

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJKGEWEST

COMMUNE D'ETTERBEEK - GEMEENTE ETTERBEEKAVENUE D'AUDERGHEM 113,117 OUDERGEMLAAN
BRUXELLES 1040 BRUSSEL
Tél. : 02/627.27.11**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN****BLOC - 533 – BLOK****PROJET/ONTWERP****PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
-
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 20/11/2006

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 20/11/2006

Le Secrétaire Communal
De GemeentesecretarisPour le Bourgmestre,
Voor de Burgemeester

CHRISTIAN DEBATY

DIDIER VAN EYLL

Novembre - 2006 - November

L'AUTEUR DE PROJET
DE ONTWERPER**agora**
ETUDES26 rue Montagne aux Angés
B-1081 Bruxelles
T. 02 779 13 55
F. 02 779 22 75
agora@agora-urba.be
www.agora-urba.be
JEAN-LUC QUOISTIAUX

Ont collaboré à l'élaboration du présent dossier :

Hebben meegewerkt aan dit dossier :

- **Jean-Luc Quoistiaux**, Directeur des études - Directeur Studies
- **Patrick Frenay**, Chef de Projet - Projectleider
- **Olivier Chenu**, Chef de Projet - Projectleider
- **Serge Peeters**, Chef de Projet - Projectleider

- **Katia Van Erp**, Chargée d'études - Studieverantwoordelijke
- **José Alberto Solinis Carrera**, Chargé d'études - Studieverantwoordelijke
- **Camilo Paez Perez**, Dessinateur infographiste - Carto-infograficus
- **Natalie de Thysebaert**, Secrétariat – Secretariaat

1. DISPOSITIONS GENERALES - ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Généralités - Algemeen

| | |
|---|---|
| <p>Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.</p> <p>En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.</p> | <p>Onderhavige voorschriften vormen een aanvulling op en specificeren de maatregelen van aanleg die grafisch weergegeven worden op plan. Daarnaast beschrijven ze de achterliggende bedoelingen die niet op het plan staan omdat ze niet grafisch weergegeven kunnen worden.</p> <p>Bij tegenstrijdigheid tussen de grafisch weergegeven maatregelen van aanleg en onderhavige voorschriften zijn de meest restrictieve maatregelen van toepassing.</p> |
| <p>Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier d'affectation du sol pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.</p> | <p>De algemene bepalingen verder in deze tekst zijn van toepassing op alle zones van onderhavig bijzonder bestemmingsplan voor zover zij niet in strijd zijn met de bijzondere voorschriften betreffende de verschillende gebieden van het plan.</p> |
| <p>Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol sont et restent d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.</p> | <p>Bij de behandeling van de verschillende aanvragen tot vergunning of attest, zijn en blijven de algemene voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan van toepassing en vormen de essentiële gegevens waaraan er geen afbreuk mag gedaan worden.</p> |
| <p>Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme (RRU et RCU), en vigueur, sont d'application sur le territoire couvert par le plan, à l'exception des prescriptions des règlements qui seraient contraires aux prescriptions réglementaires du plan, en application de l'article 94 du CoBAT.</p> | <p>Bij de behandeling van de verschillende aanvragen tot vergunning of attest, zijn de voorschriften van de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GewSV en GemSV) van toepassing op het grondgebied gedekt door het plan, met uitzondering van de voorschriften van verordeningen die strijdig zouden zijn met de verordenende voorschriften van het plan, in toepassing van artikel 94 van het BWRO.</p> |
| <p>En ce sens, les prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, aux gabarits, à l'esthétique des constructions et des clôtures ainsi que celles relatives aux cours et jardins règlent ces matières par priorité sur les règlements d'urbanisme.</p> | <p>De voorschriften van onderhavig plan, strekkende tot de inplanting, het bouwvolume, de esthetiek van de bouwwerken en de afsluitingen evenals deze strekkende tot de binnenplaatsen en tuinen, regelen deze materies door prioriteit op de stedenbouwkundige verordeningen.</p> |

| | |
|--|---|
| De même, les superficies non perméables prévues en intérieur d'îlot par les prescriptions relatives aux zones en surimpression de ce plan seront appliquées par priorité et ne se verront donc pas réduites à concurrence du minimum de 50% de surface perméable prévu à l'article 13, du titre I, du RRU. | Eveneens, zullen de niet-doorlaatbare oppervlaktes, voorzien in het binnenterrein van het huizenblok door de voorschriften betreffende de zones in overdruk van dit plan, toegepast worden door prioriteit en zullen dus niet verminderd worden ten belope van het minimum van 50% van de doorlaatbare oppervlakte voorzien in artikel 13 van titel I van de GSV. |
|--|---|

1.2. Destination des zones - Bestemming van de zones

| | |
|---|---|
| <p>Le présent Plan Particulier d'Affectation du Sol "Ilot 533" comporte les zones suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone d'habitation • zone de jardins • zone d'activités tertiaires. • zone de cours et de jardins • zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public • zone de bureau • zone d'habitation, de commerce ou hôtelière. <p style="text-align: center;">En surimpression :</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone d'accessibilité carrossable occasionnelle • zone de transition verdurisée • zone de constructions enterrées | <p>Onderhavig Bijzonder Bestemmingsplan "Blok 533" omvat de volgende zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • tuinzone • gebied voor tertiaire activiteiten. • binnenplaats- en tuinzone • gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten • kantoorgebied • gebied voor woon-, handels- en hotelactiviteiten. <p style="text-align: center;">In overdruk :</p> <ul style="list-style-type: none"> • occasionele toegangszone voor voertuigen • groene overgangszone • zone voor ondergrondse constructies |
|---|---|

1.3. Bon aménagement des lieux - Esthétique – Intégration - Een goede aanleg van de plaatsen - Esthetiek - Integratie

| | |
|--|---|
| Sans préjudice de la conformité avec les prescriptions en vigueur, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à l'observation de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant, ainsi qu'à préserver ou reconstituer des éléments de végétation. | Nog afgezien van de overeenstemming met de geldende voorschriften, mag het College van Burgemeester en Schepenen de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning ook laten afhangen van de naleving van bepaalde voorwaarden die de vrijwaring beogen van de goede aanleg van de plaats, de esthetiek ervan en de integratie in de site en de bestaande bebouwing, evenals van het behouden of het terug voorzien van bepaalde vegetatie-elementen. |
|--|---|

