

PROVINCE de BRABANT
COMMUNE de WATERMAEL -
BOITSFORT
ECHEVINAT DE L'URBANISME

PROVINCIE BRABANT
GEMEENTE WATERMAAL -
BOSVOORDE
SCHEPENAMBT VAN STEDEBOUW

PLAN PARTICULIER ZONE 6
D'AMENAGEMENT
CHAUSSEE DE LA HULPE - PARTIE OUEST -
AVENUE E. VAN BECELAERE - PARTIE SUD .
MODIFIANT LE PLAN APPROUVE PAR
A.R. du 16.1.1967
A.R. DE REVISION du 19.10.1973

BUZONDER PLAN GEBIED 6
VAN AANLEG
TER HULPSE STEENWEG - WEST -
E. VAN BECELAERE LAAN - ZUID .
WIJZIGEND HET PLAN GOEDGEKEURD BU
K.B. van 16.1.1967
K.B. VOOR HERZIENING van 19.10.1973

PLAN DE DESTINATION

VOIR EN COMPLEMENT
LES PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES

BESTEMMINGSPLAN

ZIE AANVULLENDE
STEDEBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

VU ET APPROUVE PROVISOIREMENT
PAR LE CONSEIL COMMUNAL
EN SA SEANCE DU :
PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE SECRETAIRE
DE SECRETARIS

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN :
NAMENS DE GEMEENTERAAD
LE ECHEVIN DE L'URBANISME
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW
LE BOURGMESTRE
DE BURGMEESTER

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE
DEPOSE A L'EXAMEN PUBLIC A LA MAISON
COMMUNALE DU AU
PAR LE COLLEGE

HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHEPENEN
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER
INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTE-
HUIS WERD NEERGELEGD VAN
TOT

LE SECRETAIRE
DE SECRETARIS

LE ECHEVIN DE L'URBANISME
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW

NAMENS HET COLLEGE
LE BOURGMESTRE
DE BURGMEESTER

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

VU ET APPROUVE DEFINITIVEMENT
PAR LE CONSEIL COMMUNAL
EN SA SEANCE DU :
PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE SECRETAIRE
DE SECRETARIS

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN :
NAMENS DE GEMEENTERAAD
LE ECHEVIN DE L'URBANISME
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW
LE BOURGMESTRE
DE BURGMEESTER

