

LEGENDE

Legend table with symbols and text for various urban planning elements like 'LIMITE COMMUNALE', 'LIMITE DU PLAN', 'ZONES DE ZONES', 'FONCTION PRINCIPALE LOGEMENT', 'ZONE D'ANNEES AUX LOGEMENTS', etc.



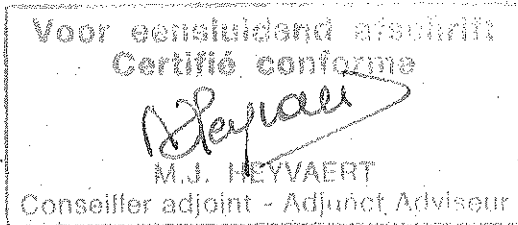
Administrative and legal text at the bottom of the page. It includes the title 'PLAN PARTICULIER D'AFFECTION DU SOL BIZONDER BESTEMMINGSPLAN' and 'SQUARE FELIX DELHAYE SQUARE'. It contains official signatures, dates (15-09-1995), and references to the 'COMUNNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NODE' and 'GEMEENTE SINT-JOOSTEEN-NODE'.

VU 02
57/52/96 #

Gezien om te worden gevoegd bij
het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering
van7/31/96.....

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale
du7/31/96.....

**Plan Particulier d'Affectation au sol
Rue Joseph Dekeyn, Chée de Louvain, rue Eeckelaers,
Rue Rouen Bovie, Bd des Quatre Journées,
Rue Verbist**



1/9/1994

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. ALIGNEMENTS

Excepté dans les zones d'implantation libre, les immeubles seront obligatoirement implantés sur l'alignement indiqué du plan.

Concernant les bâtiments sis 6 et 10 rue de la Cible, le recul latéral imposé des façades donnant sur le chemin de fer à ciel ouvert est situé à 1,80 m de l'axe du mur de soutènement.

Dans les zones d'implantation libre, les alignements tracés aux plans seront bâtis à concurrence de 70 % compté linéairement.

2. PROFONDEUR DE BATISSE

Le bâtiment principal aura une profondeur de bâtisse inscrite dans les limites prévues au plan suivant les symboles suivants :

- A Profondeur comprise entre 8 et 10 mètres**
- B Profondeur comprise entre 10 et 12 mètres**
- E Profondeur strictement égale à l'existante**

Cependant, pour les bâtiments situés à proximité des coins d'îlots, une profondeur moindre peut être exigée à partir du 1er étage.

...

En effet, aucune construction ou extension neuve ne pourra, par son implantation, fermer ou réduire les espaces extérieurs de ses voisins à une surface qui serait inférieure à 3 m² fois le nombre de niveaux sous corniche indiqué au plan.

Un "espace extérieur" est défini comme étant un espace non bâti au niveau du 1er étage, toute parcelle confondue, servant de vue ou de puit de lumière.

Les annexes seront inscrites dans les limites prévues au plan (zones d'annexes).

Dans les zones d'implantation libre, les profondeurs sont résultantes des prescriptions particulières suivantes :

Pour la zone d'équipement collectif :

P/S maximum : 2,1

Taux d'emprise maximum : 70 %

Pour la zone de logement :

P/S maximum : 3,5

Taux d'emprise maximum : 0,8

Le rapport P/S est défini comme le rapport entre le total des surfaces plancher brutes et la superficie nette du terrain.

3. GABARITS

Les hauteurs sous corniche des immeubles sont mises en rapport avec le nombre **maximal** de niveaux indiqué au plan :

3 niveaux hauteur sous corniche de 8,5 à 9,5 m

4 niveaux hauteur sous corniche de 11,5 à 12,5 m

5 niveaux hauteur sous corniche de 14 à 15,5 m

X nombre de niveaux et hauteur sous corniche strictement égaux à ce qui existe

Un nombre inférieur de niveaux pourra être admis pour autant que la corniche reste située à la hauteur prescrite.

Dans les zones d'annexes et de cours et jardins, la hauteur des murs mitoyens et la hauteur sous corniche des annexes n'excéderont pas 3,20 mètres.

Les toitures à versants sont admises pour autant que leur faîte n'excède pas 5,5 mètres. Néanmoins, dans le cas d'une faîtière qui excéderait la hauteur de 3,20 mètres, elle sera disposée à minimum 2,50 mètres des mitoyennetés.

Dans les zones d'implantation libre, les hauteurs sous corniche sont comprises entre 6 et 15,5 mètres.

4. TOITURES

Les combles sont habitables (1 niveau maximum).

Les étages techniques seront toujours compris dans le volume des toitures.

Les toitures plates ne sont autorisées que dans la zone d'implantation libre et les zones d'annexes. Les revêtements bitumeux apparents y sont cependant interdits.

Les toitures plates des annexes situées dans l'îlot délimité par le square F. Delhayé et les rues Verbist, J. Dekeyn et de la Cible, seront obligatoirement aménagées en jardins suspendus, et accessibles par une porte.

Dans le cas de façades remarquables, les toitures sont également à maintenir intégralement (voir façade type 5).

Les toitures à versants ont une pente comprise entre 40 et 60°, excepté dans les zones d'annexes où les pentes jusqu'à 25° sont admises.

Pour les profondeurs de bâtisse supérieures à 12 mètres, il est admis de réaliser une toiture plate entre le faîte du versant avant et le faîte du versant arrière; elle devra être située à minimum 3,5 mètres au-dessus des corniches.

5. DESTINATION

Zones de logement

Fonction principale de logement en ordre fermé.

Une fonction accessoire telle que petits commerces ou bureaux pour profession libérale est admise aux rez-de-chaussée pour autant que la surface attribuée à cette activité n'excède pas 100 m², que la personne exerçant l'activité soit effectivement domiciliée dans l'immeuble, et que la fonction n'implique aucun traitement particulier des façades en contradiction avec les prescriptions.

Un traitement spécifique en façade commerciale ne sera autorisé qu'aux endroits indiqués au plan.

La fonction hôtelière est proscrite.

Zones d'annexes aux logements

Ou fonctions accessoires telles que remise, garage ou atelier, pour autant que ces fonctions soient compatibles avec la fonction de logement.

Un taux d'emprise de 100 % est autorisé.

Les éventuelles parties non bâties seront réservées à l'aménagement de cours et jardins.

Zones de cours et jardins

Zones réservées à l'engazonnement et aux plantations.

Des annexes sont autorisées pour autant qu'elles respectent les prescriptions ci-dessus (zones d'annexes aux logements) et que leur taux d'emprise ne dépasse pas 30 % par parcelle.

L'aménagement de parking n'est autorisé qu'en sous-sol et pour autant que leurs toitures soient aménagées en jardins suspendus.

Zones d'équipements d'intérêt collectif

Zones réservées aux équipements de quartier tels que : équipements à usage culturel, scolaire, médico-social et administratif d'intérêt local.

Les parties non bâties (T.E. minimal : 30 %) seront affectées en cours et jardins.

Les aménagements en surface en vue du stationnement des véhicules (y compris les accès) ne pourront avoir un taux d'emprise supérieur à 10 % et des plantations à hautes tiges y

seront prévues à raison d'au moins un arbre pour 5 emplacements.