1.4. Parkings et garages - Parkings en garages

| | |
|---|--|
| La réglementation et les normes en vigueur au moment de la délivrance des permis ou des certificats sont d'application. Les constructions en sous-sol peuvent être affectées aux parkings. <i>Sauf réglementation régionale plus stricte, il est prévu dans tous les</i> | De reglementering en de normen die van kracht zijn op het moment van de aflevering van de vergunningen of attesten zijn van toepassing. De ondergrondse constructies kunnen bestemd worden voor parkings. <i>Behalve strengere gewestelijke reglementatie wordt er in alle nieuwe</i> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p><i>immeubles neufs ou faisant l'objet de rénovation lourde un local distinct permettant le stationnement des vélos. Ce local doit être dimensionné en fonction du nombre d'utilisateur potentiel, être d'un accès aisé depuis la voie publique et accessible à tous les occupants de l'immeuble.</i></p> <p>Les accès au parking sont aménagés de manière à perturber le moins possible les circulations en voirie et l'espace public de manière générale. Les pentes d'accès aux garages situés sous le niveau du sol sont réalisées à l'intérieur des bâtiments et présentent une pente maximum de 4% durant les 5 premiers mètres après l'alignement ou le front bâti.</p> <p>La largeur maximale autorisée pour une porte de garage est de 2,60 mètres. Cette dimension peut être portée à 4,50 mètres, dans le cas d'un garage de plus de 20 emplacements.</p> <p>Un seul accès véhicule est autorisé par immeuble et par voirie.</p> | <p><i>gebouwen of in gebouwen die het voorwerp uitmaken van een zware renovatie een apart lokaal voorzien voor fietsen. Dit lokaal moet afmetingen hebben in functie van het potentieel aantal gebruikers, een gemakkelijke toegang vanaf de openbare weg hebben en toegankelijk zijn voor alle bewoners van het gebouw.</i></p> <p>De toegangswegen tot de parkings worden zo aangelegd dat ze zo weinig mogelijk hinder vormen voor het wegverkeer en de openbare ruimte in het algemeen. De toegangshellingen tot de ondergrondse garages worden uitgevoerd binnen in de gebouwen en hebben een maximumhelling van 4% tijdens de eerste 5 meter na de rooi- of bouwlijn.</p> <p>De toegestane maximumbreedte voor een garagepoort bedraagt 2,60 meter. Deze breedte kan tot 4,50 meter uitgebreid worden voor een garage met meer dan 20 plaatsen.</p> <p>Per gebouw en per weg is één enkele toegang voor voertuigen toegestaan.</p> |
|--|--|

1.5. Enseignes et dispositifs publicitaires - Uithangborden en andere reclame-inrichtingen

| | |
|--|---|
| <p>Les seuls dispositifs publicitaires autorisés sont ceux se rapportant exclusivement à une activité exercée dans le bâtiment sur lequel ils sont apposés.</p> <p>Toutes les enseignes et les dispositifs publicitaires autorisés doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et, en particulier, avec le caractère de la façade et des façades voisines. Ils doivent respecter le rythme vertical de la façade.</p> <p>Les enseignes de type bandeaux horizontaux ne peuvent être appliqués sur toute la largeur de la façade.</p> <p>La superficie totale des enseignes et dispositifs publicitaires doit être inférieure à 2,50 m² par façade.</p> <p>Les dispositifs lumineux clignotants et les enseignes sur toitures sont interdits.</p> <p>Des dérogations au présent article peuvent être accordées pour les enseignes et dispositifs assimilés. Ces dérogations sont soumises aux mesures particulières de publicité.</p> | <p>Reclame-inrichtingen worden alleen toegestaan als ze uitsluitend betrekking hebben op een activiteit die uitgeoefend wordt in het gebouw waarop ze aangebracht worden.</p> <p>Alle toegestane uithangborden en andere reclame-inrichtingen moeten op esthetisch vlak volledig in harmonie zijn met de site en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. Zij moeten het verticale ritme van de gevel respecteren.</p> <p>Horizontale, langwerpige uithangborden mogen niet over de volledige breedte van de gevel aangebracht worden.</p> <p>De totale oppervlakte van de uithangborden en andere reclame-inrichtingen moet kleiner zijn dan 2,50 m² per gevel.</p> <p>Knipperende lichtgevende inrichtingen en uithangborden op het dak zijn verboden.</p> <p>Er kunnen afwijkingen op onderhavig artikel toegestaan worden voor uithangborden en vergelijkbare inrichtingen. Deze afwijkingen zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> |
|--|---|

1.6. Plantations - Beplantingen

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des éléments végétaux de taille et qualités équivalentes.

De façon plus spécifique, toute construction ou transformation significative d'un bâtiment devra faire l'objet d'un projet d'aménagement de jardin joint à la demande de permis d'urbanisme. La production d'un plan de chantier détaillant les protections envisagées pour certains arbres remarquables est également exigée.

Ce plan doit compléter la demande de permis d'urbanisme.

Algemeen geldt dat de bestaande beplanting behouden moet worden ofwel vervangen door beplanting van gelijkaardige grootte en kwaliteit.

Meer in het bijzonder moet voor iedere bouw of grondige verbouwing van een gebouw een ontwerp van tuinaanleg bij de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. Ook de voorlegging van een werfplan met een gedetailleerde beschrijving van de geplande beschermingen voor een aantal bijzondere bomen is vereist.

Dit plan moet bij de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.

1.7. Travaux de transformation - Verbouwingswerken

Les bâtiments principaux et les annexes, existants dont l'implantation, ou le volume, ou l'affectation n'est pas conforme au plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et d'amélioration, sous condition.

Ces actes et travaux doivent respecter les conditions suivantes :

- Ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- Ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
- Ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

(cfr. prescriptions art.0.9 du P.R.A.S.)

De bestaande hoofd- en bijgebouwen waarvan de inplanting, of het volume, of de bestemming niet overeenstemt met het plan, kunnen onder bepaalde voorwaarden verbouwd en verbeterd worden.

Deze handelingen en werken moeten voldoen aan volgende voorwaarden :

- Zij leiden niet tot een verhoging van meer dan 20% van de bestaande vloeroppervlakte per periode van 20 jaar ;
- Zij respecteren de stedenbouwkundige karakteristieken van het huizenblok ;
- Zij zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

(cf. de voorschriften van art.0.9 van het GBP.)