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

MODIFICATIONS - WIJZIGING

25-2-1988



ECHELLE :
SCHAAL : 1/1.250

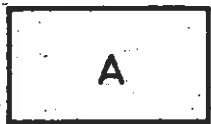
DRESSE LE : 25.8.1982
PAR

ARCHITECTE - URBANISTE

CH. DE CRAMER

ARCHITEKT - STEDEBOUWKUNDIG

OPGESTELD OP : 25.8.1982
DOOR



A

ZONES D'HABITATIONS



A

WOONGEBIEDEN



B

ZONES DE BUREAUX



B

BURELEN



C

ZONES D'INSTALLATIONS
DU CHEMIN DE FER



C

GEBIEDEN VOOR
SPOORINSTALLATIES



D

ZONES DE COURS
ET DE JARDINS



D

HOVEN EN TUINEN



E

ZONES DE RECUL



E

ACHTERUITBOUWSTROOK



VOIRIES



WEGENIS



LIMITE DU PLAN
PARTICULIER D'AMENAGEMENT



GRENS VAN HET BIJZONDER
PLAN VAN AANLEG



ALIGNEMENT



ROOILIJN



LIMITE DE ZONE



GEBIEDSGRENS



FRONT DE BATISSE
OBLIGATOIRE



VERPLICHTE BOUWLIJN



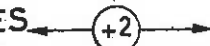
LIMITE EXTREME
DE BATISSE



UITERSTE BOUWGRENS



NOMBRE MAXIMUM D'ETAGES
SUR REZ DE CHAUSSEE



MAXIMUM AANTAL
VERDIEPINGEN OP GELIJKVLOERS

R

REZ-DE-CHAUSSEE

R

BEGANE GROND

+T

TOITURE A VERSANTS

+T

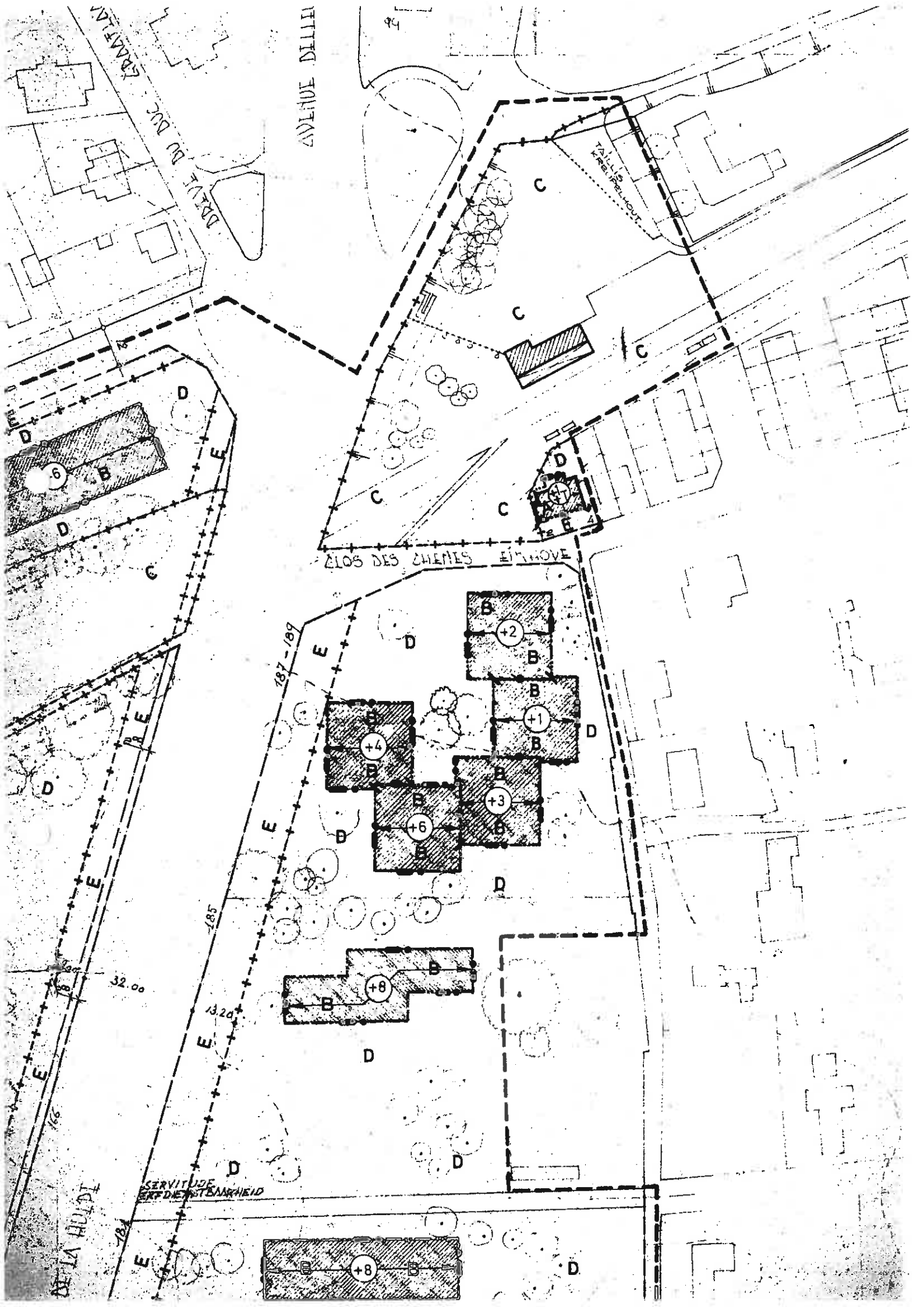
HELLENDDAK



AXES D'IMPLANTATION



INPLANTINGSASSEN



Zones B : zones de bureaux

art.12. Affectations

Ces zones peuvent accueillir des bureaux. Toutefois, une affectation à l'usage de salles d'exposition ou de formation est autorisée moyennant accord préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins qui déterminera la compatibilité avec le voisinage et plus particulièrement avec le logement proche.

art.13. Implantation et gabarit

13.1. Selon les indications sur le plan de destination :

- front de bâtisse obligatoire;
- limite extrême de bâtisse.

Les limites renseignées au plan sont des limites maxima qui ne doivent pas nécessairement être atteintes. Des profondeurs ou largeurs inférieures seront appréciées au niveau du permis de bâtir en fonction du bon aménagement des lieux.