Possibilité de parkings en sous-sol pour autant que leurs toitures soient aménagées en jardins suspendus.

Zones mixtes d'habitat et d'entreprises

Zones réservées au logement mais également aux fonctions d'atelier, garage, activité commerciale ou artisanale.

Les bureaux ne seront admis que dans deux cas : s'ils sont l'accessoire de l'activité ci-dessus mentionnée établie dans l'immeuble; si la personne exerçant l'activité qui nécessite des bureaux est domiciliée dans le même immeuble.

La surface attribuée aux bureaux n'excèdera pas 100 m².

Les affectations autres que le logement ne seront autorisées qu'aux rez et premiers étages, et uniquement dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction de logement.

Les logements seront toujours accessibles par des entrées distinctes et aisées.

Zones mixtes d'habitat et d'entreprises avec possibilité d'équipements d'intérêt collectif

Toutes les prescriptions des zones mixtes d'habitat et d'entreprises sont d'application.

Cependant, leur affectation en équipement d'intérêt collectif est également autorisée à tous les niveaux du bâtiment.

Zones d'annexes aux habitations et entreprises

Zones réservées à la construction d'annexes aux logements, ateliers, garages et activités commerciales ou artisanales.

Toutes les prescriptions des zones d'annexes aux logements sont d'application.

Cependant, un taux d'emprise de 100 % est autorisé, avec un maximum de 100 m² au sol par parcelle.

Les éventuelles parties non bâties seront affectées en cours et jardins.

Zones de parc

Zones essentiellement réservées à l'engazonnement, aux plantations de haies, d'arbustes et d'arbres à moyennes et haute tiges, ainsi qu'à l'aménagement de piétonniers. De plus, le square Félix Delhaye sera destiné à l'aménagement de jeux d'enfants.

Sur le boulevard des Quatre Journées, aucune construction ne sera autorisée à l'exception de l'aménagement de piétonniers, du mobilier urbain et des aérations nécessaires au chemin de fer.

Sur le square Félix Delhaye, les aménagements suivants sont autorisés : construction de murets de soutènement, de grilles, mobilier urbain et équipements tels que bacs à sable et jeux d'enfants liés à l'espace d'un parc public. Les monuments urbains tels que sculptures, fontaines, kiosques sont également autorisés pour autant qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble et que leur taux d'emprise soit inférieur à 3 %.

Une desserte pour les immeubles jouxtant le square Félix Delhaye est autorisée pour autant qu'elle soit pavée, que sa largeur n'excède pas 4 mètres et que l'accès des véhicules soit réglementé au moyen de bornes amovibles.

Le square sera clôturé au moyen de grilles en métal plein d'une hauteur minimale de 2,5 mètres mesurés à partir du niveau fini du trottoir, avec possibilité d'un soubassement en pierre bleue ou en briques et ne pouvant en aucun cas représenter plus du 1/5e de l'élévation déployée de la clôture.

Toute publicité est interdite.

Zones de voiries

Zones affectées à la circulation des personnes et véhicules motorisés ou non ainsi qu'à leur stationnement.

La largeur des zones de voiries est déterminée par les alignements repris au plan.

Leurs aménagements auront comme objectifs :

- une fluidité lente du trafic de desserte
- un marquage distinct entre les zones de trafic et de parcage
- une circulation piétonne aisée et en toute sécurité. Au droit des carrefours, les trottoirs seront élargis de la valeur des parkings afin de faciliter la traversée des chaussées. Les profils et bordures seront étudiés afin de permettre l'accès aux voitures d'handicapés
- la création d'un cadre de verdure grâce à la plantation régulière d'arbres (type cerisiers, merisiers, etc.); cependant, ceux-ci ne pourront en aucune manière entraver la circulation des piétons.

Un mobilier urbain adapté, en matériau durable, pourra être disposé aux abords des trottoirs (poubelles, bacs à plantes, éclairage public, etc.) à condition de ne pas entraver la circulation piétonne.

Le mobilier urbain, les plantations et les garages privés seront implantés de manière à optimiser les zones de parcage.

Zone de chemin de fer

Zone destinée aux voies de chemin de fer et à tout aménagement nécessaire à l'accès aux quais.

L'ensemble des bouches de tunnels, des murs de soutènement et des garde-corps sont à préserver intégralement.

Toute partie endommagée doit être remplacée partiellement ou intégralement par des éléments identiques aux modèles d'origine.

6. ARCHITECTURE

Type 1 - Façades type "ensemble existant à préserver"

Les façades respecteront la typologie et l'homogénéité architecturale existant dans le quartier.

La composition architecturale sera basée sur un rythme vertical défini par les axes mitoyens réels ou fictifs et par les baies, qui suivront l'ordre classique.

Elles devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de coloris.

Elles seront traitées au moyen de pierre blanche naturelle ou reconstituée, de pierre bleue ou de brique en terre cuite naturelle (à l'exception des briques rustiques), de maçonnerie enduite (enduit lisse, appareillé ou non, teinté dans la masse de ton Pierre de France). Toutefois, les linteaux ou éléments similaires à caractère fonctionnel et de faible impact architectural peuvent être réalisés en béton apparent.

Les cordons horizontaux éventuels marquant les différents niveaux, et les encadrements de baies seront réalisés en pierre bleue, pierre blanche naturelle ou reconstituée, ou briques vernissées. La teinte, le format et le rythme s'apparenteront aux façades existantes.

Les baies présenteront une largeur inférieure aux 2/3 de la hauteur.

Toutefois, les entrées carrossables, les vitrines (aux endroits autorisés au plan) et baies de faible impact architectural peuvent être soustraites à cette imposition pour autant qu'elles respectent le rythme vertical de l'ensemble.

Un soubassement en pierre bleue est obligatoire sur une hauteur comprise entre 40 cm et 120 cm.

Les décrochements de celui-ci seront rythmés sur les axes mitoyens réels ou fictifs et éventuellement sur les baies.

La corniche traitée en bois peint sera en saillie sur la largeur du chéneau.

Les saillies des avant-corps et terrasses en façade à rue ne pourront dépasser l'alignement de maximum 80 cm, et seront distantes de minimum 60 cm des limites mitoyennes.

La largeur totale de ces saillies n'excédera pas 1/3 de la largeur de la façade. De plus, elles seront fractionnées en éléments verticaux.

Chassis

Les chassis seront semblables à ceux rencontrés dans la typologie existante : en une ou deux divisions verticales de largeurs égales, surmontés ou non d'une imposte.

Les vitrines ne tombent pas sous cette imposition.

Les portes seront soit pleines, surmontées ou non d'une imposte vitrée, soit vitrées pour autant que la surface vitrée ne dépasse pas 1/3 de la surface totale.

Les portes principales des commerces ne tombent pas sous cette dernière imposition et peuvent être entièrement vitrées.

Matériaux :

- pour les chassis . le bois peint, le PVC et l'aluminium laqué sont autorisés
- . l'aluminium anodisé naturel ou champagne est interdit

- pour les portes le bois peint ou l'aluminium laqué sont prescrits
- les menuiseries extérieures seront de couleur blanche.
- seuls les vitrages clairs sont autorisés.