1.8. Projet d'ensemble - Totaalproject

La ou les parties de l'îlot couvert par le présent plan situées entre la rue Belliard et la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au plan d'affectation peut(vent) bénéficier d'un aménagement particulier si elle(s) répond(ent) aux conditions suivantes :

- 1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol ;

Het deel of de delen van het huizenblok gedekt door het huidige plan gelegen tussen de Belliardstraat en het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten op het bestemmingsplan kan/kunnen genieten van een bijzondere inrichting indien het/ze voldoet/voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de aanwezigheid voor 1 januari 2000 van één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15 % van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m² van de grondoppervlakte;

| | |
|---|---|
| <p>2° une bonne accessibilité.</p> <p>La réalisation d'un projet d'ensemble peut y être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</p> <p>1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme ;</p> <p>2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la présente prescription ;</p> <p>3° le projet prévoit au minimum 35% de superficie de plancher de logement, maximum 60 % de superficie de plancher affectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux bureaux, • aux activités productives de hautes technologies, • aux activités productives de bien immatériels, • aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services "business to business" offrant des tâches de conception, de gestion, techniques, commerciales ou de conseil tels que le développement de systèmes informatiques, de communication ou de gestion pour les entreprises, la publicité ou le développement de design à l'exclusion des services financiers, bancaires et d'assurances et des services prestés par des professions libérales, • et aux commerces <p>avec un maximum de 25 % affectés aux bureaux autres que ceux destinés aux services intégrés aux entreprises ;</p> <p>4° le projet prévoit au minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert ;</p> <p>5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.</p> <p>L'implantation des différentes affectations ainsi prévues par la présente prescription ne peut être contraire aux affectations et seuils prévus par les prescriptions particulières relatives aux différentes</p> | <p>2° een goede bereikbaarheid.</p> <p>De verwezenlijking van een totaalproject kan er worden toegelaten onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn:</p> <p>1° voor het project is één enkele aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend;</p> <p>2° het project maakt de herstructurering mogelijk van de stedelijke omgeving en heeft minstens betrekking op al de vervallen en verlaten gebouwen of braakliggende gronden die verantwoord zijn dat het huidige voorschrift wordt ingeroepen;</p> <p>3° het project voorziet in minstens 35% van de vloeroppervlakte voor huisvesting, maximum 60% vloeroppervlakte voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren, • hoogtechnologische productieactiviteiten, • productieactiviteiten van immateriële goederen, • in ondernemingen geïntegreerde diensten, meer bepaald de "business to business"-diensten, die taken aanbieden op het gebied van conceptie, beheer, technieken, commerciële of adviestaken, zoals de ontwikkeling van informaticasystemen, communicatie- of beheerssystemen voor de ondernemingen, inzake publiciteit of de ontwikkeling van design, met uitsluiting van de financiële diensten, bank- en verzekeringsdiensten en diensten gepresteerd door beoefenaars van vrije beroepen, • handelszaken <p>met een maximum van 25% voor kantoren andere dan die bestemd zijn voor in ondernemingen geïntegreerde diensten;</p> <p>4° het project voorziet in minstens 10% grondoppervlakte voor groene ruimte;</p> <p>5° het project waarborgt de gelijktijdige verwezenlijking van de huisvesting en de andere bestemmingen.</p> <p>De inplanting van de verschillende bestemmingen zoals voorzien in het huidige voorschrift mag niet tegenstrijdig zijn met de bestemmingen en de plafonds voorzien door de bijzondere voorschriften betreffende de verschillende gebieden van het bestemmingsplan.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| zones prévues au plan des affectations. | |
| | |
| 2. AFFECTATIONS DES ZONES - DE BESTEMMINGEN VAN DE GEBIEDEN | |
| 2.1. Zone d'habitation - Woongebied | |
| <p>Cette zone est affectée principalement aux logements.</p> <p>En dehors des liserés commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces et aux ateliers dont la superficie planchers de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 100m², pour autant que ces affectations se limitent aux rez-de-chaussée des immeubles et pour autant qu'un accès distinct au logement soit prévu en façade.</p> <p>Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie planchers ne dépasse pas 45% de la superficie plancher nette du logement avec un maximum de 200 m² et pour autant qu'ils soient:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ; <p>Ces zones peuvent aussi être affectées aux superficies de plancher consacrées à l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels à la condition qu'elles soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) localisées au sein d'un immeuble à appartements ; b) limitées à 15% de la superficie de plancher de l'immeuble ; c) localisées par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble. | <p>Deze gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor woningen.</p> <p>Buiten de handelslinten kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken en werkplaatsen waarvan de vloeroppervlakte van al deze functies samen de 100m² per gebouw niet overschrijdt en voor zover dat deze bestemmingen zich beperken tot het gelijkvloers van de gebouwen en dat er een aparte toegang tot de woonfuncties in de gevel voorzien wordt.</p> <p>Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 45% van de netto vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 200 m² en dat deze kantoren :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ofwel horen bij de hoofdverblijfplaats van de persoon die de activiteit uitoefent; b) ofwel horen bij de hoofdverblijfplaats van één van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die de activiteit uitoefent; <p>Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor vloeroppervlakten voor de uit-oefening van een vrij beroep of een bedrijf voor in-tellectuele dienstverlening op voorwaarde dat ze :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zich bevinden in een appartementsgebouw; b) beperkt zijn tot 15% van de vloeroppervlakte van het gebouw; c) zich bij voorrang op het gelijkvloers en op de eerste verdieping van het gebouw bevinden. |

| | |
|--|---|
| <p>En liseré commercial les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 500 m².</p> <p>La nature des activités doit être compatible avec l'habitation et les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'adapter au cadre urbain et au voisinage; l'incompatibilité n'étant déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente.</p> | <p>De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een handelslint worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 500 m².</p> <p>De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonfunctie en de stedenbouwkundige karakteristieken van de bouwwerken en installaties moeten afgestemd zijn op het stadskader en de omgeving; de onverenigbaarheid wordt pas uitgesproken na het advies van de bevoegde overlegcommissie.</p> |
| | |