13.2. L'implantation doit se faire à une distance des couronnes et des massifs d'arbres telle qu'il ne soit pas porté préjudice à ceux-ci.

118 CRU

13.3. Pour mémoire, l'article 51 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en matière d'implantation et de gabarit est d'application.

13.4. Le nombre d'étages pour le seul immeuble restant à construire, chaussée de La Hulpe, n'est pas obligatoire. La hauteur du rez-de-chaussée ne peut être supérieure à 3m20 (plancher-plafond) et celle des étages ne peut être supérieure à 2m60 (plancher-plafond).

13.5. Les bouches de cheminée, corps d'aéragage, cabines de machinerie d'ascenseurs, accès d'escaliers, abris etc... de la toiture-terrasse de l'immeuble cité sous 13.4., seront groupés le plus possible et en retrait des façades. Leurs matériaux répondront aux clauses des matériaux des présentes prescriptions écrites.

art.14. Matériaux et aspect

Les façades principales, latérales et arrières de chaque immeuble seront érigées dans les mêmes matériaux de façade. Il en sera de même des murets, souches de cheminées etc..., soit en un mot de toutes parties visibles de la voie publique. Il sera fait usage de matériaux durs, naturels ou artificiels, à faire agréer par l'administration communale. Les matériaux de façade auront en outre, des tonalités voisines du blanc, du gris ou du noir.

art.15. Garages et parkings

Le pourcentage des parkings ou garages à prévoir est fixé en considérant qu'à une superficie de 50m² net, au moins un emplacement pour voiture doit être affecté, et ce en sous-sol.

Il peut être prévu de plus, en surface, un nombre d'emplacements supplémentaires à répartir par groupe. Le nombre de ces emplacements n'excèdera pas 25% du total à prévoir en sous-sol, étant entendu de plus, qu'un minimum de 60% de la superficie au sol hors gabarit d'implantation sera affecté à des pelouses, massifs de végétations, en un mot tout élément de décoration etc... à l'exclusion de toute utilisation à des fins de service ou de fonctionnement.

Il est bien entendu que les parkings établis en surface seront situés en dehors de la zone de recul et dissimulés par des plantations adéquates.

art.16. Enseignes

16.1. Définitions :

Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit afin de faire connaître au public les activités qui y sont exercées.

On appelle publicité toute indication qui ne peut être considérée comme enseigne. Elle est réalisée en faveur d'une personne qui n'exerce pas son industrie à l'endroit où est apposée la dite publicité.

- 16.2. La publicité est interdite. La pose d'enseigne requiert un permis préalable délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 16.3. Ces dispositifs seront sobres et discrets, en harmonie avec l'architecture des immeubles et l'environnement végétal.
- Les dispositifs lumineux à allumage alternatif et les cordons lumineux ne sont pas autorisés.
- 16.4. La pose d'enseigne(s) est autorisée parallèlement au plan de façade qui lui(leur) sert de support. Une enseigne doit répondre aux conditions suivantes :
- a. ne recouvrir ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade;
 - b. être située en dessous des baies du 1er étage ou en dessous du couronnement du rez-de-chaussée, s'il n'y a pas d'étage;
 - c. les matériaux utilisés doivent s'intégrer en forme, texture et couleur à l'architecture du bâtiment qui leur sert de support.
- 16.5. La pose d'enseigne(s) est autorisée sur un support indépendant de l'immeuble, pour autant que celui-ci corresponde aux conditions suivantes :
- a. être situé dans la zone de recul;
 - b. Sa surface totale ne peut dépasser 1,50m²
- 16.6. Il n'est pas autorisé de placer en même temps une enseigne parallèle au plan de façade et une enseigne indépendante.
- 16.7. Pour des cas particuliers (présence d'éléments architecturaux intéressants, enseignes à l'esthétique séduisante), le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser d'autres dispositifs publicitaires ou enseignes que ceux autorisés dans le présent article pour autant que la DEMANDE AIT ETE SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5-11-1979.

art.17. Zones C : zones d'installations de chemin de fer

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer existantes.

art.18. Zones D : zones de cours et jardins

Ce sont des zones affectées essentiellement aux plantations. La plantation d'arbres y est autorisée pour autant que leurs dimensions et la densité de leur feuillage à l'état adulte, ne constituent pas une gêne pour le bon éclaircissement des logements.