Les lucarnes, chassis obliques ou lanterneaux sont autorisés pour autant que leur largeur totale n'excède pas 1/3 de la largeur de la façade, qu'ils soient implantés à un minimum de 60 cm de l'axe mitoyen et qu'ils soient fractionnés en éléments verticaux.

Toitures

Les toitures à versants seront réalisées en tuile de terre cuite.

Les pignons en façade sont interdits.

Les pignons d'héberge en toiture supérieurs à un mètre seront traités comme des façades, c'est-à-dire au moyen de matériaux de parement.

Type 2 - Façade type "esprit de square"

Façade

Concerne tous les bâtiments donnant sur la zone de parc.

L'ensemble sera caractérisé par une plus grande diversité, mais également par l'emploi accru de matériaux nobles et par une finition plus poussée.

Toutes les prescriptions des façade de type 1 sont d'application, excepté ce qui suit.

Les façades pourront être traitées au moyen d'éléments architecturaux particuliers tels que tourelles, loggias, verrières, lanterneaux, pour autant que leur composition soit basée sur le même rythme vertical que les bâtiments voisins.

Par contre, l'utilisation de blocs en béton de parement est autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

Des éléments décoratifs en cuivre, fonte, fer forgé et aluminium laqué sont autorisés.

Les corniches peuvent être traitées en matériau identique à celui de la façade.

Chassis

La forme et la division des portes et chassis sont libres pour autant qu'elles respectent le rythme vertical de l'ensemble.

Le bois de teinte naturelle ou peint, et l'aluminium laqué, sont autorisés pour les portes et chassis.

Par contre, l'aluminium anodisé naturel ou champagne, et le PVC, sont interdits.

Toitures

Les ardoises naturelles ou artificielles sont également autorisées.

Les pignons en façade sont autorisés pour autant que la pente soit supérieure à 55°.

Type 3 - Façade type "jardin"

Concerne uniquement les immeubles situés dans l'îlot compris entre les rue Verbist, Joseph Dekeyn et de la Cible, et le square Felix Delhaye.

Toutes les prescriptions des façades de type 2 "esprit de square" sont d'application, à l'exception de ce qui suit. Vu leur statut de façade en recul, l'emploi de matériaux nobles ne sera pas exigé.

Les trois façades des bâtiments situés 3 rue de la Cible et 82 rue Verbist, seront traitées comme de façades à part entière.

Les pignons y sont autorisés pour autant que leur pente soit supérieure à 40°.

Les façades donnant directement sur le square comporteront obligatoirement des baies comme stipulé dans les prescriptions relatives aux façades type 2, mais leurs seuils seront obligatoirement situés à une hauteur supérieure à 3 mètres mesurée par rapport au niveau du square.

Les façades arrière ne sont pas soumises à un alignement imposé. De plus, les annexes sont autorisées pour autant qu'elles respectent les prescriptions des zones d'annexes aux logements. Les décrochements et les annexes devront cependant recevoir un parement ou un enduit comme les façades.

Type 4 - Façades type "bâtiment public"

Tout en respectant la typologie du quartier, les façades s'adapteront à la fonction des bâtiments.

Toutes les prescriptions des façades de type 1 sont d'application excepté ce qui suit.

L'utilisation de béton architectonique est autorisée sous réserve d'une bonne intégration. Des galeries sur un ou deux niveaux sont autorisées.

Chassis

La forme et la division des portes, chassis et verrières, sont libres pour autant qu'elles respectent le rythme vertical de l'ensemble.

Les surfaces vitrées ne pourront être supérieures à 50 % de la surface totale de la façade.

Le PVC est interdit.

Toiture

Les toitures plates sont autorisées.

Toutes les formes et inclinaisons de toiture sont admises.

Cependant, elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 5 mètres au-dessus du niveau de corniche, et leurs parties visibles seront réalisées au moyen d'ardoises naturelles ou artificielles, ou d'une couverture métallique.

Type 5 - Façades remarquables à maintenir intégralement

Le type 5 comprend les façades existantes à maintenir intégralement en raison de leur valeur historique ou architecturale.

Les toitures sont également à maintenir intégralement.

Des dérogations peuvent éventuellement être obtenues pour des modifications mineures en versant arrière.

Les éléments endommagés doivent être remplacés, partiellement ou totalement, par des éléments identiques aux modèles d'origine.

Les éléments qui auraient déjà été reconstruits au moyen de matériaux ou sous de formes différentes de ceux d'origine ne peuvent subir que des travaux d'entretien. Ils ne peuvent être remplacés que par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine.

Tout travail de rénovation (à l'exception des travaux d'entretien) ou modification du bâtiment sera soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation.

Façades commerciales

Ne concerne que le traitement du rez-de-chaussée.

Vitrine

La forme et le traitement des vitrines est libre pour autant qu'ils respectent le caractère résidentiel et le rythme de l'ensemble, aussi bien verticalement (travée) qu'horizontalement (bandeaux et soubassement).

Les étages supérieurs doivent être accessibles par des entrées distinctes et aisées.

Publicité

Seuls sont autorisés les dispositifs se rapportant à l'activité exercée dans le bâtiment et s'intégrant de par leur nature, leur taille et leur couleur, à la composition générale. Ils respecteront le rythme vertical de façades.

Les dispositifs lumineux clignotants sont interdits.

RAPPORT

1. Bref historique

L'urbanisation du quartier du square F. Delhaye a débuté vers les années 1875 par l'édification des immeubles de la chaussée de Louvain et de la rue Joseph Dekeyn. Dès 1910, le quartier compte déjà la majorité des bâtiments qui la constituent toujours aujourd'hui.

Il présente ainsi une architecture fort homogène, où l'on peut néanmoins remarquer quelques constructions de type Art nouveau ou éclectique.

La traversée du quartier par la ligne de chemin de fer "Josaphat - Quartier Léopold" s'est opérée au cours du processus d'urbanisation du quartier : les îlots réalisés antérieurement, situés rue Joseph Dekeyn, ont été éventrés et en présentent toujours les traces aujourd'hui. Par contre, les réalisations postérieures ont profité de la couverture des voies pour développer un urbanisme et une architecture de boulevard et de square.

Enfin, en 1974, le quartier a été marqué par l'édification du home du CPAS, bâtiment de 7 niveaux, qui domine le square.

Implanté en coeur d'îlot, il développe sur son pourtour des espaces de recul tantôt plantés tantôt servant de parkings ou encore, laissés à l'abandon.

Aujourd'hui, le faible nombre et l'objet des dernières demandes de permis d'urbanisme démontrent plus un souci d'entretien du bâti que de réels dynamiques et besoins de rénover. Plus encore, des actes d'agression et de petite délinquance, enregistrés récemment, pourraient entraîner l'insécurité et le laisser-aller dans le quartier.

2. Analyse de la situation existante de droit

Le quartier est principalement réservé à l'habitat en ordre fermé.

A l'exception de quelques parcelles plus importantes bénéficiant le plus souvent du coeur de l'îlot, la taille des parcelles est assez homogène et présente une largeur de plus ou moins 5,5 m sur une profondeur variant de 12 à 25 mètres.

Le plan de secteur affecte le quartier à l'habitat, à l'exception des zones suivantes, situées sur ou à proximité du chemin de fer : l'îlot central du boulevard des Quatre Journées et le square Félix Delhayé affectés en espace vert, et l'îlot de la gare en zone mixte d'habitations et d'entreprises.

