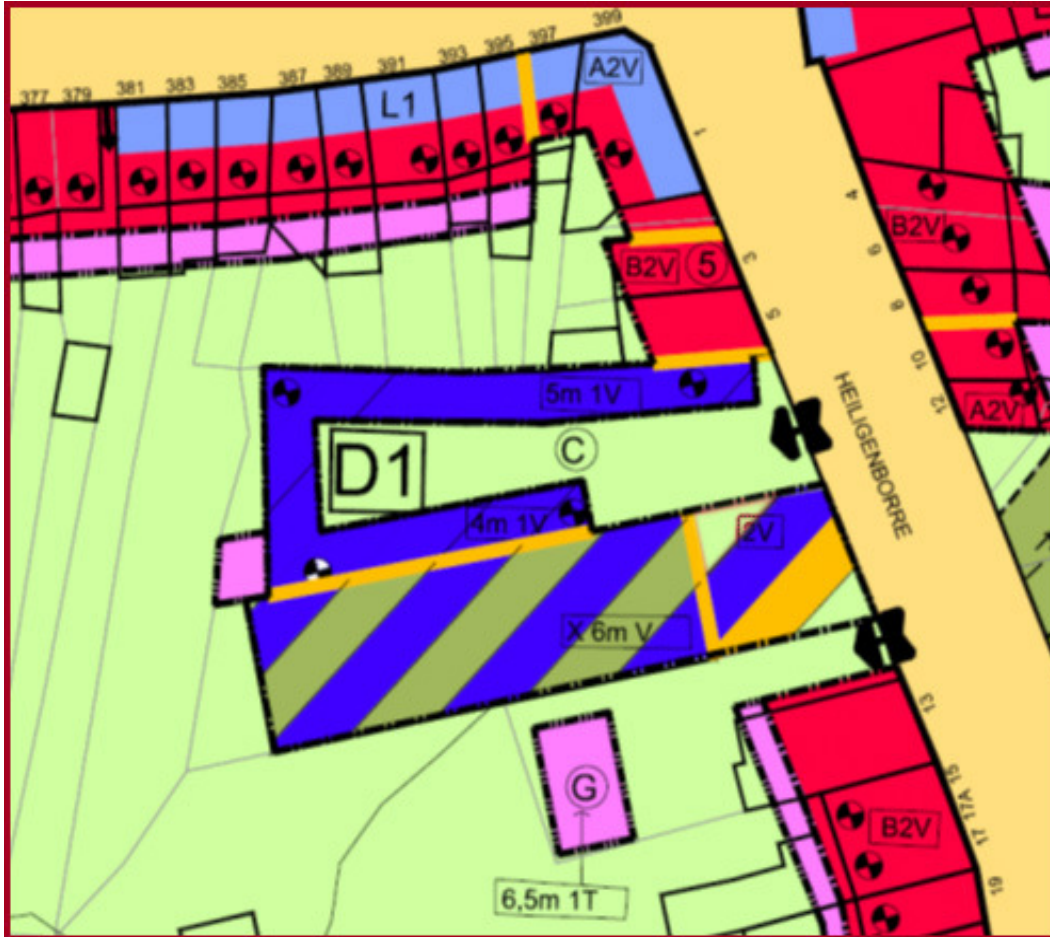
PPAS 2012 / BBP 2012



- favoriser rénovation des bâtiments et maintien du manège / *bevorderen van renovatie van de gebouwen en behoud manege*
- affectation mixte / *gemengde bestemming*
- possibilité de construire côté rue / *mogelijkheid afbouw langs straat*

Environs manège / omgeving manege

PPAS 2014 / BBP 2014



- favoriser rénovation des bâtiments et maintien du manège / *bevorderen van renovatie van de gebouwen en behoud manege*
- écuries du manège: zone d'équipements / *stallen van de manege*: zone voor *gemeenschapsvoorzieningen*
- affectation mixte dans nouvelle construction côté rue / *gemengde bestemming in nieuwe constructie langs straat*
- maintien vue sur écuries / *behoud van zicht op de stallen*