Ces arbres seront plantés à plus de 5mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

La plantation de conifères n'est pas autorisée.

Tout aménagement qui prévoit une autre affectation que des plantations (surfaces dallées, installations de sport, etc) ainsi que toute modification du relief, seront soumis à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les clôtures mitoyennes des lots ont une hauteur de 180cm et sont constituées par des haies vives. Toutefois, et de commun accord entre les voisins, cette hauteur peut être modifiée vers le haut, sans dépasser 200cm, ou vers le bas ou peuvent être supprimées en tout ou partie.

art.19. Zones E : Zones de recul

Ces zones sont affectées essentiellement aux plantations. Elles sont libres de toute construction. Les plans d'aménagement des abords, ainsi que ceux des accès aux immeubles, limités à une emprise au sol minimum, seront subordonnés à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les clôtures à rue ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être réalisées par des plantations ou murets dont les plans sont à soumettre à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Sous réserve de ce qui est développé ci-avant, l'article 18. est d'application.

art.20. Voiries

S'il se trouve qu'il est nécessaire d'élargir la piste cyclable, chaussée de La Hulpe, côté sud entre les numéros 171 et 189, on pourra empiéter au maximum de 2m sur la zone de recul.

Zone B : burelen

art.12. Bestemming

Deze gebieden zijn bestemd voor burelen. Echter, een bestemming als toon- of vormingszaal is toegelaten mits voorafgaandelijke toelating van het Kollege van Burgemeester en Schepenen die de verenigbaarheid met de omgeving, in het bijzonder de naast gelegen woningen, zal bepalen.

art.13. Implanting en bouwvolume

13.1. Volgens de gegevens van het plan :

- verplichte bouwlijn;
- uiterste bouwgrens.

De grenzen aangeduid op het plan zijn uiterste grenzen. Lager gelegen diepte of breedte zullen beoordeeld worden bij de bouwaanvraag in overeenstemming met de verenigbaarheid met de omgeving.

13.2. De implanting mag niet de bomengroepen en de kroon van de bomen in het gedrangbrengen.

13.3. Ter herinnering, art.51 van de wet houdende organisatie van de ruimtelijk ordening en de stedenbouw voor wat betreft de bouwvolumes et de implanting.

13.4. Het aantal verdiepingen voor het enig resterende op te richten bureelgebouw is niet verplichtend. De hoogte van de begane grond is maximum 3m20 (vloer-plafon) en die van de verdiepingen is maximum 2m60 (vloer-plafon)

13.5. De schoorsteenopeningen, verluchttingspijpen, machienekamers voor liften, toegangen tot de trapzalen, schuilplaatsen, enz... van het dakterras van het gebouw vermeld onder 13.4. zullen zoveel mogelijk gegroepeerd worden in achteruitbouw op de gevels. Hun materiaal zal aan de eisen van de huidige voorschriften betreffende het materiaal beantwoorden.

art.14. Materiaal en uitzicht

De voor-, zij- en achtergevels van ieder gebouw zullen in hetzelfde materiaal moeten opgericht worden. Hetzelfde geldt voor de muurtjes, schou-uitsteeksels, enz... en in het algemeen voor al de delen zichtbaar vanop de openbare weg. Er zal gebruik gemaakt worden van hard materiaal, natuurlijk of kunstmatig, welk zal moeten aangenomen worden door het gemeentebestuur. Het gevelmateriaal zal te meer bestaan uit tinten die het wit, het grijs of het zwart benaderen.

art.15. Garages en parkings

Het percentage garages of parkings te voorzien is vastgesteld bij overweging dat voor 50m² netto bureeloppervlakte een ondergrondse autobergplaats moet worden voorzien.

Daarenboven mag er in open lucht een aantal plaatsen voorzien worden die per groep te verdelen zijn. Het aantal plaatsen zal niet 25% overschrijden van het totaal te voorziene ondergrondse parkings en, bovendien in aanmerking genomen dat er 60% van de onbebouwde grond buiten de implantingsbepalingen moet aangelegd worden in grasperken, plantengroei-massieven, in een woord versieringselementen, enz... met uitsluiting van ieder gebruik tot dienst- of werkingsdoeleinde.

Het is wel verstaan dat de openluchtparkings dienen aangebracht te worden buiten de achteruitbouwstrook en verborgen achter doeltreffende beplanting.

art.16. Uithangborden

16.1. Bepaling :

Onder uithangbord verstaan we het opschrift dat aangebracht wordt op een plaats, om aan het publiek kenbaar te maken welke activiteit er uitgeoefend wordt.