2.2. Zone de jardins - Tuinzone

| | |
|--|--|
| <p>Cette zone est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux espaces verts plantés, aux jardins verdurisés et éventuellement aux dallages pour terrasse en surfaces restreintes limitées à 10 % de la surface du jardin. Ces zones doivent présenter un caractère d'agrément pour les immeubles avoisinants ; • • aux constructions enterrées dans les limites prévues en surimpression à la " zone de constructions enterrées". <p>Les arbres existants dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus. Si c'est le cas lors de la construction d'immeubles, l'arbre doit être remplacé par un nouveau plant d'essence identique ou équivalente, et de taille minimale 18/20.</p> <p>Dans le cadre d'un grand espace collectif, il est autorisé de ne pas installer de clôture. Toutefois, s'il n'y a pas la création d'un grand espace collectif, les types de clôtures autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les murs en maçonneries avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur maximale du mur est comprise entre 1,80 et 2,20 mètres en tout point du | <p>Deze zone is bestemd voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> • groene ruimten met beplanting, groene tuinen en eventueel terrasbetegeling op een beperkte oppervlakte die beperkt wordt tot 10 % van de tuinoppervlakte. Deze zones moeten de rol van verfraaiingselement vervullen voor de naburige gebouwen ; • • ondergrondse constructies binnen de grenzen voorzien in overdruk voor de " zone voor ondergrondse constructies". <p>De bestaande bomen die het waard zijn om behouden te worden mogen niet geveld worden. Gebeurt dit toch tijdens de constructie van een gebouw dan moet de boom vervangen worden door een nieuwe boom van dezelfde of een gelijkwaardige soort en met een minimumgrootte van 18/20.</p> <p>In het kader van een grote collectieve ruimte is het toegestaan om geen afsluiting te plaatsen. Gaat het echter niet om een grote collectieve ruimte, dan zijn volgende types afsluitingen toegestaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • muren in metselwerk met eventueel sierelementen. De maximale hoogte van de mur ligt tussen de 1,80 en 2,20 meter op ieder punt van het terrein. |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> les grilles ou treillis (maximum 1,80 mètre de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive, avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum. | <ul style="list-style-type: none"> de geplastificeerde hekwerken of draadafsluitingen in een donkergroene kleur (maximum 1,80 meter hoog) - eventueel gecombineerd met een levende haag - op een muurtje van maximum 0,30 m hoog. |
| <p>2.3. Zone d'activités tertiaires - Gebied voor tertiaire activiteiten</p> | |
| <p>Cette zone est affectée aux activités productives de hautes technologies, aux activités productives de bien immatériels et aux bureaux.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux bureaux ne dépasse pas, par immeuble, 5.000 m²</p> <p>Cette zone peut également être affectée au logement ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones.</p> | <p>Dit gebied is bestemd voor hoogtechnologische productie-activiteiten, activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en kantoren.</p> <p>De vloeroppervlakte voor kantoren mag per gebouw niet meer bedragen dan 5.000 m²</p> <p>Dit gebied kan ook bestemd worden voor woningen evenals voor doorgaans kleine voorzieningen van collectief belang en handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden.</p> |
| <p>2.4. Zone de cours et de jardins - Zone voor binnenplaatsen en tuinen</p> | |
| <p>L'aménagement de cette zone est basée sur le même principe que les zones de jardins, avec toutefois une possibilité d'architecturer l'espace, afin d'y permettre un déplacement piétonnier en toute sécurité.</p> <p><i>En aucun cas, elle ne peut servir de zone de voirie publique mais peut permettre l'accès éventuel à des emplacements de stationnement.</i></p> | <p>De inrichting van deze zone is gebaseerd op hetzelfde principe als de tuinzones, met echter de mogelijkheid om de ruimte aan te passen teneinde er veilig voetgangersverkeer toe te laten.</p> <p><i>In geen enkel geval mag deze zone gebruikt worden als openbare weg, maar mag eventueel toegang verschaffen aan autostaanplaatsen.</i></p> |
| <p>2.5. Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public - Gebied voor voorziening van collectief belang of van openbare diensten</p> | |
| <p>Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt public et/ou de service public, principalement à ceux ayant une vocation sociale ou de santé.</p> | <p>Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, hoofdzakelijk voor de voorzieningen met een sociaal of medisch karakter.</p> |
| <p>Zone de bureau - Kantoorgebied</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Cette zone est affectée aux bureaux tel que défini par le P.R.A.S¹.</p> | <p>Dit gebied is bestemd voor kantoren zoals gedefinieerd in het GBP¹.</p> |
| <p>2.6. Zone d'habitation, de commerce ou hôtelière - Gebied voor woningen, handelszaken of hotel</p> | |
| <p>Cette zone est affectée principalement aux commerces et/ou hôtel. Toute construction devra obligatoirement intégrer un minimum de 15% de superficie de plancher hors sol de logement.</p> | <p>Dit gebied is in hoofdzaak bestemd voor handelszaken en/of hotels. In iedere constructie moet zich minstens 15 % vloeroppervlakte bevinden die geen woonoppervlakte is.</p> |
| <p>3. ZONES EN SURIMPRESSIEN - ZONES IN OVERDRUK</p> | |
| <p>3.1. Zones de transition verdurisée - Groene overgangszones</p> | |
| <p>Cette zone est destinée aux espaces verts plantés, aux jardins verdurisés. Elle doit présenter un caractère d'agrément et d'écran visuel entre les immeubles de la zone d'habitation et la zone d'activités tertiaire. Des parkings souterrains peuvent être prévus. Les constructions enterrées ne peuvent toutefois pas compromettre la réalisation des zones de jardins sous lesquelles elles se trouvent.</p> | <p>Deze zone is bestemd voor groene ruimten met beplanting en voor groene tuinen. Hij moet een verfraaiend effect hebben en moet fungeren als visueel scherm tussen de gebouwen van de woonzone en de zone voor tertiaire activiteiten. Ondergrondse parkings mogen voorzien worden. De ondergrondse constructies mogen echter de realisatie van de tuinzones, waaronder zij zich bevinden, niet in gevaar brengen.</p> |
| <p>3.2. Zone de constructions enterrées - Zone voor ondergrondse constructies</p> | |
| <p>Cette zone est destinée à l'implantation de constructions enterrées affectées aux caves (au sens large) et parkings souterrains. Ces zones apparaissent en surimpression des zones de jardins au plan des affectations : les constructions enterrées ne peuvent pas compromettre la réalisation des zones de jardins sous lesquelles elles se trouvent.</p> | <p>Deze zone is bestemd voor de inplanting van ondergrondse constructies voor kelders (in de ruime betekenis) en ondergrondse parkings. Deze zones verschijnen in overdruk op de tuinzones op het bestemmingsplan : de ondergrondse constructies mogen de realisatie van de tuinzones waaronder zij zich bevinden niet in gevaar brengen.</p> |

¹ Local affecté : 1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;
2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

Lokaal bestemd: 1° ofwel voor de leiding of de administratie van een bedrijf, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar ;
2° ofwel voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van de medische en paramedische beroepen ;
3° ofwel voor de activiteiten van bedrijven voor intellectuele dienstverlening, met uitzondering van de activiteiten voor de productie van materiële diensten en immateriële goederen.

3.3. Zones d'accessibilité carrossable occasionnelle - Zones die occasioneel fungeren als toegangszone voor voertuigen

Cette zone est en surimpression sur la zone de cours et de jardins.

L'aménagement de cette zone doit permettre d'assurer la sécurité, notamment s'il s'avérait nécessaire d'y maintenir un accès pour les pompiers, tout en veillant à l'agrément de tous les usagers. Un mobilier urbain dissuasif vis-à-vis du stationnement illicite et des plantations y sont prévus.

En aucun cas, elle ne peut servir de zone de voirie, ni publique, ni privée.

Des constructions en sous-sol peuvent être réalisées sous toute la superficie de ces zones.

Deze zone wordt gegeven in overdruk op de zone voor binnenplaatsen en tuinen

De inrichting van deze zone moet de veiligheid verzekeren, namelijk indien het nodig blijkt er een toegang voor de brandweer te behouden, en tegelijk de zone aangenaam maken voor alle gebruikers ervan. Stadsmeubilair dat het ongeoorloofd parkeren ontmoedigd en beplanting worden hier voorzien.