En 1974, les îlots compris entre les rue Joseph Dekeyn, Verbist, Eeckelaers et de la Cible, font l'objet d'un plan particulier d'aménagement (n° 27, Arrêté Royal du 7/2/1974) qui précise l'affectation du square et les prescriptions à respecter pour l'édification du home.

3. Analyse de la situation existante de fait

Le bâti de ce quartier présente une bonne homogénéité tant au niveau de l'affectation et du gabarit que du style.

En effet, le home, les quelques entreprises et les commerces (situés principalement chaussée de Louvain) n'affectent pas ou peu son caractère calme et résidentiel.

De plus, le relief légèrement pentu permet de résorber harmonieusement les différences de gabarit (2 à 3 niveaux sous corniche boulevard des Quatre Journées, jusqu'à 4 à 5 niveaux chaussée de Louvain).

Par contre, avec ses 7 niveaux et son implantation libre, le home fait figure d'exception au milieu d'un bâti continu.

Enfin, en ce qui concerne le style, le service des Monuments et Sites considère qu'en plus des bâtiments remarquables à conserver, le quartier contient de nombreux ensembles intéressants car *"présentant (en dehors de quelques exemples classiques) une architecture de briques homogène avec quelques éléments éclectiques et Art nouveau"*. La plupart de ces maisons éclectiques, principalement d'inspiration gothico-renaissance, sont situées en bordure du square et du boulevard.

Cependant, il faut remarquer que cette homogénéité est ponctuellement cassée, d'abord par l'implantation et le gabarit du home, ensuite par la traversée d'îlots par le chemin de fer.

Les espaces résiduels qui en résultent et les fractures dans la continuité du bâti sont autant de facteurs qui contribuent à l'insécurité croissante et au délabrement de l'habitat.

Enfin, les nuisances de la spéculation immobilière (principalement chaussée de Louvain), ainsi que le manque de logements accessibles à tous, sont également des facteurs d'insécurité qu'il convient de prendre en compte.

4. Objectifs du projet de Plan Particulier d'Affectation au sol

L'objectif principal est la revalidation du quartier grâce au développement de son identité et à la lutte contre l'insécurité.

Les mesures pour y parvenir peuvent se résumer en quatre points :

préservation de l'homogénéité et du caractère résidentiel du bâti, réparation du tissu urbain grâce à la création de nouveaux logements, meilleure adaptation des aménagements de espaces publics; enfin, maintien de lieux d'activité économique et d'équipements collectifs au sein de l'habitat.

1° Grâce aux prescriptions, qui précisent les affectations, gabarits et compositions architecturales, toutes les modifications ou extensions futures du bâti devront respecter la typologie existante et l'habitat.

Les bâtiments et ensembles remarquables seront préservés intégralement.

La qualité et la diversité des façades bordant le boulevard des Quatres Journées seront promues par des prescriptions spécifiques et étendues aux façades du square Félix Delhaye.

Enfin, les constructions destinées aux équipements collectifs pourront avoir une architecture spécifique, mais dans le respect du bâti environnant.

2° L'habitat sera également préservé grâce à des interventions sur le tissu urbain.

De nouvelles constructions sont prévues partout où les îlots ne présentent plus leur caractère fermé, et bâties à front de voirie. Ces constructions, destinées au logement, seront principalement situées dans l'îlot du home. Seul l'îlot de la gare gardera une ouverture sur la largeur du chemin de fer, mettant ainsi en évidence

la perspective de la gare.

3° Les espaces publics sont redéfinis en fonction des besoins : par opposition au square Armand Steurs tout proche, le square F. Delhayé sera principalement destiné aux enfants. De plus, il sera fermé par une grille en fer forgé afin d'assurer la sécurité et la préservation des aménagements. De même, le boulevard des Quatre Journées est défini comme une jonction verte et piétonne entre les deux squares.

4° Enfin, les activités économiques tel que l'artisanat, la petite entreprise, le commerce ou les professions libérales sont encouragées pour autant qu'elles soient compatibles avec l'habitat et qu'elles se limitent aux endroits autorisés. Leur impact sur l'architecture est également limité.

Enfin, la réaffectation d'équipements collectifs est rendu possible, notamment celle de la gare (néo-renaissance flamande) située chaussée de Louvain.

5. Estimation des surfaces

- Situation existante

logement	31.700 m ²
entreprises	2.900 m ²
services	8.850 m ²
surface plancher	43.450 m²
rapport $\frac{P}{S}$: $\frac{43.450}{45.800} = 0.95$	
S 45.800	

- Situation projetée (maximum autorisé)

logement	53.200 m ²
annexes	3.550 m ²
entreprise	2.600 m ²
entreprise/service	530 m ²
service	10.700 m ²
surface plancher	70.580 m²
rapport $\frac{P}{S}$: $\frac{70.580}{45.800} = 1.54$	
S 45.800	

- Commentaire

L'augmentation des surfaces est due à deux facteurs :

- A courte échéance : augmentation de surfaces au sol bâtissables, principalement dans l'îlot de la gare et dans l'îlot du home. Accroissement de ± 7.700 m².
- A longue échéance : densification du bâti existant grâce à la possibilité de s'aligner sur des gabarits maxima. Il est à noter que les chiffres mentionnés seront difficilement atteints car ils représentent le cas du remplacement de tous les bâtiments existants par des bâtiments occupant les gabarits maxima autorisés.

6. Dérogations aux plans en vigueur

La seule disposition proposée qui déroge au plan de secteur est constituée par l'introduction de zones d'équipements collectifs.

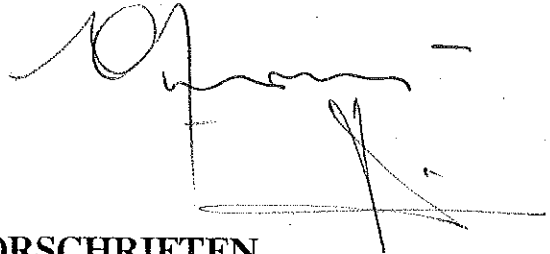
L'une (îlot du home) découle d'une situation existante de fait, l'autre de la réaffectation de la gare.

7. Inventaire des incidences sur l'environnement

- Meilleur aménagement des zones vertes ou de parc en liaison avec le cordon vert se prolongeant jusqu'au parc Josaphat.
 - Accroissement du nombre de véhicules en stationnement, dû à la densification de l'habitat.
 - Diminution de l'insécurité grâce à la fermeture des îlots et au meilleur aménagement des espaces publics.
 - Réponse à la demande de logements grâce à l'accroissement de l'habitat.
-

Bijzonder bestemmingsplan
Joseph Dekeynstraat, Steenweg op Leuven, Eeckelaersstraat,
Rouen Boviestraat, Vier Septemberdagenlaan, Verbiststraat

1/9/1994



STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. INPLANTING

Behalve in de vrije inplantingszone moeten de gebouwen verplicht de op het plan aangegeven rooilijn volgen.

Met betrekking tot de gebouwen gelegen Schietschijfstraat nrs 6 en 10, is de voorgeschreven zijwaartse afstand van de gevels die uitkijken op de niet overdekte spoorweg 1,80 m van de as van de steunmuur.