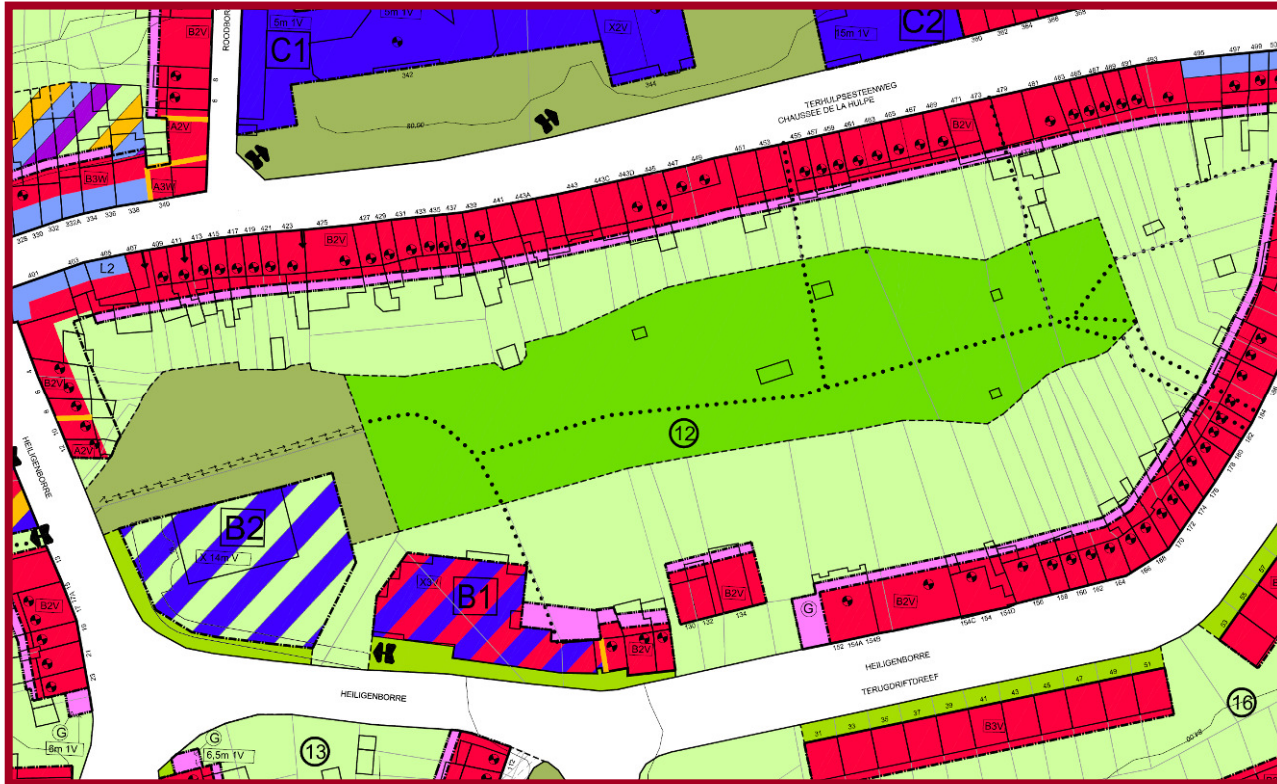
Environs église + parc intérieur d'îlot – omgeving kerk + park binnen bouwblok

PPAS existant / bestaande BBP



Environs église + parc intérieur d'îlot – omgeving kerk + park binnen bouwblok

PPAS 2012 / BBP 2012



- équipement d'intérêt collectif / *publieke voorziening*
- zone de verdure à haute valeur biologique étendue / *groengebied met biologische waarde vergroot*
- des sentiers publics traversent l'îlot / *publieke voetwegen doorkruisen bouwblok*