In geen geval mag deze zone gebruikt worden als openbare of privé-weg.

Onder de volledige oppervlakte van deze zones mogen ondergrondse constructies gemaakt worden.

4. ZONES CONSTRUCTIBLES - BOUWZONES

4.1. Implantation - Inplanting

A l'exception des bâtiments de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public qui peuvent être réalisés en recul de l'alignement, toutes les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement

Les limites extrêmes de construction ainsi que les profondeurs maximales admissibles des constructions sont indiquées au plan des affectations. Les distances en mètres aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. La profondeur minimale des constructions principales est égale à la profondeur maximale moins 3 mètres.

La profondeur maximale théorique ne tient pas compte de l'irrégularité du parcellaire des lots cadastraux. Il convient d'y ajouter les correctifs suivants : la profondeur maximale est limitée par un front parallèle à celui de la façade principale. Cette profondeur n'excède en aucun point les trois quarts de la parcelle mesurée normalement dans l'axe de la parcelle, depuis le front de bâtisse.

Met uitzondering van de gebouwen van het gebied voor voorziening van collectief belang en van openbare diensten, die t.o.v. de rooilijn achteruit mogen gebouwd worden, worden alle constructies doorlopend op de rooilijn gebouwd.

De toelaatbare uiterste bouwgrenzen en maximale bouwdieptes worden aangeduid op het bestemmingsplan. De afstanden in meter ten opzichte van de rooilijnen worden steeds loodrecht hierop gemeten.

De theoretische maximumdiepte houdt geen rekening met de onregelmatigheid van de kadastrerpercelen. Men moet hier de volgende correcties toepassen : de maximumdiepte wordt begrensd door een front dat parallel loopt met de hoofdgevel. Deze diepte is op geen enkel punt groter dan drie vierde van het perceel dat normaal gemeten wordt op de as van het perceel, vanaf de bouwlijn.

| | |
|--|---|
| <p>Toutefois, le terrain situé à l'angle de deux voiries et éventuellement les trois terrains directement contigus peuvent être entièrement bâtis pour autant que la profondeur soit inférieure à la profondeur maximale autorisée, et sans préjudice du bon éclairage des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur. Les fronts de bâtisse et les limites extrêmes des constructions n'englobent pas les loggias, bretèches, bow-windows, balcons, oriels et saillies ponctuelles diverses.</p> | <p>Het perceel dat gelegen is op de hoek van twee wegen en eventueel de drie rechtstreeks aangrenzende percelen mogen echter volledig bebouwd worden voor zover de diepte kleiner is dan de maximum toegestane diepte en zonder afbreuk te doen aan de goede verlichting van de lokalen van de betrokken gebouwen, overeenkomstig de geldende reglementering. Loggia's, erkers, bow-windows, balkons en allerhande specifieke uitsprongen zijn niet begrepen in de bouwlijnen en de uiterste bouwgrenzen.</p> |
|--|---|

4.2. Gabarits - Bouwhoogtes

| | |
|--|---|
| <p>La hauteur maximale autorisée est définie par le nombre de niveaux indiqués au plan.</p> <p>Chaque niveau équivaut à 3 mètres minimum², excepté le rez-de-chaussée qui équivaut à 4 mètres minimum, pour le logement ces 4 mètres comprennent la hauteur nécessaire au socle. La hauteur totale ne peut excéder le résultat de la formule suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • logement : nombre de niveau maximum autorisé au plan x 3 mètres + 2 mètres. • bureau : nombre de niveau maximum autorisé au plan x 3 mètres + 3 mètres. | <p>De toegestane maximumhoogte wordt bepaald door het aantal bouwlagen, weergegeven op het plan.</p> <p>Iedere bouwlaag is minstens 3 meter³ hoog, uitgezonderd het gelijkvloers, dat minstens 4 meter hoog moet zijn, voor woningen bevatten deze 4 meter de nodige hoogte voor de sokkel. De totale hoogte mag niet groter zijn dan het resultaat van volgende formule :</p> <ul style="list-style-type: none"> • woningen: het maximum aantal bouwlagen toegestaan op het plan x 3 meter + 2 meter. • kantoren: het maximum aantal bouwlagen toegestaan op het plan x 3 meter + 3 meter. |
| <p>La hauteur totale est celle de la façade principale à l'exception des toitures et des souches de cheminées. Le niveau du trottoir à l'alignement dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur. Elle se mesure à l'intersection de la façade principale et de la toiture.</p> <p>Pour respecter la hauteur totale d'une construction mitoyenne, il est autorisé à déroger au gabarit et de s'aligner sur la hauteur de cette dernière tout en respectant le nombre de niveau indiqué au plan, dans ce cas la hauteur de la construction ne peut dépasser le bâtiment servant de référence.</p> | <p>De totale hoogte is die van de hoofdgevel, zonder de dakbedekkingen en de schoorsteentoppen. Het niveau van het voetpad op de rooilijn in de as van de gevel wordt als referentieniveau genomen om deze hoogte te bepalen. Deze wordt gemeten op de plaats waar de hoofdgevel en het dak elkaar snijden.</p> <p>Om de totale hoogte van een mandelige constructie te respecteren is het toegestaan om af te wijken van de bouwhoogte en zich af te stemmen op de hoogte van deze mandelige constructie, terwijl men toch het aantal bouwlagen zoals aangegeven op het plan respecteert. In dit geval mag de hoogte van de constructie niet groter zijn dan die van het referentiegebouw.</p> |

² Hauteur mesurée entre la face supérieure plancher et la face supérieure plancher du niveau supérieur.
Hoogte gemeten tussen het bovenvlak van de vloer en het bovenvlak van de vloer van de bovenliggende verdieping.