In de vrije inplantingsgebieden moeten de op de plannen aangegeven rooilijnen lineair gerekend voor 70% bebouwd worden.

2. DIEPTE VAN HET GEBOUW

De diepte van het hoofdgebouw zal binnen de grenzen liggen die volgens de volgende symbolen op het plan zijn voorzien :

- A Diepte begrepen tussen 8 en 10 meter
- B Diepte begrepen tussen 10 en 12 meter
- E Diepte strikt gelijk aan de bestaande

Voor de gebouwen, gelegen in de nabijheid van de hoeken van de blokken, mag er evenwel vanaf de eerste verdieping een lagere diepte voorgeschreven worden.

Geen enkele nieuwe bebouwing of uitbreiding mag immers door haar inplanting de buitenruimte van haar burens verminderen tot een oppervlakte die minder bedraagt dan 3 m² maal het aantal verdiepingen onder de op het plan aangegeven kroonlijst .
Onder een "buitenruimte" wordt verstaan een niet bebouwde ruimte ter hoogte van de eerste verdieping - voor alle percelen - waarop wordt uitgekeken of die als lichtschacht dient.

De bijgebouwen worden binnen de op het plan aangegeven grenzen ingeschreven (gebieden voor bijgebouwen).

In de vrije inplantingsgebieden zijn de dieptematen de uitkomst van de volgende bijzondere voorschriften :

Voor het gebied voor uitrusting van collectief belang:

V/T maximaal 2,1

Innemingsgraad maximaal: 70%

Voor de woonzone:

V/T maximaal 3,5

Innemingsgraad maximaal; 0,8

De V/T verhouding wordt bepaald door de verhouding tussen het totale bruto-vloeroppervlak en het totale oppervlak van het terrein.

3. MAXIMALE BOUWHOOGTEN

De maximale hoogten onder de kroonlijsten van de gebouwen houden verband met het maximum aantal op het plan aangegeven verdiepingen :

3 verdiepingen hoogte onder kroonlijst van 8,5 tot 9,5 m

4 verdiepingen hoogte onder kroonlijst van 11,5 tot 12,5 m

5 verdiepingen hoogte onder kroonlijst van 14 tot 15,5 m

X aantal verdiepingen en hoogte onder de kroonlijst
zijn strikt gelijk aan de bestaande

Een lager aantal verdiepingen kan toegestaan worden voorzover de kroonlijst op de voorgeschreven hoogte blijft.

In de gebieden voor bijgebouwen en koeren en tuinen, mag de hoogte van de gemeenschappelijke muren en de hoogte onder de kroonlijst van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 3,20 m. Zadeldaken zijn toegelaten voorzover hun nokken niet hoger zijn dan 5,5 meter. In geval een nokstuk echter hoger is dan 3,20 meter, moet het op minstens 2,50 meter afstand van de gemeenschappelijke delen liggen.

In de vrije inplantingsgebieden liggen de hoogten onder de kroonlijst tussen 6 en 15,5 meter.

4. DAKEN

De zolderverdiepingen zijn bewoonbaar (maximaal 1 verdieping). De technische verdiepingen zijn altijd inbegrepen in het dakvolume.

Platte daken zijn slechts toegestaan in het vrije inplantingsgebied en de gebieden voor bijgebouwen. Zichtbare bitumenafdekking is er echter verboden.

De platte daken van de bijgebouwen gelegen in het blok van de F. Delhayesquare en de Verbist-, J. Dekeyn- en Schietschijfstraat, moeten verplicht ingericht worden als daktuinen en via een deur toegankelijk zijn.

Bij opmerkelijke gevels moeten de daken integraal behouden blijven
(zie gevel type 5).

De zadeldaken hebben een helling tussen 40 en 60°, behalve in de zone voor bijgebouwen waar hellingen tot 25° toegestaan zijn.

Bij gebouwen met een diepte van meer dan 12 meter mag een plat dak uitgevoerd worden tussen de nokken van de voor- en achterhelling; het moet minstens 3,5 m boven de kroonlijsten liggen.

5. BESTEMMING

Woongebieden

Hoofdfunctie bewoning in rijwoningen.

Een bijkomende functie zoals kleine handelszaak of kantoorruimte voor vrije beroepen wordt op de begane grond toegestaan voorzover deze activiteit niet meer dan 100 m² in beslag neemt, de persoon die die activiteit uitoefent daadwerkelijk in het gebouw gedomicilieerd is en de functie geen bijzondere behandeling van de gevels met zich brengt die in tegenspraak is met de voorschriften.

Er wordt slechts een specifieke behandeling van de handelsgevel toegestaan op plaatsen die op de plannen zijn aangeduid.

Hotelfunctie is daarentegen verboden.

Gebieden voor bijgebouwen bij woningen

Of voor bijkomende functies zoals bergplaatsen, garages of werkplaatsen voorzover die verenigbaar zijn met de woonfunctie. Er is een innemingsgraad van 100% toegestaan.

De eventueel niet bebouwde gedeelten worden voorbehouden voor de aanleg van koeren en tuinen.

Koer- en tuingebieden

Voor gras en beplanting voorbehouden gebied.

Er worden bijgebouwen toegestaan voor zover bovenvermelde voorschriften nageleefd worden (gebied voor bijgebouwen bij woningen) en hun innemingsgraad niet meer dan 30% per perceel bedraagt .

Er mag alleen onder de grond parkeerruimte worden aangelegd , voorzover de overkapping ervan ingericht wordt als zwevende tuin.

Gebieden voor uitrusting van collectief belang

Gebieden die zijn voorbehouden voor uitrusting ten behoeve van de wijk zoals : inrichting voor cultureel, school-, medisch, sociaal en administratief gebruik van plaatselijk belang.

De niet bebouwde gedeelten (minimum I.G.: 30%) worden bestemd voor de aanleg van koeren en tuinen.

Voor de bovengrondse aanleg van parkeerruimte voor auto's (met inbegrip van de toegangen) mag de innemingsgraad niet hoger zijn

dan 10% en er worden hoogstamaanplantingen voorzien van minstens 1 boom voor 5 parkeerplaatsen.

Er is een mogelijkheid voor ondergrondse parkeergelegenheid voorzover de overkapping ingericht wordt als zwevende tuin.

Gemengd gebied voor woon- en bedrijfsruimte

Gebieden die voorbehouden zijn voor bewoning maar ook voor werkplaatsen, garages, handels- of ambachtsactiviteiten.

Kantoren worden slechts in twee gevallen toegelaten : als ze verband houden met bovengenoemde in het gebouw gevestigde activiteiten ; als de persoon die de activiteit uitoefent, waarvoor de kantoren nodig zijn, in hetzelfde gebouw is gehuisvest.

De voor kantoren beschikbare ruimte mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Andere bestemmingen dan bewoning worden slechts op de begane grond en de eerste verdiepingen toegelaten, en enkel naarmate ze verenigbaar zijn met de woonfunctie.

De woningen moeten te allen tijde via afzonderlijke ingangen gemakkelijk toegankelijk zijn.

Gemengde gebieden voor woon- en bedrijfsruimte met de mogelijkheid voor uitrustingen van collectief belang

Alle voorschriften voor gemengde gebieden voor woon- en bedrijfsruimte zijn van toepassing.