We noemen reclame, elke aanduiding die niet als uithangbord kan beschouwd worden. Zij wordt geplaatst ten voordele van een persoon die zijn activiteit niet uitoefent op de plaats waar de reclame aangebracht wordt.

- 16.2. Reklame is verboden. Het aanbrengen van uithangborden is onderworpen aaneen voorafgaandelijke toelating van het Kollege van Burgemeester en Schepenen.
- 16.3. De uithangborden zullen een sober en diskreet uitzicht vertonen, in overeenstemming met de architectuur van de gebouwen en de beplante omgeving.
- Aan- en uitflitsende lichtpanelen en lichtende slierten zijn niet toegelaten.
- 16.4. Het aanbrengen van een uithangbord(en) evenwijdig aan het gevelvlak dat hem tot steun dient is toegelaten. Een uithangbord moet aan de volgende voorwaarden voldoen :
- a. noch geheel noch gedeeltelijk de in de gevel aanwezige openingen bedekken;
 - b. het moet aangebracht worden onder de vensteropening van de 1ste verdieping of onder de kroonlijst van de begane grond indien er geen verdieping is;
 - c. de gebruikte materialen moeten zich qua vorm, textuur en kleur integreren in de architectuur van het gebouw dat tot steun dient.
- 16.5. Het aanbrengen van een uithangbord(en) op losstaande drager moet voldoen aan de volgende voorwaarden :
- a. ingeplant in de achterruit bouwstrook;
 - b. Met een maximum oppervlakte van 150m²
- 16.6. Het is niet toegelaten ter zelfertijd een evenwijdig aan het gevelvlak en een losstaande uithangbord aan te brengen.
- 16.7. In uitzonderlijke omstandigheden (aanwezigheid van belangwekkende architecturale elementen in de gevel, speciale artistiek uitgewerkte uithangborden), kan het Kollege van Burgemeester en Schepenen andere uithangborden toelaten dan diegene die beschreven zijn onder dit artikel, voor zover de aanvraag ONDERWORPEN WORDT AAN DE SPECIALE MAATREGELEN VOOR OPENBAARMAKING ZOALS BEPAALD IN HET K.B. VAN 5-11-1979.

art.17. Zone C : gebieden voor spoorinstallaties

Deze gebieden zijn bestemd voor de bestaande spoorweginstallaties.

art.18. Zone D : hoven en tuinen

Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor beplantingen. Het planten van bomen is toegelaten in de mate dat hun afmetingen en dichtheid geen hinder berokkent voor de voortreffelijke verlichting van de woningen.

Deze bomen zullen op meer dan 5m van de woningen en 2m ten minste van de perceelsgrenzen geplant zijn. Het planten van naaldbomen is niet toegelaten.

Ieder andere bestemming (bevloering, sportaanleg enz) evenals ieder reliefwijziging zijn onderworpen aan de voorafgaandelijke toelating van het Kollege van Burgemeester en Schepenen.

De mandelige afsluiting van de percelen hebben een hoogte van 180cm en bestaan uit groene hagen. Nochtans kan deze hoogte mits gemeenschappelijk akkoord tussen de bureu, aangepast worden zowel hoger als lager zonder de 200cm te overschrijden. Ze kunnen eveneens geheel of gedeeltelijk worden weggelaten.

art.19. Zone E : achteruitbouwstrook

Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor beplantingen en vrij van alle constructies. De plannen van aanleg van de toegangszones tot de gebouwen en de naast liggende gebieden die zich uiteraard beperken tot een minimum grondoppervlakte zijn onderworpen aan de voorafgaandelijke toelating van Kollege van Burgemeester en Schepenen.

De afsluitingen langs de openbare wegen is niet verplichtend. Zij mogen bestaan uit beplantingen of muurtjes waarvan de plannen voorafgaandelijk door het Kollege van Burgemeester en Schepenen moeten worden goedgekeurd.

Onder voorbehoud van wat hierboven beschreven is, is artikel 18. van toepassing.

art.20. Wegenis

Indien nodig het fietspad, Terhulpseseenweg van nr 171 tot nr 189, te verbreden, zal dit geschieden op een maximum diepte van 2m in de achteruitbouwstrook.