| | |
|--|--|
| <p>Dans le cas où deux immeubles mitoyens n'ont pas le même gabarit, tout pignon aveugle de plus de 3 mètre et visible depuis l'espace public est interdit. La différence de hauteur doit de toute façon être traitée de manière harmonieuse.</p> | <p>Als twee mandelige gebouwen niet dezelfde bouwhoogte hebben is iedere blinde zijgevel van meer dan 3 meter en zichtbaar vanaf de openbare ruimte verboden. Het hoogteverschil moet in elk geval op harmonische wijze behandeld worden.</p> |
| <p>Dans les zones où la construction d'un ou plusieurs niveaux en recul est autorisée, l'espace situé entre ce ou ces niveaux en recul, recul qui ne peut être inférieur à 1,20m, et le front de bâtisse ne peut être construit sur plus de 20%. De plus les développements en façade des parties bâties sur cet espace ne peuvent avoir plus de 7m de large.</p> | <p>In de zones waar een of meerdere achteruitgebouwde bouwlagen toegelaten zijn, mag de ruimte gelegen tussen deze achtergebouwde bouwlaag of bouwlagen, achteruitbouwstrook die niet minder dan 1,20 m mag bedragen, en de bouwlijn niet meer dan 20% bebouwd worden. De ontwikkeling van de gevels van de bebouwde delen in deze ruimte mogen niet breder zijn dan 7 m.</p> |
| <p>Dans les zones ou le niveau en recul est cumulé avec la réalisation d'une toiture à versants, le profil de la toiture à versants se compte au dessus de la hauteur totale du plan principal de la façade tel que déterminé ci-avant.</p> | <p>In de gebieden waar de achteruitgebouwde bouwlagen gecumuleerd worden met een zadeldak, wordt het profiel van het zadeldak gerekend boven de totale hoogte van het hoofdplan van de gevel zoals hiervoor bepaald.</p> |
| <p>4.3. Toitures - Daken</p> | |
| <p>Toutes les constructions sont pourvues d'une toiture à front de rue telle que définie au plan. Une toiture à la mansard peut être remplacée par une toiture à versant pour autant qu'elle s'intègre dans l'ensemble.</p> <p>Tous les matériaux de toiture sont autorisés dans la mesure où ils contribuent au bon aménagement des lieux, s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement et aux toitures des habitations mitoyennes.</p> <p>En cas de projet prévoyant la réalisation de toitures plates sur une partie des constructions, la réalisation d'un niveau en retrait ne peut être autorisé que pour autant que celui-ci s'inscrit dans le gabarit de la toiture prévu au plan.</p> <p>Cette modification de type de toiture ne peut s'envisager que si est maintenu le caractère dominant de la corniche.</p> | <p>Alle constructies zijn voorzien van een dak langs de straatkant zoals gedefinieerd op het plan. Een mansardedak mag vervangen worden door een zadeldak voor zover dit past in het geheel.</p> <p>Alle dakmaterialen zijn toegestaan in de mate dat ze bijdragen tot de goede inrichting van de plaats, zich op harmonische wijze integreren in hun omgeving en ten opzichte van de daken van de mandelige woningen.</p> <p>Bij een project dat de realisatie voorziet van platte daken op een deel van de constructies kan de realisatie van een achteruitgebouwde verdieping alleen toegestaan worden als deze in het volume ligt van het dak voorzien op het plan.</p> <p>Deze wijziging van daktype mag alleen overwogen worden als het overheersende karakter van de kroonlijst behouden wordt.</p> |
| <p>4.3.1. Toitures à deux versants (V) - Zadeldaken</p> | |
| <p>Elles doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un plan horizontal de base passant par la corniche, • une pente comprise entre 35° et 55° sur | <p>Deze moeten passen in een dakprofiel dat begrensd wordt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een horizontaal basisvlak dat door de kroonlijst loopt, • een helling, tussen 35° en 55° t.o.v. de |

| | |
|---|--|
| <p>l'horizontale qui suit le profil des toitures à versant des maisons mitoyennes,</p> <ul style="list-style-type: none"> • une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50 mètres au-dessus du plan horizontal de base. <p>L'ensemble du volume ainsi créé ne peut contenir plus de deux niveaux utiles.</p> | <p>horizontale lijn, die het profiel van de hellende daken van de mandelige huizen volgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • een horizontale noklijn, parallel met de straatgevel en gelegen op maximum 5,50 meter boven het horizontale basisvlak. <p>Het geheel van het zo gecreëerde volume mag niet meer dan twee nuttige bouwlagen bevatten.</p> |
|---|--|

4.3.2. Toits brisés (M)- Gebroken daken

| | |
|---|--|
| <p>(Dites également toitures à la "Mansard") Le brisis ne peut pas avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 3 mètres; de même, le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du nu de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 55°.</p> | <p>(Ook wel mansardedaken genoemd) De dakknik mag geen helling hebben van meer dan 70° ten opzichte van het horizontaal basisvlak, noch een hoogte van meer dan 3 meter; de basis van de dakknik mag niet overhellen ten opzichte van de gevel. Overigens moet de helling van het bovenschild minder dan 55° bedragen.</p> |
|---|--|

4.3.3. Toitures plates (P) - Platte daken

| | |
|--|---|
| <p>La pente des toits plats n'excède pas 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.</p> | <p>De helling van de platte daken is niet groter dan 5 %. De maximumhoogte van de dakrand die het plat dak omringd mag niet hoger zijn dan 50 cm.</p> |
|--|---|

4.3.4.

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

4.4. Locaux techniques - Technische lokalen

| | |
|---|--|
| <p>Les locaux techniques intègrent les machineries d'ascenseurs, le conditionnement d'air, les réservoirs, les souches de cheminées, etc... et doivent répondre aux exigences suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de toit plat sans étage en retrait, ils doivent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit, dont la hauteur ne dépasse pas la hauteur d'un étage normal et réalisé avec les mêmes matériaux de parement que la façade. <p>Les étages techniques doivent être établis en recul de 4 mètres au moins</p> | <p>In de technische lokalen bevinden zich de liftmachines, de luchtbehandeling, de reservoirs, de schoorstenen enz. Deze lokalen moeten voldoen aan volgende eisen :</p> <ul style="list-style-type: none"> • in het geval van een plat dak zonder achteruitgebouwde verdieping, moeten de technische lokalen opgenomen worden in een technische verdieping die bij de voorgeschreven bouwhoogte geteld wordt, waarvan de hoogte niet hoger is dan die van een normale verdieping en uitgevoerd met dezelfde gevelmaterialen als de gevel. <p>De technische verdiepingen moeten tenminste 4 meter achteruit gebouwd worden ten opzichte van alle gevels. Ze</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>par rapport au nu de toutes les façades. Ils ne peuvent jamais s'appuyer au mur mitoyen;</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les autres cas, toutes les installations techniques (machinerie d'ascenseur, réservoirs, conditionnement d'air, souches de cheminées, ...) doivent être groupées et intégrées dans la toiture à versants ou l'étage en retrait. | <p>mogen nooit gebouwd worden tegen de mandelige muur;</p> <ul style="list-style-type: none"> in de andere gevallen moeten alle technische installaties (liftmachines, reservoirs, luchtbehandeling, schoorstenen enz.) samengebracht en geïntegreerd worden in het hellend dak of in de achteruitgebouwde verdieping. |
| 4.5. Accessoires de toitures - Daktoebehoren | |
| <p>Les éléments de récolte et conduite des eaux pluviales seront en zinc, plomb, cuivre ou fonte.</p> | <p>De elementen voor de opvang en afvoer van het regenwater zijn in zink, lood, koper of gietijzer.</p> |
| 4.6. Lucarnes - Dakvensters | |
| <p>Les lucarnes, châssis obliques, verrières ou équivalents sont autorisés. Par lucarnes, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées à condition que leur largeur maximale ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la façade et que la distance minimale par rapport aux axes mitoyens soit au moins égale à 1 mètre.</p> | <p>Dakvensters, schuine ramen, glaselementen of gelijkaardig zijn toegestaan Onder dakvensters verstaat men constructies die uitsteken uit de dakvlakken. Als deze naar buiten uitstekende vensters de opgelegde maximumbouwhoogte overschrijden, zijn zij toegestaan op voorwaarde dat hun maximumbreedte niet meer dan 2/3 bedraagt van de gevelbreedte en dat de minimumafstand ten opzichte van de mandelige assen minstens 1 meter is.</p> |
| 4.7. Antennes paraboliques - Paraboolantennes | |
| <p>Les antennes paraboliques ou autres doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.</p> | <p>De paraboolantennes of andere antennes moeten zo geplaatst worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> |
| 4.8. Energie - Energie | |
| <p>Les rénovations et les nouvelles constructions seront réalisées dans le respect des technologies modernes plus économes en énergie et ce tenant compte de la situation existante des bâtiments. L'utilisation de panneaux solaires sera privilégiée en façade arrière. <i>L'utilisation de système de stockage des eaux pluviales conformément au RRU est obligatoire.</i></p> | <p>De renovaties en nieuwbouwwerken worden uitgevoerd met energiebesparende moderne technologieën, rekening houdend met de bestaande situatie van de gebouwen. Het gebruik van zonnepanelen aan de achtergevel zal bevoorrecht worden. <i>Het gebruik van het systeem voor de opslag van regenwater overeenkomstig met de GSV is verplicht.</i></p> |
| 4.9. | |
| <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> |