Uitrustingen van collectief belang zijn evenwel op alle verdiepingen van het gebouw toegelaten.

Gebieden voor bijgebouwen voor woon- en bedrijfsruimte

Gebieden die voorbehouden zijn voor de bouw van bijgebouwen voor woningen, werkplaatsen, garages en handels- of ambachtsactiviteiten.

Alle voorschriften voor gebieden voor bijgebouwen bij woningen zijn van toepassing.

Er is evenwel een innemingsgraad van 100% toegestaan met een maximum van 100m² vloer per perceel.

Eventueel niet bebouwde delen zijn voor koeren en tuinen bestemd.

Parkgebieden

Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor gazon, voor het planten van hagen, struiken, midden- en hoogstambomen, alsmede het aanleggen van voetgangerspaden. Bovendien worden er op het Felix Delhayeplein kinderspeeltuigen geplaatst.

Op de Vier Septemberdagenlaan mag niets gebouwd worden behalve voetgangerspaden, stadsmeubilair en de voor de spoorweg benodigde verluchting.

Op het Felix Delhayeplein is de volgende inrichting toegestaan: het bouwen van steunmuren, hekken, stadsmeubilair en voorzieningen zoals zandbakken en kinderspeeltuigen, die in een park passen. Stadsmonumenten zoals beelden, fontein, kiosken zijn eveneens toegestaan voorzover ze harmonieus in het geheel passen en niet meer dan 3% ruimte innemen. Een aanvoerweg naar de gebouwen aan het Felix Delhayeplein is toegestaan als die geplaveid wordt, de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt en de toegang van wagens gereguleerd wordt d.m.v. verwijderbare palen.

Het plein wordt afgesloten met vol-metalen hekken met een minimale hoogte van 2,5 meter gemeten vanaf het afgewerkte niveau van de stoep met de mogelijkheid van een steunmuur van blauwe steen of van baksteen, die in geen geval meer dan 1/5de van de voor het hek voorziene hoogte mag hebben.

Reklame in welke vorm dan ook is verboden.

Wegengebieden

Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en al dan niet gemotoriseerde voertuigen en het parkeren ervan. De breedte van de wegengebieden wordt bepaald door de op het plan aangegeven rooilijnen.

De inrichting ervan heeft tot doel:

- een langzaam verlopend plaatselijk verkeer
- een duidelijk onderscheid tussen verkeers- en parkeergebieden.

- prettig en veilig voetgangersverkeer. Ter hoogte van de kruispunten worden de stoepen verbreed met de afmeting van de parkeerstroken teneinde het oversteken van de wegen te vergemakkelijken. De profielen en randen zijn geschikt voor de toegang van rolstoelen.
- het scheppen van groen kader door het planten van bomen (kers en wilde kers, enz.) op regelmatige afstanden; deze mogen echter op geen enkele wijze het voetgangersverkeer hinderen.

Er kan passend stadsmeubilair van duurzaam materiaal aan de randen van de stoepen worden geplaatst (vuilnisbakken, plantenbakken, openbare verlichting, enz.) op voorwaarde dat dit het voetgangers-verkeer niet hindert.

Het stadsmeubilair, de aanplantingen en de privé-garages worden zo ingeplant dat de parkeergebieden geoptimaliseerd worden.

Spoorlijngebied

Dit gebied is bestemd voor de spoorlijnen en de toegang tot de perrons.

Het geheel van tunnelopeningen, steunmuren en leuningën moet integraal bewaard blijven.

Elk beschadigd onderdeel moet geheel of gedeeltelijk vervangen worden door elementen die identiek zijn aan het oorspronkelijke model.

6. ARCHITECTUUR

Type 1 - Gevels van het type "te behouden bestaand geheel"

De gevels behouden de in de wijk bestaande typologie en bouwkundige homogeniteit.

De bouwkundige samenstelling moet berusten op een verticaal ritme, dat bepaald wordt door de echte of fictieve gemeenschappelijke assen en openingen die de klassieke indeling volgen.

Ze moeten onderlinge samenhang te zien geven in samenstelling, materialen en kleuren.

Ze worden bewerkt met natuurlijke of synthetische witte steen, arduin of natuurlijke terra cottastenen (met uitzondering van rustieke stenen), bepleisterd metselwerk (glad pleisterwerk, al dan niet in verband, in de massa gekleurd in Pierre de France-kleur). De lateien of soortgelijke elementen van functionele aard en van weinig architecturaal belang mogen in zichtbaar beton worden uitgevoerd.

De eventuele horizontale banden die de verschillende verdiepingen aangeven, en omlijstingen van de openingen worden in blauwe steen, natuurlijke of synthetische witte steen of in governiste steen uitgevoerd. Kleur, formaat en ritme moeten bij de bestaande gevels passen.

De breedte van de openingen is minder dan $2/3$ van de hoogte. De inritten, de uitstalramen (op de op het plan toegestane plaatsen) en openingen van weinig bouwkundig belang mogen van dit voorschrift afwijken voorzover ze het verticale ritme van het geheel eerbiedigen.

Er moet verplicht een steunmuur van blauwe steen komen over een hoogte van 40 tot 120cm.

De uitwijkingen hiervan moeten ritmisch verlopen met de echte of fictieve gemeenschappelijke assen en eventueel met de openingen.

De met geschilderd hout behandelde kroonlijst steekt over de breedte van de dakgoot uit.

De uitsprongen van de uitbouwen en terrassen op de gevel aan de straatkant mogen slechts met maximaal 80 cm uitsteken en moeten op 60 cm afstand van de gemeenschappelijke scheidingslijnen liggen.

De totale breedte van de uitsprongen mag niet meer zijn dan $1/3$ van de gevelbreedte. Bovendien moeten ze in verticale elementen verdeeld worden.

Kozijnen

De kozijnen moeten lijken op de kozijnen, die in de bestaande typologie worden aangetroffen : in één of twee verticale, in de breedte gelijke delen, al dan niet met bovenlicht.

De uitstalramen vallen niet onder deze verplichting.

De deuren zijn vol, al dan niet met bovenlicht, of van glas voorzover het glasoppervlak niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak beslaat.

De hoofdingangen van de winkels vallen niet onder deze laatste verplichting en mogen volledig van glas zijn.

Materialen :

- voor de kozijnen
 - geverfd hout, PVC en gelakt aluminium zijn toegestaan
 - naturel of champagnekleurig geänodiseerd aluminium is verboden.
- voor de deuren
 - geverfd hout of gelakt aluminium zijn voorgeschreven
- het buitenschrijnwerk is wit van kleur.
- enkel helder glas is toegestaan.

Dakramen, schuine ramen of lichtkoepels zijn toegelaten voorzover hun totale breedte niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte bedraagt, ze op minstens 60 cm van de gemeenschappelijke as zijn ingeplant en ze in verticale elementen zijn verdeeld.

Daken

Zadeldaken worden uitgevoerd met terra cotta dakpannen.

Puntgevels zijn verboden.

Puntgevels op gemeenschappelijke muren in het dak van meer dan een meter zullen als gevels worden behandeld, dat wil zeggen met parementmateriaal.

Type 2 - Geveltype "square-stijl"

Gevel

Betreft alle gebouwen die uitkomen op het parkgebied.