Environs église + parc intérieur d'îlot – omgeving kerk + park binnen bouwblok

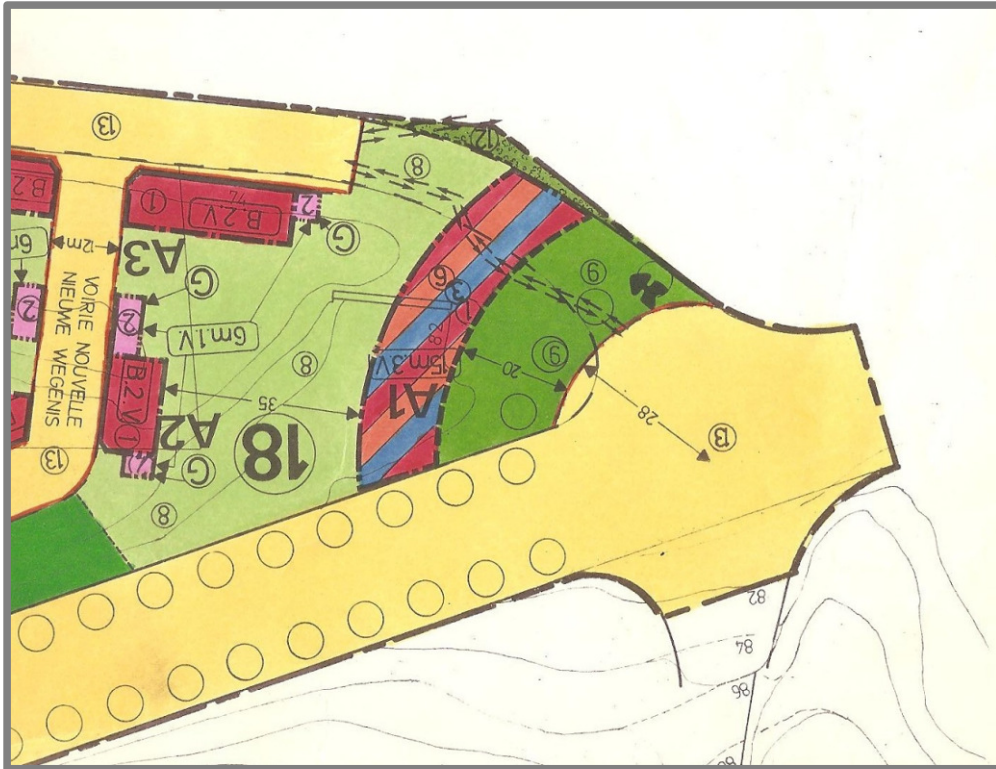
PPAS 2014 / BBP 2014



- équipement d'intérêt collectif / *publieke voorziening*
- zone de verdure à haute valeur biologique limitée / *groengebied met biologische waarde beperkt*
- sentier public donnant uniquement accès à la zone de verdure / *publieke voetweg geeft alleen toegang tot groenzone*

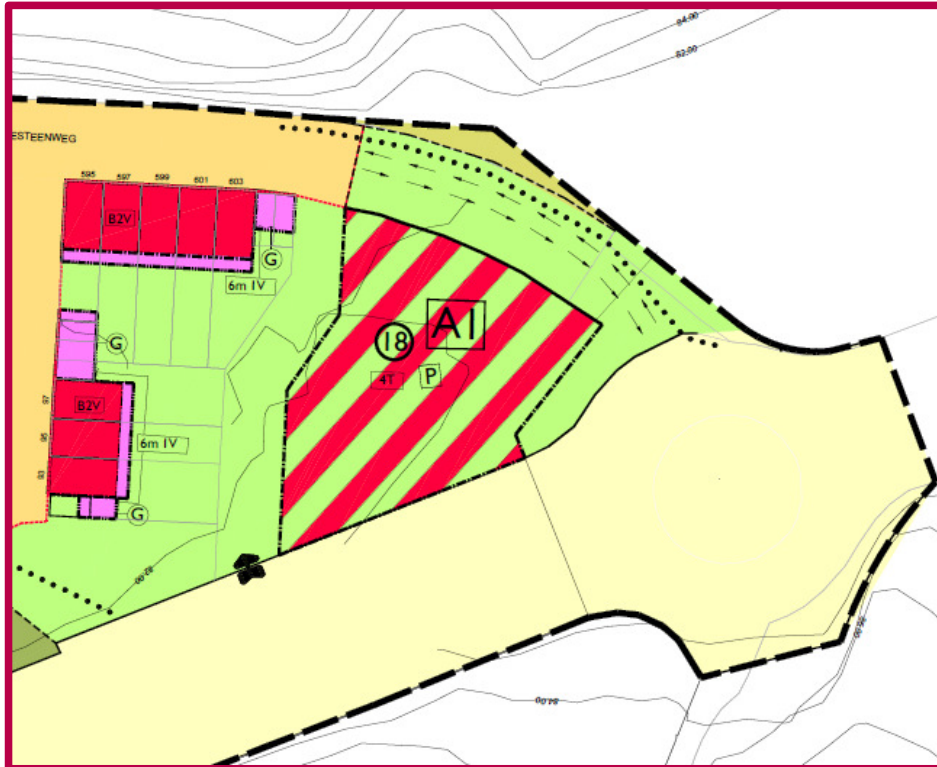
Rond point avenue de la Foresterie – *rotonde Vorsterielaan*