| | |
|---|--|
| • | • |
| 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES - BIJZONDERE BEPALINGEN | |
| 5.1. Façades et toitures à valeur architecturale particulière - Gevels en daken met bijzondere architecturale waarde | |
| 5.2. | |
| <p>Les bâtiments faisant l'objet de prescriptions particulières en matière d'esthétique sont indiqués au plan des affectations au moyen d'une étoile (« Façades et toitures à valeur architecturale particulière »).</p> <p>Tout projet visant à la rénovation, à la transformation ou à toute modification quelconque de ces immeubles devra respecter la typologie, l'architecture et l'esthétique d'origine de ceux-ci en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. Les matériaux utilisés devront s'inspirer de l'aspect d'origine de ces immeubles.</p> <p>Les combles peuvent être aménagés, cependant des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux ne peuvent être établies dans les toitures qu'à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère de la toiture.</p> <p>En cas de non-maintien intégral du bâtiment, afin de conserver à la façade tout son caractère, les hauteurs sous plafond existantes sont conservées sur une profondeur de bâtiment d'au moins une travée (de la façade concernée au premier refend).</p> <p>Les façades et toitures concernées par la présente prescription sont celles des immeubles suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaussée d'Etterbeek: le n° 166; • Rue Belliard: les n° 143, 157, 159 et 161 • | <p>De gebouwen waarvoor bijzondere voorschriften gelden inzake esthetiek worden op het bestemmingsplan aangeduid met een sterretje (« Gevels en daken met bijzondere architecturale waarde »).</p> <p>Elk project dat de renovatie, de verandering of eender welke wijziging beoogt moet de oorspronkelijke typologie, architectuur en esthetiek ervan respecteren waarbij men zich baseert zowel op de oorspronkelijke elementen die ter plaatse teruggevonden worden als op archiefdocumenten en met respect voor de site. De gebruikte materialen moeten het oorspronkelijk aspect van deze gebouwen respecteren.</p> <p>De dakverdiepingen mogen ingericht worden. De openingen voor de verlichting van deze lokalen mogen echter alleen aangebracht worden in de daken als zij volledig passen bij het karakter van het dak.</p> <p>Als het gebouw niet in zijn geheel behouden wordt, worden - om het volledige karakter van de gevel te behouden - de bestaande hoogtes onder het plafond bewaard tot op een diepte van het gebouw van minstens één overspanning (van de betrokken gevel tot aan de eerste binnenmuur).</p> <p>De gevels en daken van de volgende gebouwen betreffen het huidig voorschrift :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etterbeeksesteenweg: nr. 166; • Belliardstraat: de nrs. 143, 157, 159 en 161, 163, 165, 167, 169. • |
| 5.3. Nouveaux bâtiments à gabarit typique - Nieuwe gebouwen met een typische hoogte | |

| | |
|--|--|
| <p>Les bâtiments concernés sont indiqués au plan des affectations au moyen d'un repère (cercle) incluant les caractéristiques du nombre de niveaux et de type de toiture admis.</p> | <p>De betrokken gebouwen worden aangeduid op het bestemmingsplan met een markering (cirkeltje), waarbij ook de kenmerken van het toegestane aantal bouwlagen en daktype vermeld worden.</p> |
|--|--|

5.3.1. Composition architecturale et trame urbaine - Architecturale samenstelling en stadsstructuur

| | |
|--|--|
| <p>La composition architecturale des façades avant des immeubles devra être basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures des façades existantes, ayant existé ou en rapport avec la morphologie typique du bâti.</p> | <p>De architecturale opbouw van de voorgevels van de gebouwen moet gebaseerd zijn op een spel van volle vlakken (muren) en lege vlakken (openingen) dat overeenstemt met de modulus van de openingen in de bestaande of vroegere gevels, of dat overeenstemt met de typische morfologie van de bebouwing.</p> |
| <p>Elle sera axée principalement sur une conception verticale des éléments ainsi que sur une structure horizontale qui différencie le soubassement, le corps et la partie supérieure du bâtiment. Les bâtiments respecteront la trame urbaine qui est à recomposer.</p> | <p>Hij zal in hoofdzaak gericht zijn op een verticaal concept van de elementen, alsook op een horizontale structuur die een onderscheid maakt tussen de sokkel, het hoofdgedeelte en het bovendeel van het gebouw. De gebouwen respecteren de stadsstructuur die opnieuw samengesteld moet worden.</p> |
| <p>La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut donc être envisagée que si l'architecture de la façade respecte la trame urbaine. En cas de regroupement de parcelles ou de développement de façade avant d'une largeur supérieure à 10 mètres, la composition architecturale de la façade avant est traitée de telle sorte que le rythme du parcellaire représentatif de la rue soit encore lisible.</p> | <p>De wederopbouw op verschillende percelen kan alleen als de architectuur van de gevel de stadsstructuur respecteert. Bij een groepering van verschillende percelen of de ontwikkeling van een gevel met een breedte van meer dan 10 meter, wordt de architecturale opbouw van de voorgevel zo gemaakt dat men nog duidelijk het perceelritme kan onderscheiden dat representatief is voor de straat.</p> |
| <p>L'aspect d'ensemble est prédominant par rapport aux éléments perturbateurs ou accidents éventuels qui, dans la mesure du possible, doivent être éliminés. La vision globale doit rester prédominante.</p> | <p>Het aspect van het geheel overheerst ten opzichte van eventuele storende of accidentele elementen, die, in de mate van het mogelijke, geëlimineerd moeten worden. De globale visie moet blijven overheersen.</p> |
| <p>Une attention particulière est portée au respect d'une cohérence architecturale (trame, rythme,...). Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les raccords de mitoyennetés et de manière plus générale la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes et s'intègre au voisinage.</p> | <p>Bijzondere aandacht wordt besteedt aan de naleving van een architecturale samenhang (structuur, ritme enz.). De aanvragen om stedenbouwkundige vergunning geven een gedetailleerde beschrijving van de maatregelen die voorzien zijn om de aansluitingen met de mandelige elementen te harmoniseren en meer in het algemeen van de wijze waarop het project past bij de aangrenzende constructies en zich integreert in de omgeving.</p> |