Het geheel wordt gekenmerkt door een grotere diversiteit, maar ook door toenemend gebruik van edele materialen en een meer gedurfde afwerking.

Alle voorschriften voor geveltype 1 zijn van toepassing, behalve het hiernavolgende.

De gevels mogen bewerkt worden met bijzondere bouwkundige elementen zoals torentjes, loggia's, glazen uitbouwen, lichtkoepels, voorzover hun samenstelling gebaseerd is op hetzelfde verticale ritme als de naburige gebouwen.

Het gebruik van blokken parementsbeton daarentegen is toegelaten op voorwaarde dat ze goed in het geheel passen.

Sierelementen van koper, gietijzer, smeedijzer en gelakt aluminium zijn toegestaan.

De kroonlijsten mogen behandeld worden met hetzelfde materiaal als de gevel.

Kozijnen

Vorm en verdeling van de deuren en raamkozijnen zijn vrij voorzover zij het verticale ritme van het geheel eerbiedigen.

Naturel gekleurd of geverfd hout en gelakt aluminium zijn toegestaan voor deuren en raamkozijnen.

Naturel of champagnekleurig geanodiseerd aluminium en PVC zijn verboden.

Daken

Natuur- of kunstlei is eveneens toegestaan.

Puntgevels zijn toegestaan als hun helling groter is dan 55°.

Type 3 - Gevel van type "tuin"

Betreft enkel de gebouwen gelegen in het blok begrepen tussen de Verbist-, de Joseph Dekeyn- en de Schietschijfstraat en de Felix Delhayesquare.

Alle voorschriften voor gevels van het type 2 "square-stijl" zijn van toepassing, met uitzondering van het hiernavolgende. Gezien hun statuut van inspringende gevel is het gebruik van edele materialen niet vereist.

De drie gevels van de gebouwen gelegen op Schietschijfstraat 3 en Verbiststraat 82 zullen behandeld worden als volledige gevels.

Puntgevels zijn er toegestaan voorzover hun helling meer bedraagt dan 40°.

De gevels die rechtstreeks op het plein uitkomen moeten verplicht openingen hebben zoals is gestipuleerd in de voorschriften betreffende gevels van type 2, maar hun drempels zullen verplicht op een hoogte liggen van meer dan 3 meter vergeleken met het niveau van de square.

De achtergevels zijn niet onderworpen aan een verplichte rooilijn. Bovendien zijn bijgebouwen toegestaan voorzover ze de voorschriften voor gebieden van bijgebouwen bij woningen eerbiedigen. De losse delen en bijgebouwen moeten echter een parement- of afwerklaag krijgen zoals de gevels.

Type 4 - Gevels type "openbaar gebouw"

Met eerbiediging van de typologie van de wijk zullen de gevels aangepast worden aan de functie van de gebouwen.

Alle voorschriften van gevels type 1 zijn van toepassing behalve het hiernavolgende.

Bouwkundig beton is toegestaan indien het goed geïntegreerd wordt.

Galerijen zijn op een of twee verdiepingen toegestaan.

Kozijnen

Vorm en indeling van deuren, raamkozijnen en glaspartijen zijn vrij voorzover zij het verticale ritme van het geheel eerbiedigen.

De glaspartijen mogen niet groter zijn dan 50 % van het totale geveloppervlak.

PVC is verboden.

Daken

Platte daken zijn toegestaan.

Alle vormen en hellingen zijn toegestaan.

Deze mogen echter niet hoger zijn dan 5 meter boven het niveau van de kroonlijst en hun zichtbare delen moeten worden uitgevoerd in natuur- of kunstlei of een metalen bedekking.

Type 5 - Integraal te behouden opmerkelijke gevels

Type 5 omvat bestaande gevels die integraal behouden moeten blijven vanwege hun historische of bouwkundige waarde.

Ook de daken moeten integraal behouden blijven.

Er kunnen desgevallend afwijkingen worden toegestaan voor onbelangrijke wijzigingen aan de hellingen aan de achterzijde.

Beschadigde elementen moeten geheel of gedeeltelijk vervangen worden door elementen die identiek zijn aan de oorspronkelijke.

Aan de elementen, die reeds met andere materialen of in andere vormen dan de oorspronkelijke zijn herbouwd mogen enkel onderhoudswerken worden uitgevoerd. Ze mogen slechts vervangen worden door elementen die het oorspronkelijke model zoveel mogelijk benaderen.

Elk vernieuwingswerk (met uitzondering van onderhoudswerken) of wijziging van het gebouw is onderworpen aan de bijzondere bekendmakingsmaatregelen en de mening van het Overlegcomité.

Handelsgevels

Betreft slechts de behandeling van de begane grond.

Uitstalraam

De vorm en de behandeling van de uitstalramen zijn vrij voorzover zij het residentiële karakter en het ritme van het geheel eerbiedigen, zowel verticaal (overspanningen) als horizontaal (banden en onderpui).

De bovenverdiepingen moeten toegankelijk zijn via gemakkelijke aparte toegangen.

Reklame

Enkel die vormen van reclame zijn toegestaan, die betrekking hebben op de in het gebouw uitgeoefende activiteit en die qua aard, omvang en kleur goed in het geheel passen. Het verticale ritme van de gevels moet eveneens geëerbiedigd worden.

Knipperende lichtreclames zijn verboden.

VERSLAG

1. De Geschiedenis in het kort

De aanleg van de wijk van de F. Delhayesquare begon tegen 1875 met het optrekken van gebouwen aan de Steenweg op Leuven en de Joseph Dekeynstraat.

In 1910 staan er in die wijk reeds de meeste gebouwen die er ook vandaag nog staan.

Er is daardoor sprake van een zeer homogene architectuur waarin men toch enkele gebouwen kan zien van "art nouveau" of eclectische stijl.

Tijdens het urbanisatieproces van de wijk kwam de spoorlijn "Josaphat-Leopoldswijk" door de wijk lopen : de voordien gebouwde huizenblokken aan de Joseph Dekeynstraat werden doormiddengesneden en dragen daar nu nog de sporen van. De erna uitgevoerde werken hadden daarentegen het voordeel van de overdekking van de spoorweg en ontwikkelden een boulevard- en square-aanleg en -stijl.

In 1974 tenslotte werd de wijk getekend door de bouw van het OCMW-home, een gebouw van zeven verdiepingen, dat de square overheerst.

Ingeplant in het hart van het huizenblok ontstaan er rondom bouwvrije gebieden, soms met planten, soms ook dienstdoend als parkeerplaats of ook wel onverzorgd gelaten.

Het huidige kleine aantal bouwaanvragen en de inhoud ervan wijzen meer op een behoefte aan onderhoud van de gebouwen dan op een ware dynamiek en behoefte aan vernieuwing. Sterker nog, recentelijk vastgestelde gevallen van agressie en kleine misdaden kunnen in deze wijk leiden tot onveiligheid en onverschilligheid.

2. Analyse van de bestaande juridische toestand

De wijk is hoofdzakelijk bestemd voor rijbebouwing. Met uitzondering van enkele grotere percelen, die meestal in het hart van het blok liggen, is de grootte van de percelen tamelijk homogeen met 5,5 m breedte op een diepte tussen 12 en 25 meter.