PPAS existant / *bestaande BBP*



Rond point avenue de la Foresterie – *rotonde Vorsterielaan*

PPAS 2012 / BBP 2012



- zone mixte: zone d’habitat et zone de cours et jardins / *gemengde zone: woongebied en zone voor tuinen en koeren*
- future construction en 2 parties: 1 volume avec implantation le long de la ch. de La Hulpe, 1 volume isolé (circulaire) côté avenue de la Foresterie / *toekomstige ontwikkeling in 2 delen: 1 volume ingeplant langs de Terhulpesteenweg, 1 losstaand volume (cirkelvormig) aan de kant van de Vorsterielaan*
- hauteur: rez + 4 étages, dont l’étage supérieur en recul / *hoogte: gelijkvloers + 4 verdiepingen waarvan de bovenste verdieping met achteruitbouw*

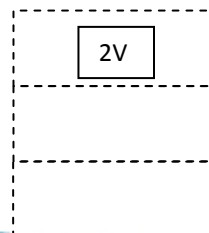
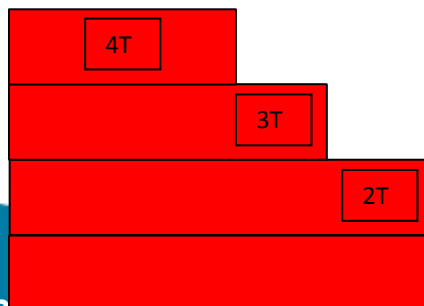
Rond point avenue de la Foresterie – *rotonde Vorsterielaan*

PPAS 2014 / BBP 2014



**gabarit nouvelle construction /
gabariet nieuwbouw**

**gabarit bâtiments existants /
gabariet bestaande gebouwen**



- zone mixte limitée à l'implantation maximale, pas de stationnement extérieur / *gemengde zone beperkt tot maximale inplanting, geen parkeren in open lucht*
- future construction en 2 parties: 1 volume avec implantation le long de la ch. de La Hulpe, 1 volume isolé côté avenue de la Foresterie, profondeur limitée 14m / *toekomstige ontwikkeling in 2 delen: 1 volume ingeplant langs de Terhulpesteenweg, 1 losstaand volume aan de kant van de Vorsterielaan, bouwdiepte beperkt tot 14m*
- hauteur variable:
 - côté chaussée de La Hulpe: entre rez + 1 étage (2T) à rez + 3 étages (4T) max./ *van gelijkvloers + 1 verdieping (2T) tot gelijkvloers + 3 verdiepingen (4T) max.*
 - côté Foresterie: entre rez + 1 étage (2T) à rez + 2 étages (3T) max. / *van gelijkvloers + 1 verdieping (2T) tot gelijkvloers + 2 verdiepingen (3T) max.*

Constructions sur les garages / bebouwing op de garages



- possibilité de construire une toiture à versants sur les garages pour pouvoir agrandir le premier étage / *mogelijkheid om hellend dak te bouwen op de garages om eerste verdieping uit te kunnen breiden*
- environ 10 cas particuliers / *ongeveer 10 specifieke gevallen*

Procédure légale :

- * Approbation du PPAS par le Conseil communal et organisation de l'enquête publique par le Collège des Bourgmestre et Echevins
Beslissing in Gemeenteraad over BBP en organisatie van het openbaar onderzoek door het College van Burgemeester en Schepenen
- * Enquête publique (un mois) et soumission du PPAS aux avis des instances
Openbaar onderzoek (een maand) en adviesronde besturen
- * Soumission du PPAS et des réclamations-observations à la Commission de concertation
Voorleggen van BBP en de opmerkingen-bezwaren aan Overlegcommissie
- * Examen des avis, des réclamations-observations et adoption définitive du PPAS par le Conseil Communal
Onderzoek van adviezen, opmerkingen-bezwaren en definitieve aanvaarding BBP in Gemeenteraad
- * Approbation du PPAS par le Gouvernement
Goedkeuring BBP door Regering