5.3.2. Esthétique - Het esthetisch aspect

| | |
|---|---|
| <p>Les matériaux utilisés pour les revêtements de façades sont choisis parmi les suivants :</p> | <p>Voor de gevelbekleding maakt men een keuze uit volgende materialen :</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • les enduits lisses de tonalité claire, • la brique de parement accompagnée de pierre naturelle, • tout autre matériau de même texture et couleur. <p>Les façades à rue ont un soubassement en pierre bleue. Ils contribuent au bon aménagement des lieux et s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement. Les menuiseries en aluminium de ton naturel sont interdites. Les vitrages doivent être de tonalité claire. Les vitrages réfléchissants sont interdits. Les avant-corps et terrasses sont autorisés en dehors de la zone de construction aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les saillies sur les façades avant ne peuvent avoir plus de 10 centimètres sur les 3 premiers mètres de hauteur de la façade. Au-delà des 3 premiers mètres, le surplomb des éléments en saillie sur une façade à front de rue ne peut dépasser 90 centimètres. Ces mesures sont prises entre le nu du mur de façade et l'extrême saillie; • les distances aux axes mitoyens sont au moins égales à la saillie maximale + 60 cm; • les saillies en façade arrière ne peuvent dépasser 1,20 mètres. • les corniches doivent avoir une saillie d'au moins 40 centimètres. | <ul style="list-style-type: none"> • glatte bepleistering in een lichte kleur, • gevelbaksteen in combinatie met natuursteen, • ieder ander materiaal met dezelfde textuur en kleur. <p>De straatgevels hebben een sokkel in blauwe hardsteen. Ze dragen bij tot een goede inrichting van de plaats en integreren zich op harmonische wijze in hun omgeving. Schrijnwerk in aluminium in natuurkleur is verboden. De beglazing moet in een heldere kleur zijn. Weerspiegelend glas is verboden. Uitbouwconstructies en terrassen zijn toegestaan buiten de bouwzone onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de uitsprongen aan de voorgevels mogen niet meer dan 10 cm uitsteken over de eerste 3 meter gevelhoogte. Boven deze hoogte van 3 meter mogen de uitspringende elementen in een straatgevel maximum 90 cm uitspringen. Deze metingen worden uitgevoerd tussen de gevelmuur en het uiterste punt van de uitsprong ; • de afstanden tot de mandelige assen zijn minstens gelijk aan de maximale uitsprong + 60 cm • de uitsprongen aan de achtergevel mogen 1,20 meter niet overschrijden. • de kroonlijsten moeten minstens 40 cm uitspringen. |
|---|---|

5.4. Autres nouveaux bâtiments - Andere nieuwe gebouwen

| | |
|---|---|
| <p>Les bâtiments concernés sont indiqués au plan des affectations au moyen d'un repère (carré) incluant les caractéristiques du nombre de niveaux et de type de toiture admis.</p> | <p>De betrokken gebouwen worden op het bestemmingsplan aangeduid met een markering (vierkantje) met de kenmerken van het toegestane aantal verdiepingen en daktypes.</p> |
|---|---|

5.4.1. Esthétique - Het esthetisch aspect

| | |
|---|---|
| <p>Tous les matériaux sont autorisés dans la mesure où ils contribuent au bon aménagement des lieux et s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement. Les menuiseries en aluminium de ton naturel sont interdites. Les vitrages doivent être de tonalité claire. Les vitrages réfléchissants sont interdits. Dans le cas de bâtiments mitoyens, une attention</p> | <p>Alle materialen zijn toegestaan in de mate dat zij bijdragen tot de goede inrichting van de plaats en zich harmonieus integreren binnen hun omgeving. Schrijnwerk in aluminium in natuurkleur is verboden. De beglazing moet in een heldere kleur zijn. Weerspiegelend glas is verboden. Bij mandelige gebouwen wordt bijzondere</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>particulière est portée au respect, entre eux, d'une cohérence architecturale (trame, rythme,) et ce en excluant le gabarit du corps principal central de la clinique du Parc Leopold. Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et de manière plus générale la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes et s'intègre au voisinage.</p> <p>Aucune façade aveugle n'est autorisée.</p> <p>Les avant-corps et terrasses sont autorisés en dehors de la zone de construction aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les saillies sur les façades ne peuvent avoir plus de 10 centimètres sur les 3 premiers mètres de hauteur de la façade. Au-delà des 3 premiers mètres, le surplomb des éléments en saillie sur une façade ne peut dépasser 90 centimètres. Ces mesures sont prises entre le nu du mur de façade et l'extrême saillie; • les distances aux axes mitoyens sont au moins égales à la saillie + 60 cm. | <p>aandacht besteedt aan de naleving van een architecturale samenhang (structuur, ritme enz.) tussen deze gebouwen, met uitzondering van het centrale hoofdgedeelte van de Leopoldparkkliniek. De aanvragen om stedenbouwkundige vergunning geven een gedetailleerde beschrijving van de maatregelen die voorzien zijn om de aansluitingen met de mandelige elementen te harmoniseren en meer in het algemeen van de wijze waarop het project past bij de aangrenzende constructies en zich integreert in de omgeving.</p> <p>Geen enkele blinde gevel is toegestaan</p> <p>Uitbouwconstructies en terrassen zijn toegestaan buiten de bouwzone onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de uitsprongen aan de voorgevels mogen niet meer dan 10 cm uitsteken over de eerste 3 meter gevelhoogte. Boven deze hoogte van 3 meter mogen de uitspringende elementen in een straatgevel maximum 90 cm uitspringen. Deze metingen worden uitgevoerd tussen de gevelmuur en het uiterste punt van de uitsprong ; • de afstanden tot de mandelige assen zijn minstens gelijk aan de maximale uitsprong + 60 cm |
|---|---|