Het gewestplan bestemt deze wijk voor bewoning, met uitzondering van de volgende gebieden, die boven of bij de spoorweg liggen : het centrale blok van de Vier Septemberdagen-laan en de Felix Delhayesquare zijn bestemd voor groengebied, het blok van het station voor gemengd gebied van huizen en bedrijven.

In 1974 zijn de blokken tussen de J. Dekeynstraat, de Verbist-straat, de Eeckelaersstraat en de Schietschijfstraat voorwerp van een bijzonder plan van aanleg (nr. 27, K.B. van 7/2/1974) waarbij de bestemming van de square en de voorschriften voor de bouw van een tehuis worden gepreciseerd.

3. Analyse van de feitelijk bestaande toestand

De gebouwen van deze wijk zijn tamelijk homogeen zowel wat bestemming als maximale bouwhoogte en stijl betreft. Het tehuis, de enkele bedrijven en handelszaken (hoofdzakelijk aan de Steenweg op Leuven), hebben weinig of geen invloed op het rustige residentiële karakter.

Bovendien biedt het licht hellende reliëf de mogelijkheid de verschillende bouwhoogten (2-3 verdiepingen onder de kroonlijst aan de Vier Septemberdagenlaan, 4-5 aan de Steenweg op Leuven) harmonieus op te vangen. Met zijn 7 verdiepingen en zijn vrije inplanting is het tehuis daarentegen de grote uitzondering temidden van de rijbebouwing.

Wat de stijl tenslotte betreft is de dienst voor Monumenten en Landschappen van mening dat naast de opmerkelijke, te behouden panden, de wijk belangwekkende complexen bezit, omdat ze "behalve enkele klassieke

voorbeelden) een homogene baksteen-bouw hebben met enkele eclectische en "art nouveau" elementen". De meeste eclectische huizen, hoofdzakelijk in gotische-renaissancestijl, liggen aan de rand van square en laan.

Toch moet opgemerkt worden dat die homogeniteit plaatselijk verbroken wordt, eerst door de inplanting en bouwhoogte van het home, vervolgens door het doorsnijden van de blokken door de spoorweg.

De overgebleven ruimten en de breuken in de doorlopende bouw zijn evenzoveel factoren die bijdragen tot toenemende onveiligheid en verval van de wijk.

De last tenslotte van de onroerend-goedspeculatie (hoofdzakelijk aan de Steenweg op Leuven), alsook het gebrek aan voor iedereen toegankelijke woningen, zijn eveneens onveiligheidsfactoren waar rekening mee moet worden gehouden.

4. Doelstellingen van het ontwerp Bijzonder Bestemmingsplan

De voornaamste doelstelling is het nieuw leven inblazen in de wijk door het ontwikkelen van een eigen identiteit en het bestrijden van de onveiligheid.

De maatregelen om dat te bereiken kunnen in vier punten samengevat worden :

het behouden van de homogeniteit en het residentiële karakter van de gebouwen, het herstellen van de stadsstructuur door het creëren van nieuwe woningen, een betere inrichting van de openbare ruimten en tenslotte het instandhouden van de plaatsen voor economische activiteiten en collectieve inrichtingen temidden van de woonblokken.

1. Door voorschriften voor de vaststelling van bestemmingen, bouwhoogten en bouwkundige samenstelling, moeten alle toekomstige wijzigingen en uitbreidingen van het bebouwde deel de bestaande typologie en de woonsfeer eerbiedigen.

De opmerkelijke gebouwen en complexen moeten integraal behouden blijven. De kwaliteit en diversiteit van de

gevels aan de Vier Septemberdagenlaan worden met behulp van specifieke voorschriften verbeterd en uitgebreid tot de gevels van de Felix Delhayesquare. De bouwwerken tenslotte voor collectieve inrichtingen mogen een specifieke architectuur hebben, maar steeds met eerbiediging van de omliggende gebouwen.

2. De woonruimte wordt eveneens behouden door ingrepen in de stadsaanleg.
Waar de huizenblokken hun aaneengesloten karakter niet meer bezitten worden overal nieuwe bouwwerken voorzien en aan de weg opgetrokken. Deze voor bewoning bestemde bouwwerken liggen hoofdzakelijk in het blok van het home. Enkel het stations-blok houdt een opening over de breedte van de spoorweg, waarmee het stationsperspectief aangetoond wordt.
3. De openbare ruimten worden weer aan de bestaande behoeften aangepast: in tegenstelling tot de nabije Armand Steurssquare wordt de F. Delhayesquare hoofdzakelijk voorbehouden voor kinderen. Bovendien wordt hij afgesloten met een smeedijzeren hek ten behoeve van de veiligheid en de bescherming van de inrichting. Zo wordt ook de Vier Septemberdagenlaan bestempeld als een groene voetgangersverbinding tussen de twee squares.
4. Economische activiteiten tenslotte zoals ambachten, kleine bedrijven, handelszaken of vrije beroepen worden aangemoedigd voorzover ze verenigbaar zijn met de woonsfeer en ze zich tot de toegemeten ruimten beperken. Hun invloed op de architectuur moet eveneens beperkt zijn.
Het herbestemmen van collectieve voorzieningen is tenslotte mogelijk gemaakt, met name van het station (Vlaamse neo-rennaissance) aan de Steenweg op Leuven.

5. Schatting van de oppervlakken- Bestaande toestand

logement	31.700 m ²
bedrijven	2.900 m ²
diensten	8.850 m ²
Vloeroppervlak	43.450 m²
rapport $\frac{V}{T}$: $\frac{43.450}{45.800} = 0.95$	
	T 45.800

- Geplande toestand (maximaal toegelaten)

woningen	53.200 m ²
bijgebouwen	3.550 m ²
bedrijf	2.600 m ²
bedrijf/dienst	530 m ²
dienst	10.700 m ²
Vloeroppervlak	70.580 m²
verhouding $\frac{V}{S}$: $\frac{70.580}{45.800} = 1.54$	
	S 45.800

- Commentaar

De toename der oppervlakken berust op twee factoren :

- op korte termijn : toename van het bebouwbare grondoppervlak voornamelijk in het stationsblok en het home-blok. Toename van ± 7.700 m².

- op lange termijn : vergroting van de bestaande gebouwen door de mogelijkheid deze aan te passen aan de maximum bouwhoogten. Op te merken valt dat de genoemde cijfers moeilijk bereikt kunnen worden want ze gaan uit van de vervanging van alle bestaande gebouwen door gebouwen met de maximum toegestane hoogte.

6. Afwijkingen van de geldende plannen

De enige voorgestelde beschikking die afwijkt van het gewestplan bestaat uit de invoering van gebieden met collectieve voorzieningen.

De ene (home-blok) vloeit voort uit een feitelijk bestaande toestand, de andere uit de herbestemming van het station.

7. Overzicht van de invloed op het milieu

- Betere inrichting van de groengebieden of parken in samenhang met de groene gordel die tot het Josaphatpark doorloopt.
 - Toename van het aantal geparkeerde wagens door de toename van de woonruimte.
 - Verminderde onveiligheid door het afsluiten van de blokken en het beter inrichten van de openbare ruimten.
 - Antwoord op de vraag naar woningen door toename van de woonruimte.
-